



# IMU 2022

Comune di Agliana P.za della Resistenza, 1 51031 Agliana (PT) tel 0574.6781 fax 0574678200 [www.comune.agliana.pt.it](http://www.comune.agliana.pt.it) [urp@comune.agliana.pt.it](mailto:urp@comune.agliana.pt.it)

**Sindaco**  
Luca Benesperi

**Assessore**  
Katia Gherardi

**Segretario**  
Paola Aveta

**Relazione**  
UOC 5/SUEAP  
Andrea Di Filippo  
Marco Donnini  
Valentina Santini  
Jessica Innocenti  
Andrea Nannini  
Graziana Cencetti  
Katia Barcia  
Enrico Caulo  
Federico Puca

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE  
DELLE AREE EDIFICABILI  
AI FINI DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA  
**RELAZIONE TECNICA**

DATA  
**APRILE 2022**



-	INDICE
0	PREMESSA
1 GENERALITÀ	1.1 - DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI
	1.2 - LA ZONIZZAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
	1.3 - RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE
	1.4 - INCIDENZA
	1.5 - DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE
2 FAMIGLIE	2.1 - DETERMINAZIONE DELLE FAMIGLIE DI AREE
	2.2 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO
	2.2 - AREE A RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE
	2.3 - AREE IN CORSO DI TRASFORMAZIONE
3 MAPPE	2.4 - AREE DI TRASFORMAZIONE
	3.0 - INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI SOGGETTI AD IMU
	3.1 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO
	3.2 - AREE A RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE
	3.3 - AREE IN CORSO DI TRASFORMAZIONE
	3.4 - AREE DI TRASFORMAZIONE



Il Comune di Agliana ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU (allora ICI -ndr) sulla base del primo Regolamento Urbanistico per fornire ai cittadini un utile riferimento per il calcolo dell'imposta.

In tal modo si sono semplificati i rapporti tra contribuente e Amministrazione e si è costituito un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta. Infatti con una specifica deliberazione sono stati stabiliti i valori di riferimento da assumere in sede di accertamento della IMU, dovuta per i terreni fabbricabili.

A seguito dell'approvazione della Variante Tematica e di Adeguamento del Regolamento Urbanistico, con DCC 80 del 18/11/2019, si rende necessario ridefinire i criteri per la valutazione del valore venale delle aree fabbricabili, derivante dalle nuove disposizioni urbanistiche, che hanno introdotto un diverso sistema di localizzazione delle aree edificabili e di potenzialità edificatoria, rispetto allo strumento precedente e dare giusto completamento alla comunicazione ai cittadini dell'intervenuta edificabilità delle aree possedute.

La presente relazione viene redatta allo scopo di determinare il probabile valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, comunque soggette ad IMU, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi, basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato di un determinato terreno, che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ed altro.

Resta salva l'attività di accertamento, svolta dalla società incaricata, su singoli cespiti, laddove essa si fondi sull'acquisizione di atti di trasferimento o altro tipo di valutazioni specifiche, che in tal modo accertano il reale valore di mercato dei beni immobili, attualizzandolo e assoggettandolo a tutte le limitazioni o incrementi, che la presente relazione non è in grado di valutare, per il suo carattere tipicamente generale.

La presente relazione consta di tre parti: la prima di ordine generale; la seconda esamina la differente declinazione delle tipologie di aree e determina il loro valore ai fini IMU; l'ultima, di natura grafica, individua i singoli cespiti soggetti all'imposta.



L'art. 2 del D.Lgs 504/92 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"*.

L'art. 5 dello stesso decreto stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione della IMU, 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"*.

Si definisce quindi che il valore delle aree fabbricabili è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, considerando i seguenti indicatori:

- 1 - ZONA TERRITORIALE
- 2 - INDICE DI FABBRICABILITÀ
- 3 - DESTINAZIONE D'USO
- 4 - ONERI PER EVENTUALI LAVORI DI ADATTAMENTO
- 5 - PREZZI MEDI RILEVATI SUL MERCATO

Se i primi TRE valori sono deducibili attraverso l'analisi dello strumento urbanistico vigente, gli ultimi DUE sono di fatto riassunti nei valori tabellari, ricavabili dagli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Di seguito la trattazione in merito a questi due generi di indicatori.

Il Comune ha approvato il vigente strumento urbanistico conformativo il 18 novembre 2019 con [Delibera di Consiglio Comunale n. 80](#), che è stata pubblicata il giorno 24 dicembre 2019 sul [BURT n. 52](#), quale "Variante Tematica e di Adeguamento" al primo Regolamento Urbanistico comunale.

L'Atto di Governo del Territorio, che rende operativi e adegua al PIT/PPR gli indirizzi indicati dal Piano Strutturale, è lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio, individuando all'interno delle varie Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) le diverse destinazioni urbanistiche delle aree, di cui si dettano le relative disposizioni normative.

La zonizzazione operata dal nuovo Regolamento risulta maggiormente articolata rispetto a quella del vecchio PRG e le varie zone omogenee, come definite dal DM 1444/68, vengono indicate con differenti simbologie e denominazioni.

Prendendo infatti in esame le disposizioni normative e le tavole dello strumento si può evidenziare che le principali zone "edificabili", vengono declinate come nello schema sottostante:

ZONA DM	TIPO	DESTINAZIONE	SIGLA RU
B/D	Completamento	Residenziale	NE / UTOE / R / NUMERO
		Non Residenziale	NE / UTOE / P / NUMERO
C/D	in Corso Trasformazione	Produttivo	C / UTOE / NUMERO
	di Trasformazione	Residenziale	T / UTOE / LETTERA / UMI
		Residenziale e Terziario	

Oltre alle aree riportate nella tabella soprastante, possono essere individuate altre aree a destinazione residenziale, quali le Aree di Recupero e Riqualificazione Insediativa, che sono dotate di specifica potenzialità edificatoria; su queste aree insistono però edifici, prevalentemente di carattere produttivo, la cui consistenza e natura stabilisce di norma il valore imponibile, su cui determinare l'imposta comunale sugli immobili e solo alla loro attuazione si deve determinare il mutato valore sulla base della loro consistenza prevista.

Per ognuna delle tipologie di area edificabile le disposizioni normative del Regolamento Urbanistico indicano vari parametri, che ne determinano le relative potenzialità edificatorie: il lotto d'intervento ([SF/ST](#)); l'indice di Utilizzazione Territoriale o Fondiario ([UF/UT](#)); il massimo Rapporto di Copertura ([RC](#)). In base alla consistenza di ogni zona, misurata con strumenti informatici sulla CTR comunale, il Regolamento traduce i parametri in singole quantità edificabili, riassumendoli in apposite schede normative.

Ad ogni famiglia di aree lo strumento assegna un indice di Utilizzazione Territoriale ([UT](#)) o Fondiario ([UF](#)), che ne indica la potenzialità edificatoria e risulta variabile in base al contesto urbanistico di appartenenza e alla destinazione assegnata, sulla base della carta delle UTOE del Piano Strutturale, che declina i differenti Regimi di Suolo, vigenti sul territorio comunale.

