

COMUNE DI BARICELLA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 15

COPIA

OGGETTO : APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI DI CUI AL METODO DI STIMA APPROVATO CON DELIBERA GM N. 159/2001 E DEI CRITERI DI POSSIBILE DECREMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI - ANNO 2012

L'anno duemiladodici addì quindici del mese di Marzo alle ore 09:00 nella sala delle adunanze.

Convocata dal Sig. Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

BOTTAZZI ANDREA	Sindaco	Presente
BEDESCHI GLORIA	Vice Sindaco	Presente
CECCARDI GIAMPIERO	Assessore	Presente
FIZZONI MAURO	Assessore	Presente
SCALINI SABRINA	Assessore	Assente
MARAGHINI CARLO	Assessore	Presente

Totale presenti Nr. 5 - Totale assenti Nr. 1

Partecipa il Segretario Comunale BERALDI AVV. GIUSEPPE il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. BOTTAZZI ANDREA nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'art. 7 (comma 1), Art. 8, Art. 9, Art. 14 (comma 1, 9) del d.lgs. 23/2011 Art. 13 del d.l. 201/2011, convertito, con modificazioni, in legge 22 dicembre 2011, n. 214 che anticipa l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria a decorrere da gennaio 2012.
- la propria deliberazione n. 159 del 23/10/2001 avente ad oggetto "Approvazione del metodo di stima delle aree fabbricabili nel Comune di Baricella e determinazione dei valori minimi di riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili" con la quale l'Amministrazione comunale provvedeva ad individuare il metodo di stima delle aree fabbricabili da assumere come base di riferimento per il calcolo dell'I.C.I. e procedere poi al recupero dell'evasione;
- la propria deliberazione n. 195 del 29/12/2001 avente ad oggetto "Direttiva della Giunta Comunale in ordine al possibile decremento del valore delle aree fabbricabili" con la quale l'Amministrazione comunale individuava alcuni fattori di possibile decremento del valore venale delle aree fabbricabili al duplice fine di tutelare il contribuente e di ridurre la possibilità del contenzioso;
- la propria deliberazione n. 32 del 14/04/2008 avente ad oggetto "Approvazione dei valori minimi di riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili di cui al metodo di stima approvato con delibera GM n. 159/2001 e dei criteri di possibile decremento del valore delle aree fabbricabili";
- la propria deliberazione n. 15 del 24/02/2011 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI DI CUI AL METODO DI STIMA APPROVATO CON DELIBERA GM N. 159/2001 E DEI CRITERI DI POSSIBILE DECREMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI"
- che il nuovo strumento urbanistico individua degli ambiti di potenziale espansione e che questi ambiti non hanno una perimetrazione rigorosa, ma rappresentano delle "direttici" di espansione che saranno puntualmente definite solo una volta inserite in uno specifico POC;
- la delibera di Giunta dell'Unione dei Comuni di Terre di Pianura n° 24 del 16 dicembre 2010 "Approvazione degli indirizzi in materia di stima del valore delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili degli ambiti per nuovi insediamenti residenziali individuati dai piani strutturali comunali"
- la delibera di giunta n° 3 del 19/01/2012 "APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI DI CUI AL METODO DI STIMA APPROVATO CON DELIBERA GM N. 159/2001 E DEI CRITERI DI POSSIBILE DECREMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI"

RITENUTO :

- opportuno ritornare sulla delibera n° 3 del 19/01/2012 per recepire le recenti disposizioni normative che hanno anticipato l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

Deliberazione della Giunta Comunale. N° 15 del 15/03/2012

- opportuno aggiornare la stima redatta per il 2011 alla luce dell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici, confermando in linea di principio il metodo di stima (stima analitica) ed i fattori correttivi già individuati con delibera n. 32 del 14/04/2008, ma adeguandola alle recenti disposizioni normative più volte citate;
- opportuno procedere al recupero dell'I.C.I. relativa agli anni 2010 (parte – dal 05/02/2010) e 2011 delle aree comprese negli ambiti di potenziale espansione individuati dal PSC senza procedere con l'applicazione delle relative sanzioni, poiché la stima del valore di tali aree si è potuta definire solo tardivamente.
- opportuno definire come criterio per individuare i mappali su cui applicare l'I.C.I. relativamente agli anni 2010 parte e 2011 e l'Imposta Municipale Propria per l'anno 2012 il fatto che lo stesso sia anche solo parzialmente interessato dagli ambiti di potenziale espansione individuati nello strumento urbanistico.

