



COMUNE DI VILLASOR

Provincia di Cagliari

Piazza Matteotti,1 CAP. 09034
Villasor tel. 070 9648023 - fax 070 9647331

AREA TECNICA

Servizio Patrimonio

Tel. 070/9648023 - fax 070/9631047 - e mail: ut@comune.villasor.ca.it

VALUTAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U.



Villasor li, novembre 2013

Il Redattore
Geom. Paolo Cappai

Premesso,

che l'art. 5, C.5 del D.Lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'ICI da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal valore "venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Questo Comune ritiene opportuno ai sensi dell'art 59 C.1 lett. g) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, di avvalersi della facoltà di determinare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU, per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

In forza dell'art 13 – *Determinazione del valore delle aree fabbricabili*- del vigente Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), adottato in data 17/03/2008 con Delibera del Consiglio Comunale n° 2/2008, e della "variante" al Programma di Fabbricazione (P.d.F.), e della successiva approvazione definitiva, avvenuta in data 26.06.2008, e dell'adozione del P.A.I. giusta con deliberazione n.5 in data 25.09.2009 e del Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.) giusta con deliberazione n.1 del 31.10.2012, da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale, e della perimetrazione del "Centro di Antica e Prima Formazione" da parte della "Direzione Generale Della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia" dell'Assessorato degli Enti Locali ed Urbanistica della R.A.S., si rende necessario definire i criteri per la valutazione e l'adeguamento del valore venale delle aree fabbricabili derivante dalle disposizioni urbanistiche sovra comunali che hanno introdotto un sistema di zonizzazione e di potenzialità edificatoria, differente rispetto agli strumenti urbanistici pre-vigenti.

La presente relazione viene redatta dunque da questo Ufficio allo scopo di determinare il valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad IMU in quanto non agricole, precisando che il valore più probabile medio corrente sul mercato delle aree fabbricabili, come noto è condizionato essenzialmente sia dalla domanda che dall'offerta che contraddistinguono il mercato locale, da cui è stato possibile desumere il valore venale minimo da considerare quale base imponibile ai fini dell'esazione dell'I.M.U, per l'anno corrente.

ART.1

DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

L'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l'area "fabbricabile" come "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".

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;

- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

ART.2

ZONIZZAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE

Il Comune ha adottato in data la variante generale al Programma di Fabbricazione (P.d.F.), , approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale. N°26 del 26/06/2008;

Atteso che il nuovo Programma di Fabbricazione vigente (P.d.F.), è lo strumento generale con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative.

Prendendo in esame le disposizioni normative e le tavole del P.d.F. sono state individuate le zone omogenee principali, e relative sottozone di cui al D.M. n. 1444 del 1968, codificate con le relative lett.) nella seguente elencazione:

- Zona "A", "*Centro Antico*": è il nucleo più antico dell'abitato, dove si ha la maggior fittezza insediativa; sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e sono intensamente operanti le attività private fornitrici di servizi.
- Zona "B" di "*Completamento residenziale*": è la fascia di più recente insediamento; sono presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, e in varia misura, anche le attività private, ma l'efficienza e la qualità dei servizi sono per lo più inferiori a quelle del centro.
 - Sottozona "B1" completamento interno;
 - Sottozona "B2" completamento esterno;
- Zona "C", di "*Espansione Residenziale*": è la fascia in cui si sta attuando un insediamento urbano programmato dal Piano Urbanistico Comunale, anche se molti terreni risultano ancora coltivati; sono presenti o in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione primaria, i servizi privati mancano o sono molto limitati.
 - Sottozona "C1" Espansione già infrastrutturata;
 - Sottozona "C2" Espansione con Piano quadro di Riferimento".
- Zona "D", degli "*Insedimenti - Artigianali- Commerciale- Industriali*": è la fascia riservata dal Piano Urbanistico Comunale agli insediamenti produttivi dove la domanda di aree dipende esclusivamente dall'espansione dell'attività artigianale o industriale locale e non.
 - Sottozona "D1" –Industriale- Commerciale;
 - Sottozona "D2" – Artigianale- Commerciale.
- Zona "E", per le attività "*Agricole- Pastorali*" : è quella in cui risiede ed opera una popolazione quasi esclusivamente rurale: mancano quasi del tutto le opere di urbanizzazione, il che non esclude che certe fasce possano essere considerate suscettibili di futura espansione urbana e che nell'intera zona possa manifestarsi occasionalmente una domanda di aree a scopo edilizio.