Tali valori estratti dai dati del Regolamento, distinti per tipologia di zona, destinazione d'uso e riferiti a mq di Superficie Edificabile ([SE](#)) o Coperta ([SC](#)) edificabile per ogni mq di Superficie Fondiaria ([SF](#)) o Territoriale ([ST](#)), sono riassunti nella tabella che segue:

TIPO	INDICE	DESTINAZIONE		
		RESIDENZIALE mq/mq SE	TERZIARIO mq/mq SE	PRODUTTIVO mq/mq SC
ZONE DI <b>COMPLETAMENTO</b>	UF	0,30	0,50	0,50
ZONE IN CORSO DI <b>TRASFORMAZIONE</b>	UT	-	-	0,50
ZONE DI <b>TRASFORMAZIONE</b>		da 0,15 a 0,25	0,10	-

Dall'insieme dei dati sopra riportati si può quindi dedurre per ogni area o famiglia di aree, i primi tre parametri che devono sottendere alla valutazione del valore venale delle aree ai fini dell'imponibile IMU, quali:

- 1 - ZONA TERRITORIALE
- 2 - INDICE DI FABBRICABILITÀ
- 3 - DESTINAZIONE D'USO

Ai fini della determinazione del valore oggetto della presente relazione, il parametro fondamentale, ricavabile dagli atti del Regolamento Urbanistico, risulta quindi l'indice di Utilizzazione Fondiario ([UF](#)) o Territoriale ([UT](#)), proprio di ogni area, che determina le quantità e qualità edificabili per ogni mq di ognuna di esse.

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle aree fabbricabili si assume come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul relativo sito internet nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie e rappresentativi della realtà immobiliare esistente. Esso raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato, consentendo di conoscere l'andamento del settore e monitorarne la sua evoluzione.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è suddiviso in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (abitazione, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado, che comunque presentano caratteristiche non ordinarie, per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica e rispecchiano una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di schede di rilevamento, acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie, annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie, relative a stime e determinazioni dell'Ufficio Provinciale competente.

Ai fini della presente relazione, L'Agenzia del Territorio ha individuato per il Comune di Agliana le seguenti zone

- B1 - Zona Centrale - SAN PIERO SAN NICCOLO
- D1 - Zona Periferica - SPEDALINO, SALCETO
- E1 - Zona Suburbana - LA FERRUCCIA, PONTE DEI BINI, FRAZIONI MINORI

Se le prime due sono investite da aree edificabili, sia di completamento che trasformazione, la terza invece, che è l'area rurale del territorio, a causa soprattutto del rischio idraulico cui è sottoposta, non è interessata da alcuna zona edificabile.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni, assumeremo le quotazioni massime, in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni, su cui verranno realizzati fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare; per le aree Residenziali prenderemo inoltre come riferimento la tipologia delle Abitazioni Civili, consona al caso di specie, piuttosto che quella per Villini.

Tali valori, estratti dalla banca dati in riferimento al **secondo semestre del 2021**, distinti per zona, destinazione d'uso e relazionati a 1 mq di Superficie Edificabile, parificata per semplicità a quella Commerciale, sono riassunti nella tabella che segue.

ZONA	RESIDENZIALE	TERZIARIO		PRODUTTIVO
	ABITAZIONI	NEGOZI	UFFICI	CAPANNONI
	€/MQ	€/MQ	€/MQ	€/MQ
<b>B1</b>	<b>1.800,00</b>	<b>1.750,00</b>	1.450,00	<b>650,00</b>
<b>D1</b>		<b>1.500,00</b>	1.350,00	

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione, ma che non costituiscono comunque vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

Se i valori OMI costituiscono la base del calcolo oggetto della presente relazione, essi comprendono anche gli oneri e le opere di urbanizzazione, necessarie e propedeutiche alla costruzione, poiché definiscono uno specifico valore di mercato in un dato arco temporale, per cui risulta inutile anche l'eventuale attualizzazione, necessaria a compensare oneri fiscali o interessi bancari.

Dall'insieme dei dati sopra riportati si può quindi dedurre per ogni area o famiglia di aree i secondi due parametri che devono sottendere alla valutazione del valore venale delle aree ai fini dell'imponibile IMU, quali:

- 4 - ONERI PER EVENTUALI LAVORI DI ADATTAMENTO
- 5 - PREZZI MEDI DI AREE RILEVATI SUL MERCATO

Infatti, per quanto di seguito illustrato, dal valore tabellare in esame al presente paragrafo risulta ricavabile il valore venale delle aree, con semplici operazioni aritmetiche.

Per determinare il valore delle aree oggetto della presente relazione, si deve comunque aggiungere alle due famiglie di parametri sopra descritti, un "tertium" denominato **INCIDENZA**.

Per incidenza si intende la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima nel 20%, in virtù delle considerazioni, di seguito illustrate.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del DL 223/06, convertito dalla L 248/06, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza è determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati.

L'incidenza tra il valore del terreno ed il valore del fabbricato assunta, risulta essere compresa tra valori limiti (20-25%) normalmente applicati in zona; infatti a parità di tipologia, tale parametro è fortemente relazionato alla città e alla zona interessata: esso è elevato per quelle centrali, superando, anche, il 50% nelle città più importanti ed è, invece, basso per le zone periferiche dei Comuni più piccoli dove scende anche fino al 15%. La dimensione contenuta, ma la localizzazione di Agliana al centro di una città lineare di oltre un milione di abitanti fa propendere per un valore medio basso di questo parametro.

Per la presente stima si ritiene quindi di poter adottare una incidenza del terreno non inferiore alla suddetta percentuale (20%), tenuto conto in particolare delle condizioni del mercato locale, caratterizzato da un alto valore delle aree, che incidono poi notevolmente sul prezzo degli immobili sul mercato.

La stima del valore delle aree in oggetto alla presente relazione sarà ricavata mediante il procedimento cosiddetto “**sintetico-comparativo a costo di trasformazione**”, secondo il quale il valore dell’area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione di tale Valore sono stati infatti prima descritti gli elementi per la sua formulazione, rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, che associano ad un valore fisso e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati OMI, altri valori dinamici, nonché fattori correttivi che determinano l’obiettivo di maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Anche nella stima del bene da espropriare si adotta generalmente il metodo che permette di avvicinarsi il più possibile al valore reale del bene. La determinazione del valore del fondo può avvenire infatti sia con il metodo analitico-ricostruttivo, teso ad accertare il valore di trasferimento del fondo, sia con il metodo sintetico-comparativo, volto invece a desumere, dall’analisi del mercato, il valore commerciale dello stesso.

Con il criterio cosiddetto sintetico-comparativo s’indica quel metodo d’indagine che consente di determinare il valore di un bene deducendolo da quello altrove di fatto attribuito ad un altro, che presenti caratteristiche simili a quello oggetto di accertamento. In tale procedimento è essenziale l’identificazione di beni omogenei da utilizzare per la comparazione, l’individuazione degli eventuali elementi di diversità e lo svolgimento degli opportuni calcoli, necessari a perequare il risultato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di accertamento.

Il metodo analitico-ricostruttivo deve fondarsi invece sull’analisi di tutti gli elementi che concorrono in concreto alla determinazione del costo di trasformazione del terreno e alla formazione del valore venale di quanto si costruisce sull’area (entità del costruibile in base agli indici urbanistici d’edificabilità, costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, tributi, spese tecniche e generali, oneri di acquisizione delle aree, utile d’impresa in rapporto alla redditività dei capitali investiti e a un tasso d’attualizzazione per il tempo occorrente a realizzare le costruzioni), che anche per l’approccio e gli obiettivi della presente relazione, estesa a tutto il territorio comunale, sono difficilmente ricavabili in maniera oggettiva.

Il metodo sintetico-comparativo, quando possibile, è preferibile in quanto, riflettendo la situazione del mercato, offre indubbiamente, a differenza dell’altro metodo, risultati reali; la scelta del criterio, sintetico comparativo, è assunto della presente relazione.

