



COMUNE DI AMELIA

Provincia di Terni

VADEMECUM PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI FINALIZZATO AL CALCOLO DELL'I.C.I.

1 - PREMESSA

Il presente vademecum determina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nel Piano Regolatore Generale, determina i valori di riferimento ed i criteri di stima al fine dell'accertamento del valore delle aree ai sensi del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'I.C.I. .

2- CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 del Decreto Legislativo 504/92, il valore delle aree fabbricabili è pari a **quello venale in comune commercio** alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione.

Al fine di ridurre il contenzioso in materia, per giungere all'individuazione del suddetto valore, si è ritenuto opportuno fornire un *valore medio di riferimento* con i relativi coefficienti da considerare per adeguare lo stesso alle caratteristiche delle diverse aree da valutare secondo la modalità e la misura definita nei successivi paragrafi.

Resta, in ogni modo, la possibilità stabilita dalla normativa di riferimento di utilizzare ai fini dell'accertamento tributario puntuali dati di carattere oggettivo significativi per la corretta determinazione del valore venale di mercato nelle singole fattispecie (es. valori dichiarati negli atti di compravendita, accertati dall'Ufficio delle Entrate o accertati dagli uffici competenti in materia di contenzioso tributario).

Il *valore di riferimento* delle aree fabbricabili, di cui al presente vademecum potrà essere determinato periodicamente dalla Giunta Municipale su istruttoria dell'Ufficio Urbanistica che assumerà informazioni sulla base delle fonti di mercato che saranno ritenute più attendibili.

Per ***valore di riferimento*** si intende la media aritmetica dei valori rilevati in ogni singola zona territoriale omogenea relativi ad un'area fabbricabile ordinaria intesa come area edificabile a prevalente destinazione residenziale e soggetta ad attuazione tramite intervento edilizio diretto.

Per quanto concerne i valori di riferimento delle aree edificabili sono riportati in allegato separatamente quelli riferiti agli anni 2000/2001/2002/2003, che non prevedono il sistema di valutazione di seguito indicato, rispetto a quelli riferiti agli anni 2004 e 2005.

3- PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

Il *valore medio di riferimento* di cui sopra, sarà adattato ad ogni singola situazione tramite l'applicazione dei coefficienti contenuti nei parametri successivamente elencati, che terranno conto di diversi fattori:

- A. Zona territoriale di ubicazione
- B. Superficie fondiaria
- C. Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione



COMUNE DI AMELIA

Provincia di Terni

A - ZONA TERRITORIALE DI UBICAZIONE

Il territorio è stato suddiviso in zone territoriali omogenee anche tramite l'individuazione di un insieme di fogli di mappa catastali.

B - SUPERFICIE FONDIARIA

Per la **medesima tipologia d'uso** si applicheranno i seguenti coefficienti moltiplicatori al valore di riferimento secondo la consistenza dell'area edificabile:

1,00 - Per una superficie fino a 1000 mq.

0,90 - Per una superficie da 1.001 mq. fino a 5.000 mq.

0,80 - Per una superficie da 5.001 mq. fino a 10.000 mq.

0,75 - Per una superficie da 10.001 mq. fino a 25.000 mq.

0,70 - Per una superficie superiore a 25.000 mq.

C - ONERI PER LAVORI DI ADATTAMENTO DEL TERRENO NECESSARI PER L'EDIFICAZIONE NEI COMPARTI SOGGETTI AD INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (piani attuativi)

Posto come base di calcolo il *valore di riferimento* dell'area edificabile, riportato nell'apposita tabella, intesa come area ad intervento edilizio diretto, si applicheranno i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- **0,75** - Per un'area da attuare tramite presentazione di strumento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata) e della relativa convenzione urbanistica;
- **1,15** - per un'area con strumento urbanistico preventivo approvato e relativa convenzione urbanistica stipulata;

Per le zone individuate dal P.r.g. come comparti di interesse pubblico soggetti ad attuazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale previa acquisizione con procedura espropriativa, **il valore dell'area edificabile sarà calcolato secondo quanto disposto dal nuovo Testo Unico delle espropriazioni (D.P.R. 08/06/2001 N. 327 e successive modificazioni).**

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE O SOGGETTI AD INTERVENTI DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE, RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE E SITUAZIONI PARTICOLARI.