- Zona "G", di interesse generale destinata a "*Edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale*": comprende le aree del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali le strutture del terziario, la residenza connessa, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, gli impianti sportivi, gli ospedali, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, gli impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere.
 - Sottozona "G1" – Parco Ferroviario;
 - Sottozona "G2" – Servizi Generali;
 - Sottozona "G3" – Impianti Tecnologici".
- Zone "H", di rispetto "*di particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, e paesaggistico e rispetto cimiteriale*": comprende le aree del territorio che rivestono particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, nonché le zone di rispetto attorno al centro abitato, e le fasce attorno al centro abitato, le fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.
 - Sottozona "H1" Rispetto cimiteriale;
 - Sottozona "H2" Rispetto Ambientale – Stradale – Ferroviario.
- Zone "S", comprende le aree per attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino; in questa zona ogni intervento sarà realizzato direttamente dall'Amministrazione Comunale o di iniziativa privata, previa convenzione con quest'ultima.
 - Sottozona "S1" – Istruzione;
 - Sottozona "S2" – Attrezzature di interesse comune;
 - Sottozona "S3" – Verde, Gioco e Sport;
 - Sottozona "S4" – Parcheggi;
 - Sottozona "S*" – Spazi pubblici da riservare in sede di studio di Piano di attuazione e/o studio di Piano Particolareggiato;

Ciascuna di queste zone delimita un particolare mercato e in ognuna il grado di apprezzamento delle aree che può variare ancora da località a località, da quartiere a quartiere e da strada a strada. In particolare per le zone "E" e "H" totalmente estranee ai centri abitati, o "G" o "S", dove la domanda di un terreno a scopo edificatorio è del tutto occasionale, mancando un vero e proprio mercato delle aree fabbricabili nettamente distinto da quello dei terreni agrari, la stima non potrà che basarsi sul "*Valore Agricolo*", che rappresenterà il valore minimo attribuibile all'area.

ART.3 STIMA DEL VALORE MINIMO DELLE AREE FABBRICABILI

Atteso che in questa valutazione non sarà trattato per motivi pratici il valore di mercato di ogni singolo appezzamento del territorio, in quanto condizionato da specifiche caratteristiche: estrinseche, intrinseche e relativa situazione giuridica, sarà invece stimato il più probabile valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, limitato alla considerazione di elementi di valutazione oggettivi e stabili, non comprendendo pertanto considerazioni eventualmente afferenti a circostanze momentanee o particolari, al

netto del valore d'affezione, da cui è stato possibile desumere il valore venale minimo da considerare quale base imponibile ai fini dell'esazione dell'I.M.U, per l'anno corrente.

A tale stima diretta del valore venale è stato possibile arrivare solo con il procedimento sintetico parametrico. Infatti nella nostra realtà locale le aree fabbricabili, per la loro stessa destinazione, non danno alcun reddito, e qualora ne diano, rimanendo coltivate fino al momento del loro uso edilizio, tale reddito è del tutto ininfluenza sul valore di mercato. Pertanto, individuato il più probabile valore medio di mercato delle aree, è stato possibile fissare conseguentemente -al netto di qualsiasi riferimento ad eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza nella determinazione della libera scelta del potenziale acquirente- i più probabili valori venali, nonché i corrispondenti valori minimi delle aree in relazione sia alla loro destinazione urbanistica e al loro grado di urbanizzazione (infrastrutture primarie e secondarie), e dei vincoli (paesaggistici, ambientali e idrogeologici) gravanti su di essi. Nel nostro caso le relative aree da stimare vengono messe a confronto con altre le più possibili simili per tutte le caratteristiche apprezzate dal mercato, (condizioni estrinseche, condizioni intrinseche, situazioni giuridiche) delle quali si conoscano da fonte certa i prezzi pagati in recenti compravendite, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, al netto di quanto suindicato, mentre quello individuato e riportato nell'allegata TAB. "A", rappresenta il valore minimo da applicare come base imponibile ai fini dell'I.M.U.

