

STUDIO PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE VENALE
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI I.C.I.

CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE
DELLE AREE FABBRICABILI
AI SOLI FINI I.C.I.

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 299
DEL 2/9/2003

NORMATIVA DI RIFERIMENTO :

D.Lgs. 30.12.1992 n. 504:

- Art. 2 "Definizione di fabbricati e aree"
- Art. 5 "Base imponibile"

CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI AI SOLI FINI I.C.I.

L'art. 59, lett. g) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 prevede la facoltà per i Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dei controlli ed accertamenti dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.).

Il D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 contiene all'art. 2, comma 1, lett. b) la definizione di area fabbricabile ai fini I.C.I. e all'art. 5, commi 5 e 6 fissa i criteri di determinazione dei valori di riferimento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per le medesime aree edificabili.

In base alla predetta normativa di riferimento, il valore impositivo ai fini I.C.I. delle aree fabbricabili 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.

Per valutare in termini generali tali elementi e determinare, in conseguenza, il valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.C.I., l'Amministrazione di San Giovanni Lupatoto, con delibera di G.C. n. 7 del 14.01.2003 ha incaricato un gruppo di lavoro, avente il compito di elaborare una Relazione e delle apposite schede di valutazione delle principali aree fabbricabili ai fini I.C.I. nel Comune di San Giovanni Lupatoto, per l'anno 2003 (1° gennaio) e per le annualità precedenti (dal 1998 al 2002).

A tal fine, il gruppo di lavoro così composto: Federici Fiorella - Pasini Giuseppe - Tonel Fausto - Girlanda Rita - Modenese Fabiano – Secondini Francesca, 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 dati:

- le zone territoriali omogenee con i dati operativi (indici di edificabilità, altezze da osservare, distanze dai confini e dalle strade, ecc.);
- i prezzi storici recenti e certi, risultanti da atti di compravendita di alcune aree fabbricabili, depositati presso gli Uffici Comunali;
- la variabilità nel tempo dei valori venali in comune commercio per aree fabbricabili aventi caratteristiche analoghe, rispecchianti l'andamento dei tassi di inflazione ISTAT, per cui rilevato il valore delle aree fabbricabili alla data attuale, è possibile risalire ai corrispondenti valori (arrotondati) all'inizio di ciascun anno;

- l'esistenza di vincoli particolari di deprezzamento del valore dell'area (es. vicinanza a strade, elettrodotti, impianti industriali rumorosi, posizione periferica, scarsa accessibilità dell'area, ecc.);
- la necessità di effettuare opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, a seguito di stipula di apposita convenzione, nel qual caso si è determinato il valore al mq. per l'intera area da urbanizzare (comprese future strade o aree di servizio), nonché il valore al mq. per ciascun lotto edificabile dell'area urbanizzata (escluse strade e aree di servizio realizzate), stimando l'incidenza dei relativi costi di urbanizzazione.

Con queste premesse si espongono gli elementi conoscitivi delle aree a seconda della loro appartenenza alla zonizzazione del P.R.G. vigente, adottato nel 1983 ed approvato dalla Giunta Regionale Veneto con provvedimento n. 2961 in data 4.6.1985 e successive varianti.

Quale parametro per il calcolo del valore medio di mercato si sono assunti :

- 1) – per le aree edificabili a carattere residenziale, il valore di esproprio di un'area P.E.E.P. del Capoluogo, determinato dall'Amministrazione Provinciale nel 2002, pari ad €93,00 al mq., cui vanno aggiunti i costi di urbanizzazione con un'incidenza di circa €43,00/mq.;
- 2) – per le aree edificabili a carattere industriale, il valore aggiornato dei prezzi di cessione delle aree di completamento nel Capoluogo pari ad €90,00 al mq. che con gli utili d'impresa ed altre spese di progettazione si avvicina al prezzo del lotto "D1" di proprietà comunale posto in bando a Raldon nel 2000 e dei lotti P.I.P. del Capoluogo di recente cessione.

Pertanto i valori medi delle aree fabbricabili site nel territorio comunale di San Giovanni Lupatoto, in comune commercio al 1° gennaio 2003 e, retroattivamente per gli anni di imposta dal 1998 al 2002, possono genericamente riassumersi secondo le tabelle seguenti.

I valori medi per l'anno 2004 sono stati aggiornati sulla base della rivalutazione dell'indice ISTAT nella misura del 2,5 per cento (valori anno 2003 + 2,5%).

I valori medi per l'anno 2005 sono stati aggiornati sulla base della rivalutazione dell'indice ISTAT nella misura del 2,2 per cento (valori anno 2004 + 2,2%).

Si ricorda che qualora sia possibile attribuire ai terreni edificabili un maggior valore al mq. rispetto a quello indicato nelle tabelle di seguito riportate (es. il prezzo riportato negli atti di compravendita), l'ufficio tributi comunale provvederà ad emettere avviso di accertamento per il recupero delle somme dovute sulla base di tali valori.

ANNO 2005

TABELLA 1

Valori medi delle aree fabbricabili in comune commercio all'1.1.2005

Gruppo 1 lf. <= 1,00 mc./mq.	lotti in zona : B Speciale B Completamento Edilizio C Espansione Residenziale	€ 78,55/mq.
Gruppo 2 lf. <= 2,00 mc./mq.	lotti in zona : B Completamento Edilizio C Espansione Residenziale	€ 94,28/mq.
Gruppo 3 lf. <= 3,00 mc./mq.	lotti in zona : B Completamento Edilizio C Espansione Residenziale	€143,52/mq.
Gruppo 4 lf. <= 4,00 mc./mq.	lotti in zona : B Completamento Edilizio C Espansione Residenziale	€201,13/mq.
Gruppo 5 Fabbricabili senza indice fondiario	lotti in zona : PIP (-D3- PRG. vigente) D1 ind.art.di completamento D2 -b- ind.art. di espansione D2 -a- ind.art. di espansione D3 (variante adottata) D4 agroindustriale	€ 94,28/mq.