VISTA la perizia redatta dall'Ufficio Tecnico;

VISTI:

- il vigente statuto comunale;
- il vigente regolamento di contabilità;
- la legge 20/2000 e s.m. ed i.
- la L. 7 agosto 1990, n. 241;
- il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

ACQUISITI i pareri favorevoli del responsabile del servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile e del responsabile dell'ufficio tecnico in ordine alla regolarità tecnica;

CON voti unanimi favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

1. Di revocare la delibera n° 3 del 19 gennaio 2012
2. Di riconfermare, per i motivi sopra espressi, il metodo di stima delle aree fabbricabili site nel Comune di Baricella già approvato con propria deliberazione n. 159 del 23/10/2001 in quanto metodo classico delle procedure di estimo per via analitica;
3. Di riapprovare la stima aggiornata alle recenti disposizioni normative dei valori di riferimento per il 2012 ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria sulle aree edificabili e potenzialmente edificabili così come meglio specificati nell'allegata perizia e nei suoi allegati alla presente deliberazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
4. Di approvare le “tabelle riassuntive dei valori unitari delle aree edificabili” e potenzialmente edificabili;
5. Di confermare quali possibili criteri di decremento del valore delle aree fabbricabili quelli indicati nell'allegato “criteri di decremento del valore delle aree fabbricabili”;
6. Di procedere al recupero dell'I.C.I. relativa agli anni 2010 (parte – dal 05/02/2010) e 2011 delle aree comprese negli ambiti di potenziale espansione individuati dal PSC senza

Deliberazione della Giunta Comunale. N° 15 del 15/03/2012

procedere con l'applicazione delle relative sanzioni, poiché la stima del valore di tali aree si è potuta definire solo tardivamente;

7. Di definire come criterio per individuare i mappali su cui applicare l'I.C.I. relativamente agli anni 2010 parte e 2011 e l'Imposta Municipale Propria per l'anno 2012 il fatto che lo stesso sia anche solo parzialmente interessato dagli ambiti di potenziale espansione individuati nello strumento urbanistico;
8. Di dichiarare, con successiva votazione unanime favorevole, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs 18.8.2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to BOTTAZZI ANDREA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BERARDI AVV. GIUSEPPE

=====

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI
(art. 125 D.Lgs.vo 18.8.2000 n.267)

Si dà atto che il presente provvedimento viene trasmesso in elenco oggi 22/03/2012 giorno di pubblicazione, ai Capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs.vo 18.8.2000 n.267

IL RESPONSABILE DEL 1 SETTORE
F.to Graziella Rimondi

=====

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.
li,

Il Responsabile di Settore

=====

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo Pretorio di questo comune per quindici giorni consecutivi a partire dal 22/03/2012

li,

L'Addetto all'Albo Pretorio

.....

=====

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la suesata deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma art. 134 D.Lgs.vo 18.8.2000 n.267

li,

IL RESPONSABILE DI SEGRETERIA

.....

DEFINIZIONE DEL METODO DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI NEL COMUNE DI BARICELLA E DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI – ANNO 2012

RELAZIONE

PREMESSE ALL'AGGIORNAMENTO 2012

Si ritiene di dover verificare la stima adottata ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2012, visto che gli strumenti urbanistici attuali sono identici rispetto a quelli del 2011 e quindi permane la disponibilità di aree a basso indice edificatorio, che spostano gli interventi possibili verso unità immobiliari di maggior pregio, privilegiando gli interventi singoli piuttosto che quelli aggregati.

E' necessario aggiungere anche la stima del valore delle aree potenzialmente edificabili inserite con i nuovi strumenti urbanistici, alla luce anche della delibera di giunta dell'Unione dei Comuni Terre di Pianura n° 24 del 16 dicembre 2010, anche al fine del recupero dell'I.C.I. per gli anni 2010 parte e 2011

PREMESSE GENERALI

Il presupposto per l'applicazione dell'imposta sulle aree edificabili è la conoscenza del valore venale in comune commercio del bene oggetto d'imposta.