ART.4 RIDUZIONE DEL VALORE VENALE

Nell'ambito della zonizzazione operata dal P.d.F esistono inevitabilmente delle situazioni che comportano di fatto la parziale o completa inedificabilità di singoli appezzamenti di terreno, nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che consentono l'edificazione .

Ciò si è verificato per motivi dovuti alla presenza di particolari vincoli (ambientali, idrogeologici, ecc.).

Nei punti successivi si procede a dettare i criteri per la determinazione del valore ai fini IMU per i terreni che si trovano nelle condizioni sopradescritte.

A) terreni di superficie ridotta e comunque inferiore al lotto minimo.

Per i terreni con superfici edificabili che non raggiungono la superficie del lotto minimo ove previsto e che non possono essere trasformati urbanisticamente nel rispetto dei distacchi di cui al Codice Civile o dettati dal Codice della Strada e non possono essere accorpati a terreni limitrofi aventi la stessa destinazione urbanistica, o comunque aventi una destinazione che consenta per lo meno l'edificazione delle aree; nei succitati casi il valore da considerare ai fini dell'IMU è quello derivante dalle tabelle annuali dei valori agricoli medi, di cui alla regione agraria N°11 della Provincia di Cagliari, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 15 e 16 del vigente "Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU)" e in particolare:

Il valore agricolo da prendere come riferimento è:

- quello corrispondente alla destinazione "seminativo", per le aree ricadenti all'interno del centro abitato, per l'annodi riferimento;
- quello della coltura più redditizia effettivamente praticata, per le aree esterne al centro abitato.

B) terreni ricadenti in aree interamente soggette a vincoli particolari quali (paesaggistici – idrogeologici o di rispetto stradale o ambientale)

Allo stesso modo dei due casi precedenti, anche per quei terreni la cui superficie edificabile è interamente interessata da vincoli (paesaggistici – idrogeologici o di rispetto stradale o ambientale) che precludono l'edificabilità, quali l'area di rispetto cimiteriale o la fascia di 10 metri lungo i corsi d'acqua, o di inedificabilità, in quanto ricadenti in aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) o elevata (Hi3) di cui alle N.T.A. del P.A.I e del vigente P.S.F.F. o che non possono essere accorpati con terreni confinanti posti al di fuori di dette aree di rispetto, il valore da considerare ai fini dell'IMU è quello derivante dalle tabelle annuali dei valori agricoli medi di cui alla Regione Agraria n°11 della Provincia di Cagliari, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 15 e 16 del vigente *"Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU)"*.

Anche in questo caso il valore agricolo medio da prendere come riferimento è:

- quello corrispondente alla destinazione "seminativo", per le aree ricadenti all'interno del centro abitato, per l'anno di riferimento;
- quello della coltura più redditizia effettivamente praticata, per le aree esterne al centro abitato.

**ART.5
INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DEI TERRENI DA CONSIDERARE QUALE BASE
IMPONIBILE**

Ai fini dell'individuazione dei terreni soggetti all'imposta sono state redatte dall'ufficio tecnico del Comune apposita tavola cartografica, attenuta con la sovrapposizione delle zonizzazioni del P.d.F. sulla base cartografica catastale aggiornata.

Tale elaborato è allegato alla presente valutazione e ne costituisce parte integrante, in quanto le suddette cartografie oltre a costituire la base di riferimento per la redazione dei certificati di destinazione urbanistica, saranno il riferimento ufficiale per la determinazione tramite calcolo grafico delle superfici delle particelle che non ricadono interamente in una unica destinazione urbanistica.

Il Redattore
F.to Geom. Paolo Cappai

TAB. "A"