L'area da considerare fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in luogo del valore desunto dalla rendita catastale del fabbricato di cui ai precedenti commi, è quella riconducibile alla superficie fondiaria utilizzata ai fini edificatori ovvero all'area cortiliva di pertinenza del fabbricato soggetto ad intervento, identificabile catastalmente.

Nel caso in cui l'immobile ricada nelle *zone agricole* del Piano Regolatore Generale, o nel caso in cui ricada all'interno della *zona omogenea A* (centro storico), al fine di determinare il valore di riferimento per quelle aree o per quelle situazioni per cui l'utente ritenga notevolmente distanti i valori di riferimento indicati nelle tabelle il valore



COMUNE DI AMELIA

Provincia di Terni

imponibile dell'area, nel presupposto dell'assenza di un mercato di riferimento potrà essere determinato secondo il procedimento indicato nel paragrafo successivo.

4- VALUTAZIONE AREE EDIFICABILI IN CASI PARTICOLARI:

Quando il mercato non offre informazioni statisticamente significative che permettono di basare la valutazione dell'area con un procedimento di tipo sintetico comparativo, nonché per la casistica di cui al paragrafo precedente, si può determinare il valore di mercato dell'area edificabile, in via indiretta, attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene ottenuto per differenza dei due seguenti termini:

- *probabile valore di mercato dell'ipotetico edificio costruibile sull'area;*
- *probabile valore di costo dello stesso edificio comprensivo del profitto dell'imprenditore/trasformatore e dei costi di demolizione dell'esistente fabbricato.*

Il valore di mercato del futuro edificio ed il suo costo di costruzione comprensivo del profitto dell'imprenditore possono essere determinati a loro volta con procedimento sintetico comparativo, qualora, per gli stessi, esista la possibilità di reperire dati di mercato significativi dal punto di vista statistico.

In formula tale metodo di stima si può identificare come segue:

$$Va = Vm - (Cu + Cc + P) / (1 + r)^n$$

Dove:

Va = Valore dell'area edificabile riferita al momento di stima.

Vm = Valore di mercato dell'ipotetico fabbricato da realizzare.

Cu = Costo di urbanizzazione primaria e secondaria.

Cc = Costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore, delle eventuali spese di demolizione del fabbricato esistente e delle spese tecniche e generali.

P = Profitto dell'imprenditore "trasformatore".

n = tempo espresso in anni che intercorre presumibilmente tra la data della presente stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato.

r = saggio di rendimento del capitale industriale.

Scelto il procedimento di stima, il successivo momento del giudizio di stima si articola sull'individuazione degli elementi necessari per procedere al calcolo proposto con la formula di cui sopra.

In pratica si tratta di reperire sul mercato prezzi riferiti a parametri tecnici (mq, mc v.p.p.) comparabili con quelli di tipo "medio" che si andranno a costruire sull'immobile in questione.

Tutti i dati elementari tecnici ed economici raccolti possono essere successivamente elaborati utilizzando l'apposito file presente sul sito <http://www.comune.amelia.tr.it/>, consentendo così di giungere alla formulazione finale di un obiettivo giudizio di stima.



COMUNE DI AMELIA

Provincia di Terni

Tutto ciò premesso, i dati da assumere per il calcolo del valore di trasformazione, secondo i casi trattati, sono i seguenti:

- cubatura edificabile (mc);
- superficie lorda potenziale dell'immobile edificabile = cubatura edificabile/altezza media dei locali realizzabili;
- prezzo a mq degli immobili edificabili sulle aree oggetto di valutazione;
- valore di mercato dell'immobile realizzabile (**Vm**) = superficie lorda potenziale dell'immobile edificabile (mq) * prezzo al mq;
- **Cu** = Costo di urbanizzazione primaria e secondaria in % del costo di costruzione;
- **Cc** = Costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore e delle spese tecniche e generali o riferito a mq o mc vuoto per pieno;
- profitto dell'imprenditore/ trasformatore (**P**) da stabilirsi in funzione del valore di mercato dell'immobile realizzabile sull'area da valutare(10-25%);
- saggio di interesse (**r**) = **8%**;
- gli anni (**n**) che presumibilmente intercorreranno tra la data di stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato.