

COMUNE DI ALTOPASCIO

Prov. di Lucca

SETTORE USO ASSETTO DEL TERRITORIO-CULTURA Servizio Urbanistica

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI AL MQ. DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. PER L'ANNO 2015

Premesse

Il Regolamento Urbanistico è stato adottato con delibera di C.C. n°64 del 13.11.2010 ed approvato con delibera di C.C. n°5 del 29.03.2011, successivamente rettificato con delibere n° 41 del 16.07.2011, n°58 del 28.11.2011, modificato dalla variante manutentiva approvata con delibera di C.C. n°85 del 16.12.2013, nonché dalla variante normativa adottata con delibera di C.C. n° 26 del 28.04.2015.

La lettura della pianificazione in rapporto ai valori di mercato delle aree edificabili ha portato per gli anni precedenti a numerose problematiche applicative a causa anche dell'inflessione rilevante di questi ultimi.

Si è ritenuto dunque necessario riesaminare accuratamente questi valori.

Il mercato immobiliare sta vivendo una fase riflessiva, iniziata oltre due anni fa, che sta producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite e un ridimensionamento molto evidente dei prezzi delle compravendite.

La domanda di immobili residenziali è divenuta molto ridotta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata.

In assenza di statistiche ufficiali aggiornate riferibili al numero degli scambi in corso, le previsioni di mercato possono essere costruite sulla base dei sentimenti espressi dagli operatori immobiliari, che confermano - a conclusione - la stasi del mercato per quanto riguarda il numero di operazioni concluse.

Metodologie

E' evidente che le stime avranno un carattere generale di riferimento, che costituisce il supporto in base al quale l'attività di accertamento vera e propria perverrà alla definizione dell'importo relativo a ciascuna area individuata.

Infatti vista la categoria di "valore venale in comune commercio" definita dalla disposizione legislativa, tali valori di riferimento devono essere individuati possibilmente mediante un approccio comparativo diretto con il valore di mercato, costituendo i metodi di costo o quelli reddituali approcci estimativi con diversa finalità e quindi del tutto subordinati alla sola ed eventuale verifica di congruenza.

Pertanto la metodologia adottata procede dall'acquisizione di dati a valenza generale, seppur approssimati, caratterizzati da oggettività riscontrabilità, per giungere, tramite elaborazioni successive, a perfezionare i valori di ciascuna area edificabile.

Si ritiene che questa metodologia di rettifica successiva debba essere sempre usata, come nella presente relazione.

Definizione di area fabbricabile

L'art. 13 "Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria" della L. 241 del 23.12.2011 detta l'istituzione dell'imposta municipale propria anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, che ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

L'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n°504 del 30.12.1992 definisce l'area fabbricabile: "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Tale definizione aveva determinato contrasti interpretativi in merito alle procedure della pianificazione in rapporto al momento in cui i terreni possono essere considerati aree fabbricabili; questo anche nei termini di eventuali strumenti attuativi da definirsi.

L'art. 36, comma 2 del D.Lgs. n°223 del 04.07.2006, convertito in legge, con modifiche, dalla L. n°248 del 04.08.2006, ha precisato che: "un area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Tale definizione ha confermato quanto già sostenuto dall'amministrazione finanziaria secondo cui l'edificabilità non deve necessariamente discendere dai piani attuativi, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

La differenza è solo determinata dalla quantificazione del valore dell'area, poiché è evidente che il valore di un'area urbanizzata, leggi B, è superiore a quella di una zona da urbanizzare, leggi C.

Come precisato nell'art. 11 delle N.T.A. del R.U., in merito alla perequazione urbanistica, tutte le aree ricomprese in un comparto di trasformazione urbana viene attribuito uno stesso indice di edificabilità sia alle aree direttamente interessate all'edificazione sia alle aree destinate a strade, standard, verde, ecc.

Zone omogenee per destinazione d'uso definite dal R.U.

La pianificazione vigente è il Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n° del 29.03.2011, pubblicato sul B.U.R.T. n° 18 del 04.05.2011, successivamente rettificato con delibere n° 41 del 16.07.2011, modificato dalla variante manutentiva approvata con delibera di C.C. n°85 del 16.12.2013, nonché dalla variante normativa adottata con delibera di C.C. n° 26 del 28.04.2015, individua aree edificabili che vengono prese in esame nell'elenco sotto indicato:

1) Zone B: Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria – art. 34.2, all'interno di queste vi sono le zone B sature

2) Zone BE: Insediamenti esistenti a carattere urbano presenti in zona agricola periurbana – art. 34.3

3) Zone C1: Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani in corso di esecuzione – art. 34.4

4) Zone C2: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi – art. 34.4

5) Zona C3: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a Intervento Diretto Convenzionato – art. 34.4

6) Zone DB: Insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale presenti all'interno delle UTOE residenziali, munite delle opere di urbanizzazione primaria – art. 34.5

7) Zone D1: Insediamenti a carattere industriale-artigianale e/o commerciale presenti all'interno delle UTOE a prevalente carattere produttivo munite delle opere di urbanizzazione primaria – art. 34.5

8) Zone D1.e: Insediamenti produttivi e/o commerciali presenti all'interno dei Sistemi Agricoli – art. 32

9) Zone D2: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere industriale-artigianale e/o commerciale soggette a piani attuativi presenti all'interno delle UTOE a prevalente carattere produttivo – art. 34.5

10) Zone D3: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale soggette a piani attuativi – art. 34.5

Stima del valore venale

Abbiamo ritenuto, a seguito degli approfondimenti delle precedenti analisi per gli anni passati, considerato le problematiche del mercato, di ridurre i valori indicati per gli anni precedenti in particolare per le nuove aree su cui intervenire e per le aree industriali, vedi C2, C3, D1, D2 e D3.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile: la stima analitica e quella sintetica.

Noi abbiamo preso in esame la stima sintetica, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

La verifica degli atti notarili, tramite Siatel - Sistema di Interscambio Anagrafe Tributaria Enti Locali è risultata poco significativa visti i pochi atti presenti e la loro difficile lettura essendo inserito un prezzo globale che può includere parti di mappali non edificabili

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili ricadenti nelle varie zone.

Valori aree edificabili residenziali anno 2015			
Zona	Capoluogo	Frazioni	
B	€ 80,00	€ 70,00	
B			
satura	€ 20,00	€ 15,00	
BE	€ 15,00	€ 10,00	
C2	€ 45,00	€ 40,00	
C3	€ 55,00	€ 50,00	

Valori aree edificabili produttive anno 2015			
Zona	Capoluogo	Frazioni	Ter. aper.
DB	€ 70,00	€ 60,00	
D1.e			€ 70,00
D1	€ 80,00	€ 70,00	
D2	€ 50,00	€ 40,00	
D3	€ 50,00	€ 40,00	

Riduzioni per situazioni particolari.

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

1. Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
2. Vicinanza di elettrodotti
3. Lotti interclusi
4. Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: clausole e/o vincoli convenzionali, ecc.

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area.

Conclusioni

Le stime unitarie di riferimento qui determinate poggiano su valori generali desunti da fonti oggettive e riscontrabili.

Altopascio, li 10.06.2015

Il Responsabile del Settore
Arch. Lucia Flosi Cheli

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lucia Flosi Cheli', written over the typed name. The signature is stylized and somewhat illegible due to overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.