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri illustrati, dovremo quindi considerare i seguenti dati :

- A - Superficie dell’Area (Fondiarie SF o Territoriale ST);
- B - Indice di Utilizzazione Fondiario o Territoriale dell’area (UF o UT);
- C - Superficie Edificabile del fabbricato (SE);
- D - Valore del Fabbricato al mq (V).

In realtà i primi due dati sono necessari per determinare il terzo, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile.

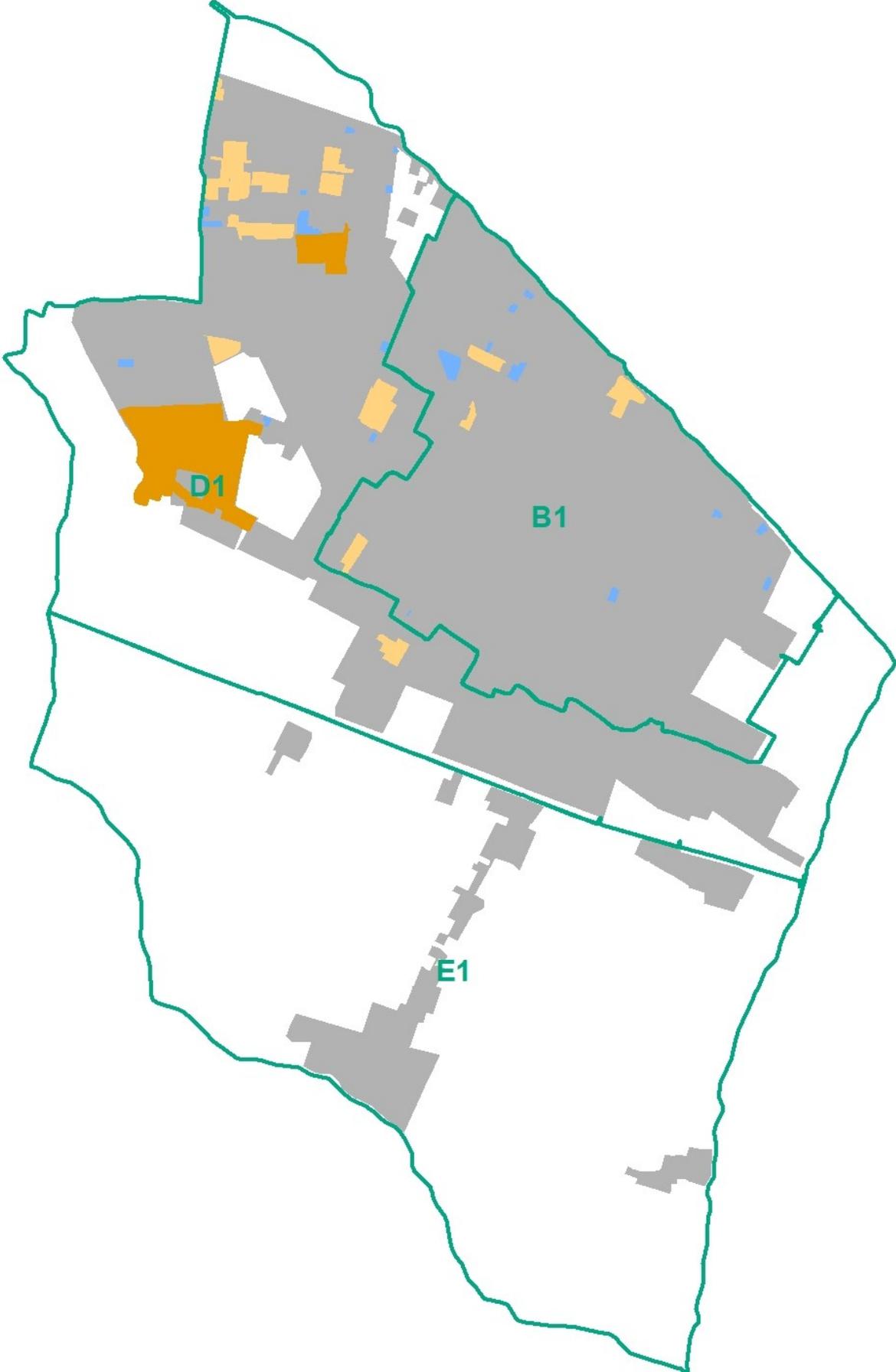
Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita nel 20% al valore tabellare OMI del fabbricato ultimato, come precedentemente definito.

L’operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$\mathbf{VIMU = SEDI \times (VOMI \times INCI)}$$

Dove:

- 1 - **VIMU** è il valore venale del terreno ai fini IMU;
- 2 - **SEDI** è la Superficie del fabbricato realizzabile per ogni mq di Superficie Fondiaria o Territoriale;
- 3 - **VOMI** è il valore della costruzione desunto da OMI;
- 4 - **INCI** è la percentuale di Incidenza del valore dell’area, rispetto al valore del fabbricato, stabilita pari al 20 %.



Il Piano Strutturale individua quattro differenti tipologie di aree, all'interno delle singole UTOE, stabilendo quattro diversi "Regimi di Suolo" sul territorio comunale, ma ai fini della presente relazione, occorre riferirsi ai diversi regimi identificati operativamente dal vigente Regolamento Urbanistico, che risultano:

- 1) le **AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO**, quali aree soggette a intervento diretto, alle quali il Regolamento Urbanistico assegna una specifica edificabilità;
- 2) le **AREE A RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE**, per cui il Regolamento Urbanistico disciplina la gestione degli insediamenti esistenti;
- 3) le **AREE IN CORSO DI TRASFORMAZIONE**, quali aree soggette a Piani Attuativi in corso di attuazione o definizione;
- 4) le **AREE DA TRASFORMARE**, quali aree interessate dalle trasformazioni previste dal Piano Strutturale, per cui il Regolamento Urbanistico disciplina gli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi;
- 5) le Aree del **TERRITORIO RURALE**.

Se per l'ultima tipologia di area non è dato trattare in questa relazione, che affronta gli aspetti relativi alle aree edificabili e non a quelle di tipo agricolo, per le Aree interne al Territorio Urbanizzato si tratta nel seguente capitolo, come di seguito per ciascuna famiglia sopra individuata.

Nelle aree libere collocate in tessuti già completamente urbanizzati sono resi possibili piccoli interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento formale e funzionale del tessuto insediativo. Ciascuna di dette aree è perimetrata sulle tavole del Regolamento, comprendendo nel perimetro sia l'area edificabile, propriamente detta, che l'area da destinare a opere pubbliche, cui è comunque attribuito un unico indice di Utilizzazione Fondiaria (UF).

La disciplina di tali aree è definita nel dettaglio in apposite schede normative e di indirizzo progettuale, ove sono indicati il dimensionamento, la destinazione d'uso, eventuali disposizioni di dettaglio, le opere pubbliche da realizzare, oltre alla fattibilità Geomorfologica, Idraulica e Sismica. Tali Interventi sono estesi obbligatoriamente all'intero perimetro, individuato sulle tavole del Regolamento Urbanistico e attuati attraverso la formazione diretta del titolo edilizio.

Queste aree, siglate sulle tavole di Regolamento come NE / UTOE / R / NUMERO , si presentano in certo numero e consistenza, concentrandosi esclusivamente nelle UTOE, dove risulta assente il rischio idraulico, cui è soggetto il territorio. Nella seguente tabella sono raccolti i dati essenziali e determinato il valore venale delle aree ai fini dell'applicazione dell'imposta sugli immobili.

