



COMUNE DI FALCIANO DEL MASSICO

PROVINCIA DI CASERTA

Corso Garibaldi – 81030 – Falciano del Massico (CE)
Tel. 0823/931242 – Fax 0823/931033 – Fax U.T.C. 0823/931067 e-mail
comunefalcianodelmassico1@virgilio.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE

OGGETTO: Relazione tecnica per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'anno 2012 ai fini dell'applicazione dell'IMU (Imposta Municipale Propria) .

Introduzione

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU di cui all'art. 13 del D.L.n. 201/2011, convertito in legge n.214/2011.

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce **area fabbricabile** “*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 per pubblica utilità*”. Il c. 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che “*un'area è da considerare 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*”.

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la **base imponibile** delle 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 edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*” In caso di utilizzazione edificatoria dell'area e di demolizione di fabbricato la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta. La normativa sopra richiamata,

in ogni modo, offre delle indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. Su tali criteri devono operare i Comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune, infatti, non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento;

Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere i valori di stima delle aree fabbricabili.

Metodologia operativa

Come già detto, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

a) Zonizzazione

Il territorio del Comune di Falciano del Massico si estende per una superficie di Kmq 42. E' caratterizzato dalla presenza, di un centro abitato essenzialmente sviluppato lungo la direttrice di collegamento verso i comuni confinanti.

Lo strumento urbanistico vigente, distingue il territorio in varie zone.

Di seguito elenchiamo tali zone, precisando che le stesse sono individuate graficamente nell'allegata cartografia.

ZONA n. 1: Zone "A"

ZONA n. 2: Zone "B"

ZONA n. 3: Zone "C"

ZONA n. 4: Zone "C 167"

ZONA n. 5: Zone "D"

ZONA n. 6: Zona "F"

ZONA n. 7: Zona "G"

ZONA n. 7: Zona "H"

b) Indice di edificabilità fondiaria

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia, viene indicato l'indice di edificabilità fondiaria, cioè il rapporto in mc/mq tra la volumetria fabbricabile e la superficie del terreno edificabile (comunemente chiamato lotto).

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria che può essere espressa in metri cubi di Volume Edilizio Totale : Superficie Area Fabbricabile x Indice di Edificabilità Fondiaria.

Unica eccezione a questo criterio di carattere generale è costituito dalle aree soggette ad esproprio per interventi di carattere pubblico, per le quali l'indice di edificabilità del terreno viene stabilito con lo strumento attuativo diretto, preliminare alla realizzazione dell'esproprio. Pertanto, in mancanza di questo parametro di riferimento, la valutazione del terreno viene effettuata sulla superficie territoriale con stima "ad hoc".

c) Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili anno 2012

Come già detto non esistono dati assegnati dal Catasto per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili. Per questo motivo, l'unica strada percorribile secondo i criteri di legge per la corretta valorizzazione delle aree è *una stima comparativa che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative (Valori di Società ed Istituti specializzati, rogiti di compravendita, prezzi di esproprio delle aree, stime effettuate per conto del Comune, , giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.*

Dalla comparazione di questi valori e sulla base dei criteri illustrati nei paragrafi precedenti, si determineranno i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

Ulteriore parametro utilizzato per ottenere dei valori di stima congrui è stata *l'analisi dei rogiti di compravendita* derivanti da una ricerca effettuata all'interno delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune e/o di aree oggetto di accertamento tributario. Detti atti, pur non rilevando i valori per tutte le zone presenti sul territorio comunale, e non coprendo tutti gli anni oggetto della presente stima, sono stati utilizzati per armonizzare i risultati derivanti dalle altre metodologie estimative utilizzate.

VALORI ANNO 2012

Dalle analisi sopra effettuate, mediante una stima comparativa che tenga in considerazione i valori ottenuti per le diverse tipologie di aree, si ottengono i valori per le aree fabbricabili, con riferimento al 1° gennaio 2012).

Pertanto il valore ottenuto a seguito dell'applicazione dei parametri e dei prezzi unitari di seguito definiti è valido esclusivamente ai fini della verifica ICI.

Il regolamento disciplina il valore delle aree edificabili che abbiano non solo potenzialità edificatoria nei confronti dello strumento urbanistico, ma che siano effettivamente suscettibili di una edificazione autonoma sia nel caso di insediamenti residenziali che artigianali ed industriali.

CALCOLO DEI VALORI AI FINI ICI PER LE ZONE edificabili

Il presente paragrafo individua i criteri per definire il valore di mercato di lotti con potenzialità edificatoria aventi le seguenti condizioni :

- Possibilità di realizzazione di un'autonoma abitazione rispettando la distanza dai confini, dai fabbricati limitrofi e gli altri vincoli e limitazioni posti dalla normativa vigente
- Viabilità di accesso esistente o comunque potenzialmente realizzabile.

Altri lotti edificabili che non abbiano le caratteristiche sopra descritte (ma per esempio siano di dimensione inferiore, o abbiano una conformazione irregolare tale da rendere impossibile la costruzione di un edificio indipendente), sono da valutarsi con un coefficiente riduttivo, eventualmente stimato dall'ufficio tributi con l'ausilio dell'ufficio tecnico comunale.

Considerato il territorio non perfettamente omogeneo sotto l'aspetto economico e di valore di mercato si ritiene di operare una suddivisione in funzione della zonizzazione di così come individuata dalla tavola del P.R.G. vigente.

In seguito a tutte le considerazioni suesposte, si attribuiscono i seguenti valori per unità di superficie o di volume edificabile per le differenti destinazioni d'uso:

	ZONA	VALORE (V)
	Zone "A"	€ 50 al mq
	Zone "B"	€ 55 al mq
	Zone "C"	€ 55 al mq
	Zone "C 167"	€ 40 al mq
	Zone "D"	€ 16 al mq
	Zona "F"	€ 20 al mq
	Zona "G"	€ 16 al mq
	Zona "H"	€ 30 al mq

Falciano del Massico 17/10/2012

IL RESPONSABILE DELL'AREA
TECNICO - URBANISTICA
ARCH. AURELIO ANTONIO PETRELLA