Alla Tabella 1, per equità di valutazione, vanno applicati i coefficienti moltiplicatori in base all'indice di edificabilità fondiaria suddivisi secondo la seguente tabella :

TABELLA 2

Gruppo	Valore medio	Indice fondiario	Coefficiente	Valore unitario
1	€ 78,55	0,8 1,00	1,00 1,20	€ 78,55 € 94,26
2	€ 94,28	1,2 1,5 1,7 2,0	1,10 1,26 1,41 1,52	€ 103,71 € 118,79 € 132,93 € 143,31
3	€ 143,52	2,5 3,0	1,20 1,40	€ 172,22 € 200,93
4	€ 201,13	3,5 4,0 oltre 4,1	1,20 1,50 1,60	€ 241,36 € 301,70 € 321,81
5	€ 94,28	D3 PIP D1 D2 -b- D2 -a- D4 agr.ind. D3 di variante D5 alberghiero	0,70 1,10 1,50 2,00 1,00 1,00 2,20	€ 66,00 € 103,71 € 141,42 € 188,56 € 94,28 € 94,28 € 207,42

AVVERTENZA:

Se su parte di questi lotti si sovrappone la zona F2, fascia di rispetto stradale o fluviale, che comunque concorre alla volumetria ammessa sul lotto, si applica un coefficiente riduttivo solo sulla larghezza della fascia "F2", pari a 0,60.

Un ulteriore coefficiente correttivo sul valore unitario dell'indice di edificabilità fondiaria viene applicato sui lotti secondo la seguente :

TABELLA 3

A	Lotto per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia	1,20
B	Lotto ancora privo di concessione edilizia compreso in un piano attuativo convenzionato e con 1° collaudo delle opere di urbanizzazione	1,10
C	Lotto compreso in un piano attuativo convenzionato con opere di urbanizzazione da realizzare o in corso di realizzazione	1,05
D	Lotto compreso in zona edificabile o in un piano attuativo convenzionato ma non effettivamente fabbricabile per volumetria non ammessa o in fascia di rispetto che comunque concorre o ha concorso a volumetrie di lotti adiacenti o del piano attuativo primario	0,60
E	<p>Lotto che pur ricadendo in zona edificabile, per effetto di vincoli di natura giuridico-amministrativa quali :</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie reale inferiore a quella minima prevista dal lotto - esiguità della superficie reale stessa - configurazione che non consente il rispetto delle norme vigenti relative a : <ul style="list-style-type: none"> - distanza minima dai confini - distanza minima tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica di uno stesso edificio. <p>Ai sensi art. 2 lett. b) D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 il contribuente può richiedere agli uffici comunali competenti che attestino se l'area è fabbricabile.</p>	0,20
F	Lotto inedificabile di cui alle precedenti lettere D ed E ma con possibilità di realizzare degli interrati (autorimesse – cantine – magazzini) che non risultino pertinenze di fabbricati realizzati con accertamento all'atto del rilascio della concessione edilizia.	0,80

Rimangono ora da considerare le aree edificabili previste dal P.R.G. in attesa di stesura o approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, di una unità di minimo intervento (U.M.I.), o di una scheda progetto, che si calcolano sull'indice di edificabilità territoriale o sul rapporto massimo di copertura secondo la seguente :

TABELLA 4

A/1	Area compresa in zona da assoggettare a strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, condotta ancora come fondo agricolo da parte del proprietario	Reddito dominicale Rivalutato X 75 X 1,10
A/2	Area compresa in zona da assoggettare a strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, rimasta incolta oppure non coltivata da parte del proprietario	Reddito dominicale Rivalutato X 75 X 2,50
A/3	Area compresa in zona da assoggettare a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica - in attesa di esproprio - dopo 5 anni dalla soggezione del vincolo - dopo 10 anni dalla soggezione del vincolo	Reddito dominicale Rivalutato X 75 + 10% + 5% R.D. rivalutato X 75

Oltre alle aree edificabili del tipo residenziale o artigianale e industriale, si devono considerare le aree "F" con destinazione:

- a verde privato (indice 0,00001 mc./mq.) R.D. rivalutato x 1,10 x 75
- sportive } gli indici stereometrici saranno formati in sede
- ricreative } di attuazione dei singoli progetti per attrezzature R.D. rivalutato x 2,50 x 75
- ospedaliere } pubbliche e di pubblico interesse, con possibilità
} d'iniziativa da parte del privato proprietario
- parcheggi (convenzionati) R.D. rivalutato x 5,00 x 75
- area parco R.D. rivalutato

I valori unitari risultanti dalle tabelle 1-2-3-4 delle aree comprese nelle **microzone 3 e 6**, formate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 25.02.1999, ai sensi del D.P.R. 23.03.1998, n. 138 – Revisione generale delle zone censuarie – Delimitazione delle microzone del territorio comunale – **ricadenti nei fogli di mappa catastali dal n. 14 al n. 22 (fraz. RALDON) vanno ulteriormente aggiornati con il coefficiente moltiplicatore 0,80.**