ZONE	DESTINAZIONE	SEDI	VOMI	INCI	VIMU
		mq/mq	€	%	€/mq
D1 - B1	RESIDENZIALE	0.30	1.800,00	20	<b>108,00</b>
	TERZIARIO	0.50	1.500,00		<b>150,00</b>
	PRODUTTIVO	0.50	650,00		<b>65,00</b>

Occorre precisare che:

- il Regolamento Urbanistico prevede una sola area a destinazione produttiva (NE/3/P/1), per cui la SEDI è stata assunta pari alla SC ammissibile.
- il Regolamento Urbanistico prevede una sola area a destinazione terziaria (NE/3/P/2), per cui la SEDI è stata assunta pari alla SC ammissibile e nella determinazione del valore VOMI di tipo terziario è stata utilizzato il valore per Negozi;

Le aree di questo tipo sono sicuramente quelle che hanno il maggiore valore venale sul territorio comunale e di seguito sono elencate e ne è determinato il valore sulla base della formula adottata.

SIGLA	SF	SEDI		UT	VOMI			INCI	VIMU
		R	P/T		ZONA	R	P/T		
		MQ	MQ		MQ	MQ/MQ	N		
NE/1/R/2	901	270	0	00,30	B1	1.800,00		0,20	108,00
NE/1/R/3	3.688	1.106	0	00,30	B1	1.800,00			
NE/1/R/4	758	227	0	00,30	B1	1.800,00			
NE/1/R/6	876	263	0	00,30	D1	1.800,00			
NE/1/R/7	324	98	0	00,30	B1	1.800,00			
NE/2/R/1	1.707	512	0	00,30	B1	1.800,00			
NE/2/R/2	1.281	384	0	00,30	B1	1.800,00			
NE/2/R/4	1.135	340	0	00,30	B1	1.800,00			
NE/3/R/1	622	187	0	00,30	D1	1.800,00			
NE/3/R/2	805	242	0	00,30	D1	1.800,00			
NE/3/R/4	511	153	0	00,30	D1	1.800,00			
NE/3/R/5	1.377	413	0	00,30	D1	1.800,00			
NE/3/R/6	583	175	0	00,30	D1	1.800,00			
NE/3/R/7	1.150	315	0	00,27	D1	1.800,00			
NE/3/R/8	1.270	381	0	00,30	D1	1.800,00			
NE/3/R/9	4.130	1.239	0	00,30	D1	1.800,00			
NE/3/R/10	1.188	356	0	00,30	D1	1.800,00			
NE/3/R/11	618	185	0	00,30	D1	1.800,00			
NE/3/R/12	600	180	0	00,30	D1	1.800,00			
NE/3/P/1	2.204	0	1.100	0,50	D1		650,00		65,00
NE/3/P/2	2.601	0	2.600	01,00	D1		1.500,00	150,00	

Una particolare fattispecie di aree edificabili è rappresentata da una progenie di zone, prive di indice di edificabilità di nuova costruzione, per cui il Regolamento, affidando alle stesse il tipo di intervento di Ristrutturazione LARGE, permette una limitata possibilità edificatoria, relativa alla realizzazione di pertinenze o all'ampliamento "una tantum" non superiore al 20% delle Unità Immobiliari, presenti sul lotto di riferimento.

Queste aree pertinenziali, ancorché distintamente iscritte in catasto, coincidono generalmente nella titolarità con l'edificio principale e l'utilizzo avviene da parte del proprietario o titolare del diritto reale di godimento sull'immobile principale.

Si ritiene pertanto attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni, applicando la stessa percentuale del 20% o 50% (K), come prevista dal relativo e limitato indice di edificabilità, al valore dell'area, di cui al precedente punto e determinato nella seguente tabella.

ZONE	DESTINAZIONE	VIMU	K	VIMU
		€/MQ	%	€/MQ
D1 - B1	RESIDENZIALE	108,00	20	<b>22,00</b>
	TERZIARIO	150,00		<b>30,00</b>
	PRODUTTIVO	65,00	50	<b>33,00</b>

Le "Aree in Corso di Trasformazione", sono le aree soggette a Piani Attuativi, approvati o in corso di definizione ai sensi del PRG 90 e per questo raccolte dal Regolamento Urbanistico vigente, sulla base di quanto deciso in sede di formazione del sovraordinato Piano Strutturale.

Le aree sono due, entrambe con destinazione di tipo produttivo, ma con diversa definizione del loro stato di attuazione: l'area C/3/A - Carabattole deve ancora vedere avviare il procedimento per la formazione del Piano Attuativo, propedeutico al rilascio dei titoli edificatori, mentre l'area C/3/Z Settola risulta in corso di attuazione, poiché è stato rilasciato il pertinente titolo per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione, cui seguirà il rilascio dei titoli per l'edificazione dei lotti.

Per entrambe le aree, tuttavia, risulta necessario scostarsi da valori OMI assunti a base per la stima delle altre aree, perché l'Amministrazione è in conoscenza dei valori assunti in sede di ultimo trasferimento: la prima C/3/A - Carabattole, perché in larga parte alienata dall'Amministrazione a seguito di asta pubblica, la seconda perché compravenduta dai lottizzanti all'operatore, che ha assunto l'esecuzione del significativo comparto, il quale ha tuttavia depositato in atti alla Pratica Edilizia i preliminari stipulati.

Nella tabella che segue si riportano quindi i valori base, da cui deriva il VOMI, da utilizzare per l'applicazione del tributo.

ZONE	AREA	VALORE	ST	VOMI
		€	interessata da atti MQ	€ /MQ
D1 - B1	C/3/A - CARABATTOLE	510.000,00	9.477	<b>53,81</b>
	C/3/Z - SETTOLA	8.462.657,00	154.358	<b>54,82</b>

Le "Aree da Trasformare", sono le aree interessate dalle trasformazioni previste dal Piano Strutturale, per cui il Regolamento Urbanistico ha disciplinato gli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, sulla base del suo procedimento di formazione.

Infatti non tutte le aree previste come aree da trasformare nel sovraordinato Strumento sono state oggetto di previsione attuativa nel Regolamento: è stata infatti predisposta una selezione sulla base di uno specifico Bando, emanato dall'Amministrazione e il successivo processo di Valutazione, disposto delle norme regionali vigenti.

Le aree "escluse", soprattutto a causa del rischio idraulico cui risultano assoggettate, sono state qualificate come Aree a Trasformazione Differita (ETD) alle quali il Regolamento non attribuisce alcuna potenzialità edificatoria ed ai fini della presente relazione, queste aree, pur interne al territorio urbanizzato, sono classificate "Agricole" dallo Strumento e di fatto non edificabili, quindi non soggette a imposta.

Le aree per cui invece il Regolamento Urbanistico ha previsto la possibilità di attuare le trasformazioni previste dal Piano Strutturale sono declinate in funzione della diversa destinazione d'uso a loro assegnata dallo strumento e di seguito ne è determinato il valore venale sulla base della formula adottata, attraverso la composizione della seguente tabella.