La formulazione originaria dell'imposta comunale sugli immobili affidava al singolo contribuente l'attribuzione del valore dell'area ed attribuiva agli uffici del comune il potere di verifica ed accertamento dell'imposta. Se per il valore dei fabbricati la denuncia avviene su dati certi, avendo la legge ancorato l'imposta alle risultanze catastali, non così è per le aree edificabili, il cui valore non è certo sia per il contribuente, il quale non può essere un esperto di valori immobiliari, sia per l'ufficio chiamato ad accertare l'imposta sulla base di valori influenzati da molti parametri: la destinazione urbanistica, l'ubicazione, gli indici di utilizzazione, la dotazione di urbanizzazioni, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto edificabile, ecc.-

Un accertamento d'imposta basato su questi presupposti, ove nulla è certo, è un procedimento aleatorio per entrambe le parti in causa, potenzialmente in grado di creare contenziosi di difficile gestione.

Evidentemente il legislatore si è reso conto di queste carenze e le ha superate con il decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, nel quale, con l'articolo 59 lettera g), ai comuni viene data la possibilità di *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*.

Al redattore del presente lavoro, fatte queste premesse, si è posta la necessità di scegliere il metodo di stima delle aree. Le possibilità erano due: una stima analitica di ogni area, oppure una stima basata su parametri conosciuti, e quindi certi ed attendibili.

Fra i due metodi si è scelto il secondo in quanto l'uso di procedimenti parametrici consente la possibilità di avere un catasto delle aree edificabili “dinamico”, in cui cioè il valore segue l'evoluzione, o la involuzione del mercato immobiliare; possibilità questa, non offerta dal primo metodo, che ha caratteristiche statiche e limitate alle condizioni intrinseche accertate al momento della stima, e quindi non adatto a dare applicazione ai principi voluti dal legislatore: periodicità della determinazione, valori predeterminati secondo criteri (evidentemente dinamici) adatti a ridurre il contenzioso.

Una volta scelto il metodo occorre dare applicazione ai principi indicati dal legislatore, i quali sono essenzialmente i seguenti:

- 1) articolazione del territorio comunale in zone omogenee ;
- 2) determinazione periodica dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, con 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;

- 3) determinazione dei valori venali sulla base di criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

ANALISI

Per il raggiungimento di questi obiettivi è stata eseguita una analisi dei valori di mercato, sia dei fabbricati finiti, sia delle aree fabbricabili, mediante la rilevazione dei prezzi presso degli operatori professionali del mercato immobiliare ;

Dalla ricerca effettuata si evince l'assenza di un vero e proprio mercato delle aree edificabili, mentre risulta più attivo il mercato dei fabbricati, specialmente quelli residenziali; ciò è dovuto principalmente al fatto che si è raggiunta la saturazione delle previsioni del vigente PRG, in attesa che si produca il POC previsto dal nuovo strumento urbanistico .

Il valore, considerando quindi impercorribile la scelta di una indagine sintetica delle aree fabbricabili, viene determinato sulla base del valore di trasformazione , che è dato dalla differenza tra :

- il probabile valore venale del fabbricato che può essere realizzato sul lotto

e

- il costo dell'edificio

La formula che permette di determinare il valore è pertanto la seguente:

$$V \text{ area} = [V_f - (CC + C_u + P)] / (1+r)^n$$

Dove :

V area = Valore dell'area edificabile;

V_f = Valore venale del fabbricato realizzabile sull'area;

Cc = Costo di costruzione del fabbricato comprensivo di : progettazione, direzione lavori, tasse e contributi comunali, esclusi gli oneri di concessione e urbanizzazione;

Cu = Costo di urbanizzazione costituito dagli oneri comunali e dalla percentuale sul costo di costruzione (valori parametrici delle zone di completamento);

P = profitto del costruttore, esso è una percentuale incidente sul valore finale del fabbricato (Vf) ed è variabile dal 15 al 25% ;

n = anni che intercorrono tra la data della stima e l'ultimazione dei lavori del fabbricato;

r = Costo ipotizzato del denaro (euribor + spread);

RISULTATI

Suddividendo il territorio comunale di Baricella in tre macrozone:

- Capoluogo;
- San Gabriele;
- Frazioni

Per quanto riguarda i valori da utilizzare nelle formule estimative citate nel paragrafo precedente si ritiene di indicare, in considerazione del fatto che la stima deve essere improntata a criteri volti a ridurre l'insorgenza del contenzioso, i prezzi più plausibili rilevati da indagine presso operatori del settore che agiscono sul territorio di Baricella:

