

Criteri Generali di valutazione delle aree edificabili

Allegato "A" alla delibera di G.C. n. 40 del 03.05.2017

NORMATIVE DI RIFERIMENTO PER LA VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI E PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.) E DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.MU.).

Il D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, recante "Disposizioni in materia di Federalismo Municipale", agli articoli 8 e 9 ha istituito, a decorrere dall'anno 2014, l'Imposta Municipale Propria (I.MU.) che sostituisce l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

Il successivo D.L. 6 dicembre 2010 n. 201, convertito con modificazioni nella L. 22 dicembre 2011 n. 214, recante "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità ed il consolidamento dei conti pubblici" (cosiddetto "Decreto Salva Italia"), ha poi anticipato l'applicazione dell'I.MU. in via sperimentale a decorrere dal 01.01.2012. Infine, l'art. 1, comma 707, della legge 147/2013 ha introdotto in modo definitivo l'I.MU. a decorrere dal 01.01.2014.

Ai fini della definizione di area fabbricabile, il comma 2 dell'art. 13 del citato D.L. 201/2011 fa riferimento a quanto già previsto in materia di I.C.I. e stabilito all'art. 2, comma 1, del D.Lgs. 504/1992: *"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. (...)"*. Si ricorda, in materia, anche la norma di interpretazione autentica stabilita in materia dall'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006, convertito nella legge 248/2006 (Decreto Bersani): *"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".

Per quanto invece riguarda la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili, il comma 3 dell'art. 13 del citato D.Lgs. 201/2011, rimanda a quanto previsto all'art. 5, commi 5 e 6 del D.Lgs. 504/1992 istitutivo dell'I.C.I.: *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato."*

Infine, con atto adottato ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 446/1997, sono stati approvati:

- ✓ Per gli anni 2012 e 2013: con delibera di C.C. n. 20 del 30.03.2012, così come modificato dalla delibera di C.C. n. 61 del 16.10.2012, il Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria Sperimentale (I.MU.);
- ✓ A decorrere dall'anno 2014: con delibera di C.C. n. 22 del 29.04.2014, il Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (I.MU.).

Essi stabiliscono, rispettivamente all'art. 5 e all'art. 4, che *"Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, come stabiliti nel comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92, ai fini dell'I.MU., vengono determinati periodicamente e per zone omogenee con deliberazione della Giunta Comunale da adottarsi indicativamente entro il 30 aprile di ciascun anno, ed entrano in vigore a decorrere dal 1° gennaio dello stesso anno.*

In assenza di modifiche, tali valori si intendono confermati anche per l'anno successivo previa rivalutazione annuale pari all'indice ISTAT dei prezzi al consumo rilevato al 31 dicembre dell'anno precedente. Nella medesima delibera vengono inoltre fissati i criteri generali di valutazione delle aree edificabili ai fini I.MU. ed i criteri estimativi adottati".

CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.MU. E CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI.

Scopo della presente relazione è la stima dei più probabili valori di mercato, riferiti alla data 1° gennaio, per gli anni dal 2011¹ al 2017 incluso, dei terreni a vocazione edificatoria situati nel Comune di Bovolone, provincia di Verona.

A tal fine la Commissione in sede istruttoria ha considerato tutti gli elementi oggettivi o normativi aventi rilevanza sul valore venale delle aree fabbricabili attraverso l'analisi e la comparazione dei seguenti documenti e/o elementi:

- a) distinzione delle singole lottizzazioni vigenti sul territorio comunale, piani di recupero e interventi diretti in centro storico in fase di esecuzione; diversificazione delle seguenti zone omogenee tra cui: zona B e relative sottozone, C1, C1/A, C2 e relative sottozone, D1, D2, D3, D3 P.I.R.U.E.A., D4, D5, D5/S.U.A.V., D6, D7, D11 tenendo conto della loro potenzialità edificatoria e ubicazione; relative destinazioni d'uso espressamente elencate negli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del P.R.G.; conferme o variazioni della destinazione edificatoria in base al P.A.T; repertori normativi concernenti indice di edificabilità, rapporto di copertura, lotto minimo, etc.
- b) prezzi storici recenti e certi risultanti da atti di compravendita di alcune aree fabbricabili, depositati presso gli uffici comunali e valutati attraverso una stima di comparazione; procedimento questo che risulta essere il più vicino alla realtà, includendo oltre alle specificità oggettive e soggettive delle aree oggetto di valutazione anche l'andamento del mercato edilizio;

¹ Per gli anni precedenti, si rinvia alla consultazione degli allegati alle precedenti delibere.

c) stime e comparazioni effettuate in collaborazione a studi tecnici e agenzie immobiliari che operano in modo particolare sul territorio;

d) relativamente agli anni 2010 e 2011, dato il quasi totale stallo nelle compravendite di aree fabbricabili e fabbricati, i valori sono stati mantenuti invariati rispetto a quelli dell'anno 2009.

Dall'esame puntuale di tutti i valori inseriti nella delibera effettuato nel 2012, è tuttavia emerso che risultavano in molti casi ampiamente sottostimati i valori relativi alle aree residenziali, mentre risultavano leggermente sovrastimati quelli relativi alle aree produttive. Si è proceduto quindi ad un aggiornamento globale di ogni area fabbricabile, garantendo maggiore omogeneità nelle determinazioni delle stime, ed una maggiore corrispondenza rispetto al loro valore venale in comune commercio.

Per l'anno 2013, il perseverare della crisi economica ha indotto la commissione di valutazione a rivedere al ribasso alcuni valori precedentemente attribuiti a talune aree residenziali, per le quali il mercato immobiliare è completamente stagnante.

Per gli anni 2014 e 2015, i valori sono stati lasciati sostanzialmente invariati, fatta eccezione per alcune lottizzazioni per le quali, soprattutto su segnalazione ed analisi presentate dai rispettivi proprietari, si è ritenuto corretto ridurli.

Il perdurare della crisi economica, e lo stallo pressoché totale degli atti di compravendita di aree fabbricabili ha fatto optare, relativamente alle stime dell'anno 2016, ad una generale riduzione dei valori intorno al 20%, mantenuti poi invariati per il successivo anno 2017;

e) esistenza di vincoli particolari di deprezzamento del valore dell'area.

f) la distinzione di plusvalenza nel valore dell'area avviene **dalla data di stipula della convenzione**, in seguito alla approvazione da parte del C.C. del Piano di Lottizzazione, facendo sempre riferimento ai valori esistenti al 1° gennaio di ogni anno. A partire da quel momento il valore venale in comune commercio dell'area lottizzata verrà valutato come se già la stessa fosse interamente urbanizzata, al netto delle aree da cedere all'ente che verranno invece valutate al prezzo di monetizzazione fino alla data di

cessione delle stesse al Comune di Bovolone. Il valore applicato alle aree da cedere non potrà in ogni caso essere mai superiore al valore dei rispettivi terreni edificabili.

- g) la valutazione delle aree soggette a piani di recupero, o delle aree del centro storico soggette ad interventi diretti, sulle quali si è provveduto a calcolare il valore tenendo conto dei prezzi medi al mq. di aree comparabili per ubicazione e caratteristiche tecniche a quelle da stimare, individuando poi, con un metodo di proporzionalità diretta, il valore al mq. dell'area interessata dal piano di recupero, favorita da un indice di edificabilità fondiario superiore a quello delle circostanti aree di completamento.