AREA		ST	SEDI		VOMI			INCI	VIMU con arrotondamento	
NO	SI	MQ	R	T	ZONA	R	T	K	€	€/MQ
SERRAGLIOLO	T/1/C	17.609	2.460	0	B1	1.800,00	-	0,20	885.600,00	<b>50,00</b>
CAPITINI	T/1/D	22.372	5.593	0	D1	1.800,00	-		2.013.480,00	<b>90,00</b>
SALCETANA	T/1/Z	8.372	837	837	B1	1.800,00	1.750,00		594.270,00	<b>71,00</b>
PRATESI	T/3/A/1	15.791	1.870	0	D1	1.800,00	-		673.200,00	<b>43,00</b>
	T/3/A/2	10.876	1.631	0	D1	1.800,00	-		587.160,00	<b>54,00</b>
TORINO 1	T/3/B/1	9.349	2.337	0	D1	1.800,00	-		841.320,00	<b>90,00</b>
	T/3/B/2	7.609	1.902	0	D1	1.800,00	-		684.720,00	<b>90,00</b>
	T/3/B/3	14.087	3.521	0	D1	1.800,00	-		1.267.560,00	<b>90,00</b>
TORINO 2	T/3/C/1	4.178	1.044	0	D1	1.800,00	-		375.840,00	<b>90,00</b>
	T/3/C/2	7.032	1.055	0	D1	1.800,00	-		379.800,00	<b>54,00</b>
GROSSETO	T/3/D	17.215	4.304	0	D1	1.800,00	-		1.549.440,00	<b>90,00</b>
MONZA	T/3/E	3.118	467	0	D1	1.800,00	-		168.120,00	<b>54,00</b>
DE GASPERI	T/3/Z	10.526	0	2.105	D1	-	1.500,00	631.500,00	<b>60,00</b>	

Occorre comunque precisare che queste aree, molto estese, presentano un valore certamente più basso rispetto a quelle individuate quali zone di completamento. Il differente indice di Utilizzazione a loro assegnato, ma anche la previsione al loro interno di consistenti aree destinate ad opere di urbanizzazione, la cui realizzazione deve avvenire a cura dei proprietari, previo la formazione di un Piano Attuativo o di un Titolo convenzionato, incidono sul loro valore complessivo.

Per esse il Regolamento dispone comunque l'applicazione della disciplina della Perequazione Urbanistica, che perseguendo gli obiettivi individuati dal Piano Strutturale è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica, che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri, derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

Infatti le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti dalle norme, sono conferiti unitamente all'insieme degli immobili compresi in ciascuna Unità Minima d'Intervento (UMI), indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria o secondaria, superando di diritto la diversificazione tra aree soggette ad opere e aree più specificatamente individuate quali superfici fondiarie.

Ai fini dell'individuazione dei terreni soggetti all'Imposta sono state redatte apposite mappe, di seguito raccolte, ricavate sulla base delle tavole del Regolamento Urbanistico, sovrapposte alla base catastale, aggiornata alla data del 02/03/2022.

Tali elaborati sono allegati alla presente valutazione e ne costituiscono parte integrante, in quanto sulla loro base possono essere individuati i proprietari dei terreni, oggetto della comunicazione prevista dalle disposizioni di merito a favore dei cittadini sulla intervenuta edificabilità delle aree possedute.

Da queste tabelle si omette la ricerca delle aree con intervento assegnato, quale Ristrutturazione LARGE, di cui si è brevemente trattato sopra, riservandosi comunque di comunicarne l'individuazione se richiesto: al riguardo occorre infatti precisare che si rende necessaria una ingente mole di lavoro con una conseguente ed imponente fase di comunicazione da parte dell'ufficio Tributi ed è necessario chiarire se oggetto dell'imposta devono essere solo i terreni liberi da costruzioni, oppure anche quelli da esse occupati.

MAPPA 1 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONA DI COMPLETAMENTO - QUADRO 1