LOCALITA'	Finito Residenziale €/mq s.l.v.	Finito Produttivo €/mq s.l.v.	Finito commerciale €/mq s.l.v.
Capoluogo	1900	700	1600
San Gabriele	1800	700	1600
Frazioni	1500		

Dall'applicazione della stima per valore di trasformazione (Allegato A) si ricavano i seguenti valori di incidenza dell'area per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile:

LOCALITA'	Finito Residenziale €/mq s.l.v.	Finito Produttivo €/mq s.l.v.	Finito commerciale €/mq s.l.v.
Capoluogo	364	86	132
San Gabriele	287	86	132
Frazioni	54		

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Sono stati così determinati i valori fondamentali in gioco:

- Macroaree;
- valore delle aree, espresse in euro per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile di immobile residenziale nuovo;
- valore degli immobili residenziali nuovi, espresso in euro per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile;

si può ora determinare la formula di calcolo, valevole per le **zone omogenee per insediamenti residenziali di completamento (intervento diretto)**; calcolo da eseguirsi con i parametri sopra determinati e gli altri parametri ricavabili dal piano regolatore generale in funzione della sottozona in cui è inserita l'area:

$$VA = S * UF * Vslv * F$$

Ove:

VA = valore dell'area da ricercare;

S = superficie fondiaria dell'area espressa in metri quadrati;

UF = indice di utilizzazione fondiaria dell'area ricavabile dallo strumento urbanistico, espressa in mq/mq;

Vslv = valore unitario di un fabbricato residenziale nuovo, espresso in euro per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile, come determinato al par precedente:

F = fattore di conversione da Superficie complessiva a Superficie lorda vendibile, si assume pari ad 1,127 calcolati sommando alla superficie utile S.u. (pari a circa 88% della S.c.) l'incidenza della superficie accessoria S.a. che per questo Comune si assume pari al 12% % della S.c. [ragguagliata al 50% del valore venale], oltre all'incidenza dei muri pari al 15%.

da cui:

$$F = (0.88 + (0.12/0.60 * 0.50)) * 1.15$$

AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - comparti soggetti al piano particolareggiato.

Per quanto riguarda **le zone per insediamenti residenziali di espansione** occorre introdurre nella formula un fattore riduttivo pari al costo delle urbanizzazioni primarie, ed inoltre, poiché le zone C non hanno indice in quanto viene indicata la quantità edificabile espressa in metri quadrati di superficie utile per ciascuno dei comparti di piano occorre sostituire il prodotto "S * UF" con la quantità edificabile del comparto. Pertanto la formula viene così trasformata:

$$VA = Sc * (Vslv - Cu) * F$$

Ove:

- VA = valore dell'area da ricercare;
- Su = superficie utile ricavabile dalle norme di attuazione del P.R.G.
- Vslv = valore unitario di un fabbricato residenziale nuovo, espresso in euro per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile;

F = fattore di conversione da Superficie complessiva a Superficie lorda vendibile, si assume pari ad 1,127 calcolati sommando alla superficie utile S.u. (pari a circa 88%

della S.c.) l'incidenza della superficie accessoria S.a. che per questo Comune si assume pari al 12% % della S.c. [ragguagliata al 50% del valore venale], oltre all'incidenza dei muri pari al 15%.

da cui:

$$F = (0.88 + (0,12/0.60*0,50))*1,15$$

- Cu = costo delle urbanizzazioni, espresso in euro per ogni metro quadrato di superficie utile, si assume in €/mq 130,00.

AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

Per le aree produttive le considerazioni sono simili a quelle fatte per le aree residenziali omologhe.

AREE DI POTENZIALE ESPANSIONE RESIDENZIALE

Per quanto riguarda le aree potenzialmente edificabili individuate dal PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale n°5 del 05/02/2010 si fa riferimento agli indirizzi approvati con delibera di Giunta Dell'Unione Terre di Pianura n° 24 del 16/12/2010. Si è inoltre tenuto conto del fatto che sugli areali individuati non è attribuibile un preciso indice (l'indice è compreso in un intervallo tra 0,07 mq/mq e 0,12 mq/mq) e che è ipotizzabile un tempo di attuazione considerevolmente più lungo per l'attuazione, rispetto ai tempi ipotizzati per l'attuazione di aree già edificabili a tutti gli effetti. La stima da atto anche dei costi aggiuntivi di cui si ipotizza siano gravate le nuove aree edificabili, sia per le politiche sulla casa, che per quanto riguarda le politiche perequative previste dalla normativa attuale. La stima è stata riferita alla unità di superficie territoriale (ST).