DENOMINAZIONE ZONA OMOGENEA SECONDO IL (D.M. N.1444/1968)	DESTINAZIONE	DENOMINAZIONE ZONE URBANISTICHE ATTRIBUITE DAL P.D.F. VIGENTE	VALORE VENALE €/MQ	VALORE VENALE MINIMO DA APPLICARE AI FINI DELL'IMPOSTA IMU €/MQ
ZONA "A"	Residenziale / servizi connessi alla residenza	Zona "A" (centro storico) / zona "B" di completamento inclusa nel perimetro di antica e primaria formazione	€ 150,00	€ 110,00
ZONA "B":	Residenziale / servizi connessi alla residenza	<ul style="list-style-type: none"> • zona: "B" • Sottozona: "B1" completamento interno; • Sottozona: "B2" completamento esterno; 	€ 175,00	€ 130,00
		<ul style="list-style-type: none"> • Zona: "B" • Sottozona: "B1" completamento interno; • Sottozona: "B2" completamento esterno; - con vincolo idrogeologico di in edificabilità (HI4 o HI3) imposto dal P.S.F.F.	V.A.M. - Vedi art. 4 salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012	V.A.M. - Vedi art. 4 salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012
ZONA "C" DI ESPANSIONE	Residenziale / servizi connessi alla residenza	Sottozone "C1" e "C2" di espansione - non lottizzata	€ 70,00	€ 30,00
		Sottozone "C1" e "C2" di espansione - lottizzata e convenzionata	€ 160,00	€ 120,00
		Sottozone "C1" e "C2" di espansione - - con vincolo idrogeologico di in edificabilità (HI4 o HI3) imposto dal P.S.F.F.	V.A.M. - Vedi art. 4 salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012	V.A.M. - Vedi art. 4 salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012
ZONA "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Artigianale / Commerciale / Industriale	Sottozone: "D1" e "D2", per insediamenti produttivi - non lottizzata	€ 25,00	€ 15,00
		Sottozone: "D1" e "D2", per insediamenti produttivi - lottizzata e convenzionata	€ 90,00	€ 55,00
		Sottozone: "D1" e "D2", per insediamenti produttivi - con vincolo idrogeologico di in edificabilità (HI4 o HI3) imposto dal P.S.F.F.	V.A.M. - Vedi art. 4 salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012	V.A.M. - Vedi art. 4, salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012
ZONA "E" AGRICOLA	Agricola per interventi connessi alla conduzione del fondo	Zona "E" agricola	Vedi artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012	Vedi artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012
		Zona "E" agricola con vincolo idrogeologico di in edificabilità (HI4 o HI3) imposto dal P.S.F.F.	Vedi artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012	Vedi artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012

ZONA "S" SERVIZI PUBBLICI	Servizi pubblici, quali: - Edifici destinati all'Istruzione -Attrezzature di Interesse comune, a -Verde, Gioco e Sport - parcheggi	Sottozone: "S1" – "S2" - "S3" - - "S4" - Servizi Pubblici	€ 10,00	€ 5,00
		Sottozone: "S1" – "S2" - "S3" - - "S4" - Servizi Pubblici con vincolo idrogeologico di inedificabilità (Hi4 o Hi3) imposto dal P.S.F.F.	V.A.M. - Vedi art. 4, salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012	V.A.M. - Vedi art. 4, salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012
ZONA "G" SERVIZI GENERALI	Servizi generali quali: edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali le strutture del terziario, la residenza connessa, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, gli impianti sportivi, ecc.	sottozone "G1- "G2"- "G3" Servizi generali - non lottizzata	€ 15,00	€ 10,00
		sottozone "G1- "G2"- "G3" Servizi generali – lottizzata e convenzionata	€ 60,00	€ 25,00
		sottozone "G1- "G2"- "G3" Servizi generali con vincolo idrogeologico di inedificabilità (Hi4 o Hi3) imposto dal P.S.F.F	V.A.M. - Vedi art. 4, salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012	V.A.M. - Vedi art. 4, salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012
ZONA "H" DI RISPETTO E SALVAGUARDIA	Rispetto cimiteriale, ambientale e stradale	Sottozone: "H1 – "H2" di salvaguardia: cimiteriale, ambientale stradale	V.A.M. - Vedi art. 4, salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012	V.A.M. - Vedi art. 4, salvo quanto previsto artt. 15-16 del Regolamento (IMU) D.C.C. n° 41/2012

GLOSSARIO E DEFINIZIONI

V.A.M.= VALORE AGRICOLO MEDIO;

P.S.F.F.= PIANO STRALCIO FASCE FLUVIALI;

D.C.C.= DELIBERA CONSIGLIO COMUNALRE;

I.M.U.= IMPOSTA MUNICIPALE UNICA