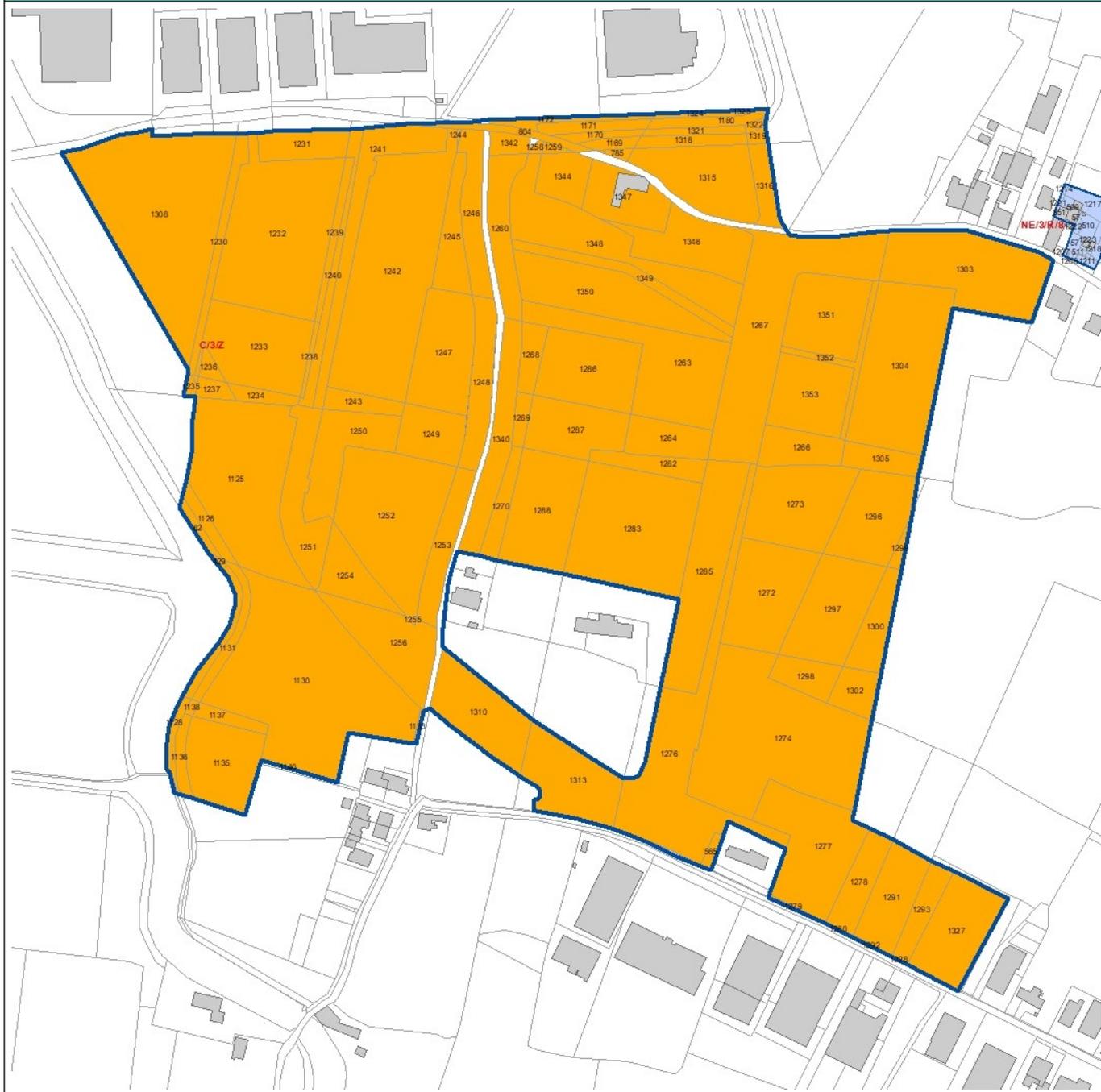




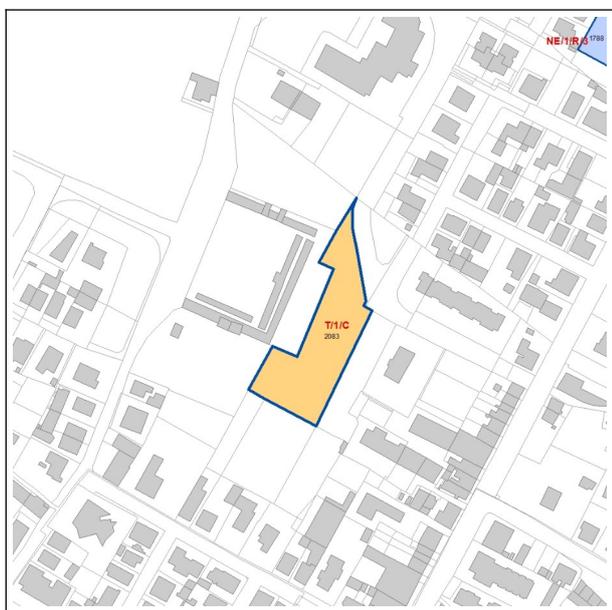
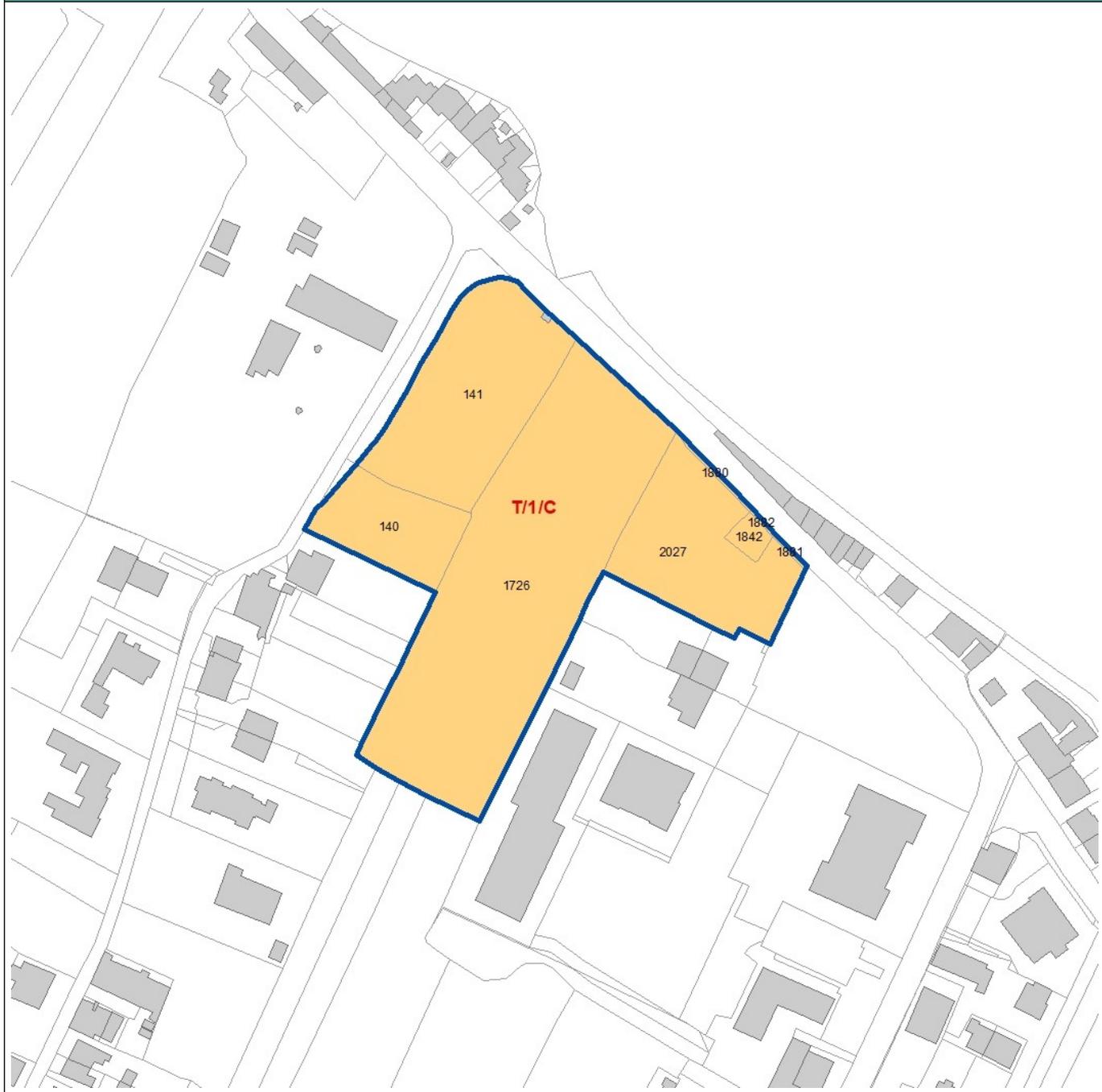
MAPPA 2 - AREE IN CORSO DI TRASFORMAZIONE