Dalle simulazioni effettuate si è riscontrato per le frazioni un valore risultante inferiore al valore agricolo. Per tali areali si è ritenuto definire un valore almeno superiore al valore agricolo.

VALIDITA' DEI VALORI

La presente relazione di stima è riferita all'anno corrente (1° gennaio 2012) e per quanto riguarda le aree di potenziale espansione residenziale la stima è riferita anche agli anni 2010 3 2011.

SITUAZIONI CHE RAPPRESENTANO POSSIBILI CAUSE DI DECREMENTO DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI

Le situazioni che rappresentano possibili cause di decremento del valore venale delle aree fabbricabili sono, in via generale e per tutte le tipologie di aree, le seguenti:

- ❑ presenza di servitù (passaggio, acqua, gas ecc) che deprezzano in maniera dimostrabile il valore delle aree;
- ❑ vicinanza di elettrodotti che deprezzano in maniera dimostrabile il valore delle aree;
- ❑ lotti interclusi;
- ❑ oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.);
- ❑ presenza di limiti specifici che effettivamente incidono sul valore dell'area;
- ❑ comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

Le riduzioni sopra elencate dovranno risultare contenute entro il limite minimo previsto dalle tabelle di seguito riportate ed eventuali ulteriori riduzioni saranno ammesse previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione:

Cause di decremento per aree ad uso residenziale

N.	MOTIVO	%
1)	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2)	Vicinanza a fonti di emissioni elettromagnetiche con esposizione superiore ai limiti di legge	10
3)	Lotti interclusi	5
4)	Altre cause di decremento	5

In caso di presenza contestuale di più cause di decremento indicate da 1) a 4), si applica la riduzione massima del 15%

Cause di decremento per aree ad uso produttivo e commerciale

N.	MOTIVO	%
1)	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2)	Vicinanza a fonti di emissioni elettromagnetiche con esposizione superiore ai limiti di legge	5
3)	Lotti interclusi	5
4)	Altre cause di decremento	5

In caso di presenza contestuale di più cause di decremento indicate da 1) a 4), si applica la riduzione massima del 15%.

Qualora il contribuente ravvisi fondati motivi, non ricompresi nelle tabelle sopra riportate, incidenti in modo sensibilmente negativo sul valore dell'area e reputi opportuno dichiarare un valore inferiore a quello determinato sulla base dei valori e dei criteri stabiliti dal Comune, può comunicare all'Ufficio Tributi tali motivi, allegando la relativa documentazione probatoria.

CONSIDERAZIONI FINALI.

I prezzi delle aree, accertati col metodo illustrato nelle precedenti parti della relazione, sono da considerarsi dei valori medi da riferirsi ad aree di normali caratteristiche morfologiche e rese edificabili con l'ausilio delle sole opere di urbanizzazione primaria normalmente previste. E' quindi ipotizzabile l'esistenza di aree con caratteristiche inferiori o superiori al modello ipotizzato, per le quali, di volta in volta, saranno valutate , a seguito

delle osservazioni del soggetto passivo dell'imposta, la caratteristiche specifiche incidenti sul valore.

I parametri di calcolo illustrati rappresentano le variabili previste dal 5° comma dell'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504:

L'elaborazione dei parametri applicata al vigente Piano Regolatore Generale, il quale è, ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la principale fonte per la definizione dell'area fabbricabile, è risultata assai complessa, ci si è dunque resi conto che il calcolo del valore dell'area fabbricabile diventa per il contribuente un'operazione difficile e complessa. Per facilitarlo si è quindi predisposta (Allegato C) al metodo di calcolo una tabella dove, in funzione della macroarea e della zona omogenea ricavata dal piano regolatore, sono elencati i valori espressi in euro per ogni metro quadrato di superficie complessiva o di superficie lorda vendibile realizzabile nell'area fabbricabile da valutare.