MAPPA 2 - AREE IN CORSO DI TRASFORMAZIONE



MAPPA 3 - AREE DI TRASFORMAZIONE



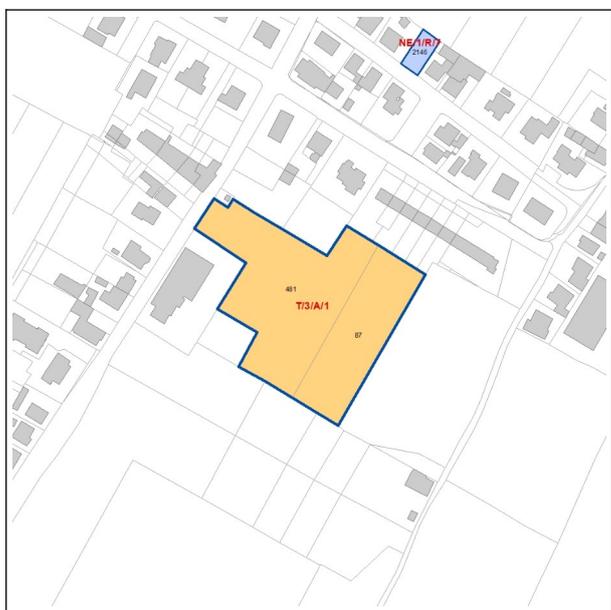
MAPPA 3 - AREE DI TRASFORMAZIONE



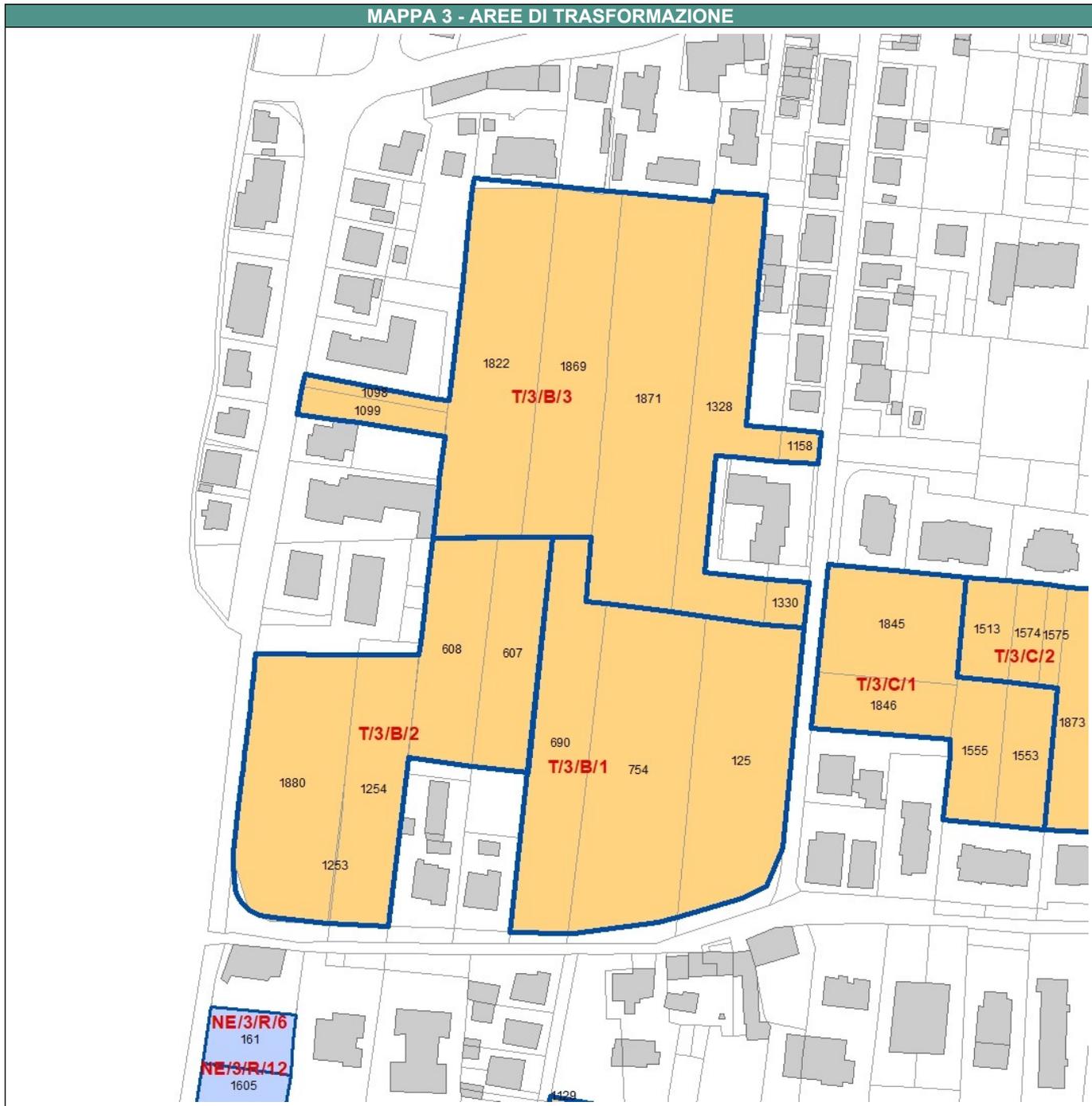
MAPPA 3 - AREE DI TRASFORMAZIONE



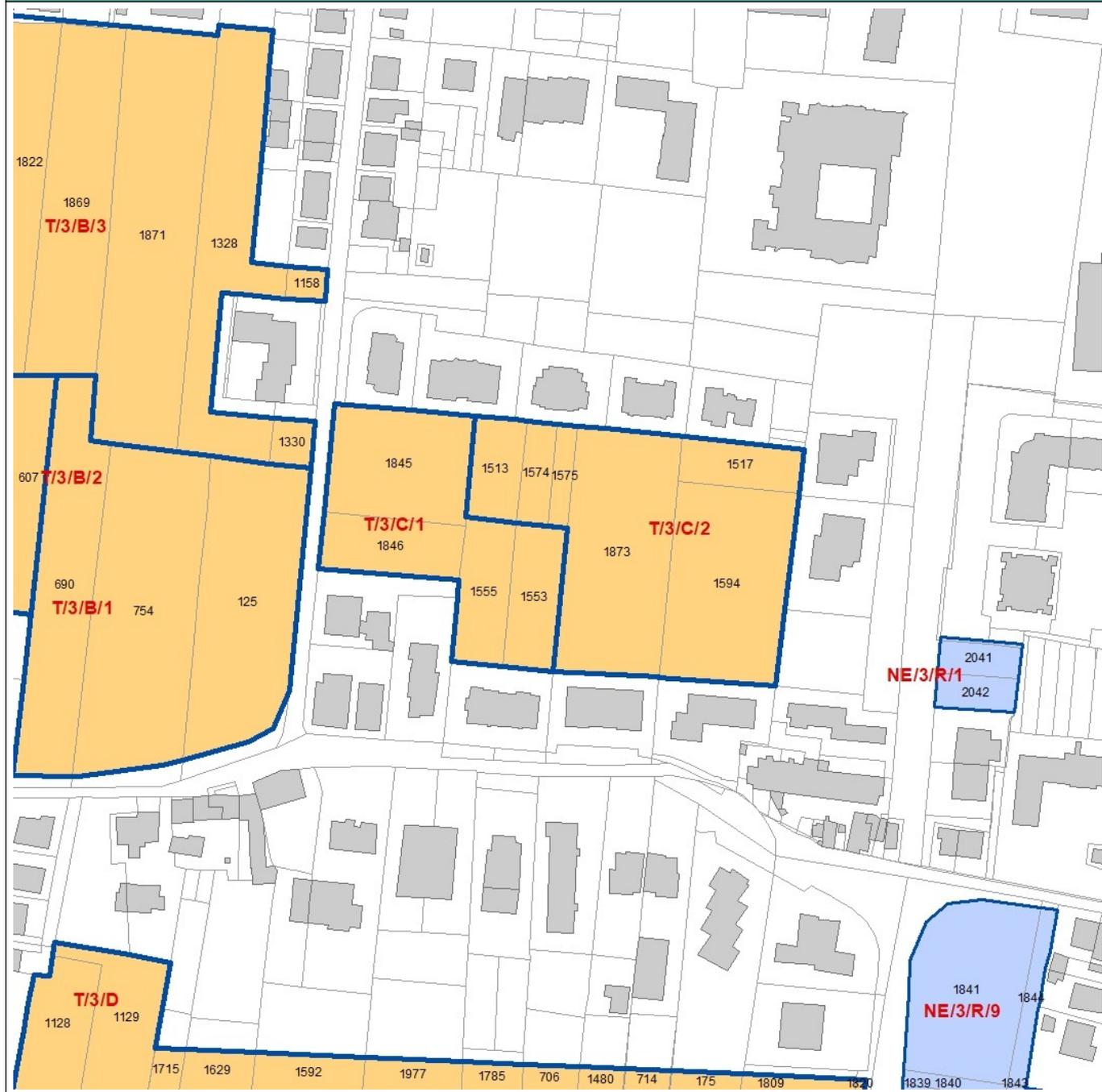