Baricella, li 13 gennaio 2012

Il Responsabile del II Settore

Allegati:

- calcolo valore di trasformazione anno 2012
- tabelle riassuntive dei valori unitari delle aree edificabili
- Criteri di decremento del valore delle aree fabbricabili

Criteri di decremento del valore delle aree fabbricabili

Cause di decremento per aree ad uso residenziale

N.	MOTIVO	%
1)	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2)	Vicinanza a fonti di emissioni elettromagnetiche con esposizione superiore ai limiti di legge	10
3)	Lotti interclusi	5
4)	Altre cause di decremento	5

Cause di decremento per aree ad uso produttivo e commerciale

N.	MOTIVO	%
1)	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2)	Vicinanza a fonti di emissioni elettromagnetiche con esposizione superiore ai limiti di legge	5
3)	Lotti interclusi	5
4)	Altre cause di decremento	5

In caso di presenza contestuale di più cause di decremento indicate da 1) a 4), si applica la riduzione massima del 15%

CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE ANNO 2011

$$V_{area} = [V_f - (C_c + C_u + P)] / (1+r)^n$$

V area= Valore dell'area edificabile

Vf = Valore venale del fabbricato realizzabile nell'area

Cc = costo di costruzione del fabbricato comprensivo di: Progettazione e direzione dei lavori, trasse e contributi comunali, esclusi gli oneri di concessione e di urbanizzazione

Cu = Costo di urbanizzazione

P = profitto del costruttore

n = numero anni che intercorrono tra la data di stima e l'ultimazione dei lavori del fabbricato

r = euribor + spread

Valori di mercato della sup. lorda vendibile

Località	Finito residenziale €/mq s.l.v.	Finito produttivo €/mq s.l.v.	Finito commerciale €/mq s.l.v.
Capoluogo	1900	700	1600
San Gabriele	1800	700	1600
Frazioni	1500		

Parametri per il calcolo della stima analitica

Parametro	Uso residenziale	Uso Produttivo	Commerciale
Cc	1100	420	1100
Cu	130	90	130
P	14%	14%	14%
n	3	2	3
r	3,5%	3,5%	3,5%

Valore unitario dell'area rispetto alla Sup. Lorda Vendibile

	Località	Valore area residenziale €/mq s.l.v.	Valore area produttiva €/mq s.l.v.	Valore area commerciale €/mq s.l.v.
Compl.	Capoluogo	€ 482,00	€ 170,00	€ 249,00
	San Gabriele	€ 404,00	€ 170,00	€ 249,00
	Frazioni	€ 171,00		
Esp.	Capoluogo	€ 364,00	€ 86,00	€ 132,00
	San Gabriele	€ 287,00	€ 86,00	€ 132,00
	Frazioni	€ 54,00		

tabelle riassuntive dei valori unitari delle aree edificabili

Valore unitario dell'area rispetto alla Sup. Lorda Vendibile

	Località	Valore area residenziale €/mq s.l.v.	Valore area produttiva €/mq s.l.v.	Valore area commerciale €/mq s.l.v.
Compl.	Capoluogo	€ 482,00	€ 170,00	€ 249,00
	San Gabriele	€ 404,00	€ 170,00	€ 249,00
	Frazioni	€ 171,00		
Esp.	Capoluogo	€ 364,00	€ 86,00	€ 132,00
	San Gabriele	€ 287,00	€ 86,00	€ 132,00
	Frazioni	€ 54,00		

$$V_{sc} = V_{s.l.v.} * F$$

Dove:

$$F = [Su + (Sa/0,6 * 0,5)] * 1.15$$

Su 88% Sc

Sa 12% Sc

F 1,127

Valore unitario dell'area rispetto Sup. Complessiva

	Località	Valore area residenziale €/mq Sc	Valore area produttiva €/mq Sc	Valore area commerciale €/mq Sc
Compl.	Capoluogo	€ 543,21	€ 191,59	€ 280,62
	San Gabriele	€ 455,31	€ 191,59	€ 280,62
	Frazioni	€ 192,72		
Esp.	Capoluogo	€ 410,23	€ 96,92	€ 148,76
	San Gabriele	€ 323,45	€ 96,92	€ 148,76
	Frazioni	€ 60,86		

	Località	Valore area residenziale €/mq ST	Valore area produttiva €/mq ST
Pot. Edif	Capoluogo	€ 9,20	€ 5,80
	San Gabriele	€ 6,70	€ 4,80
	Frazioni	€ 5,00	