MAPPA 3 - AREE DI TRASFORMAZIONE



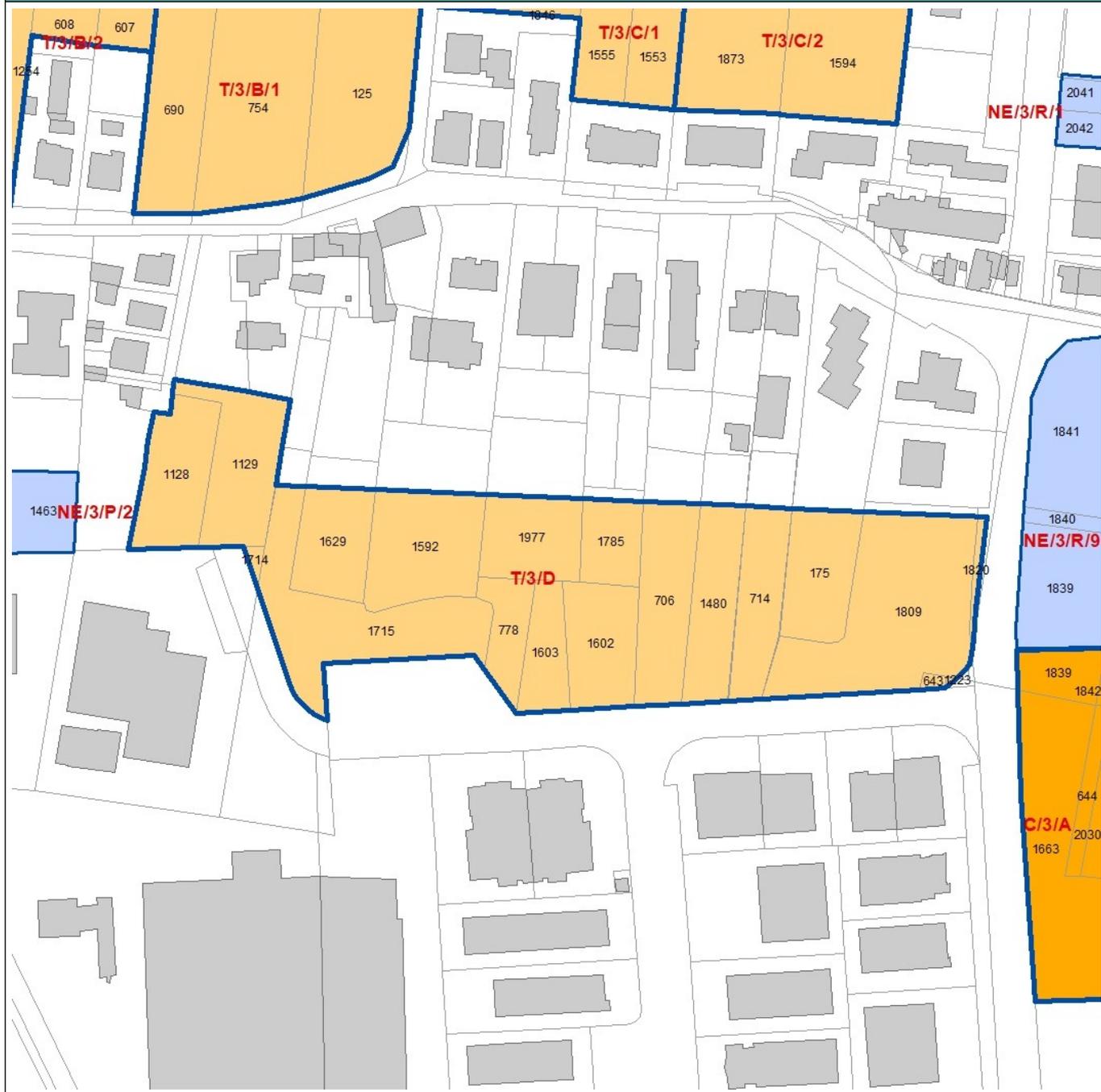
MAPPA 3 - AREE DI TRASFORMAZIONE

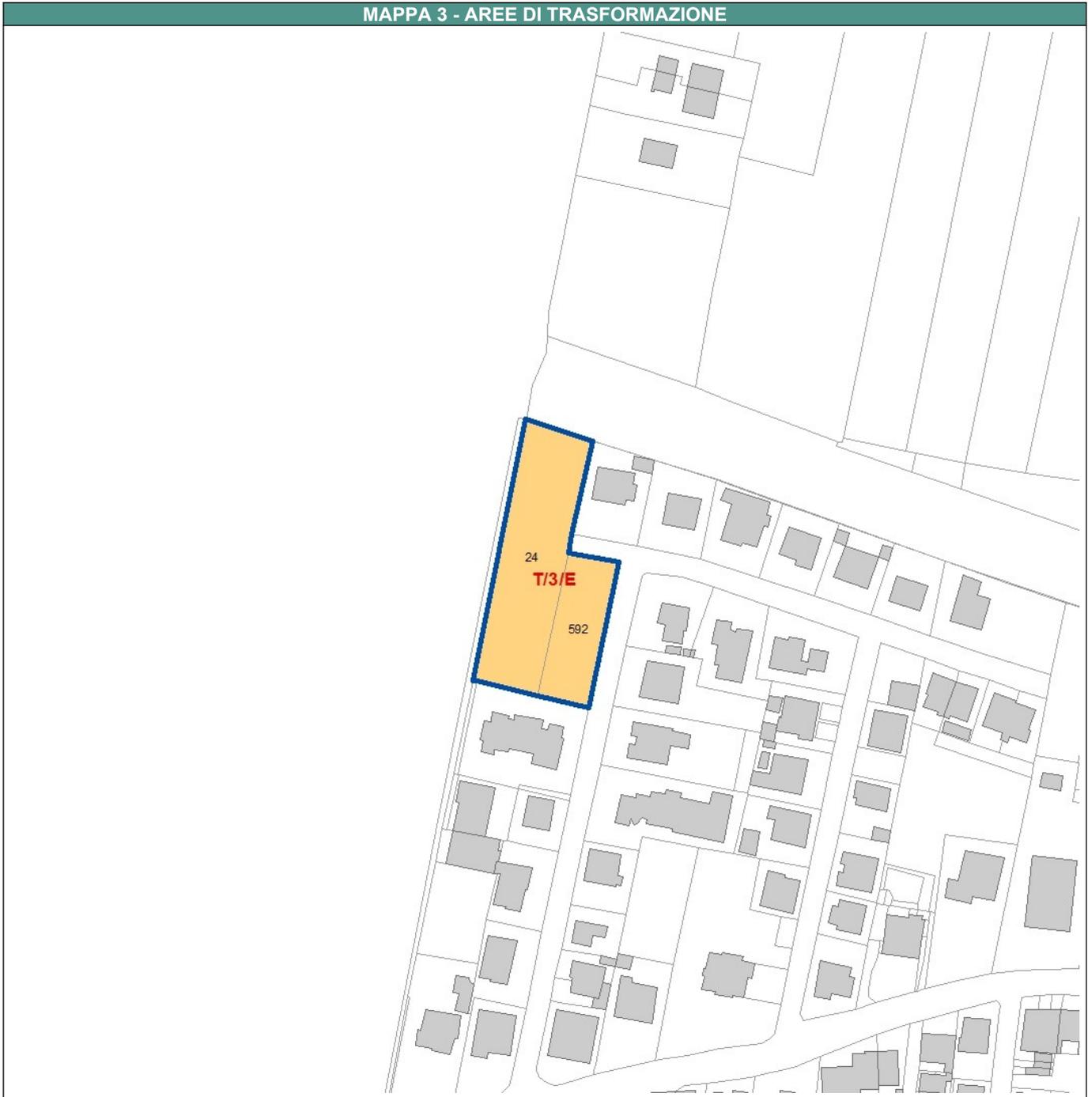


MAPPA 3 - AREE DI TRASFORMAZIONE



MAPPA 3 - AREE DI TRASFORMAZIONE





MAPPA 3 - AREE DI TRASFORMAZIONE

