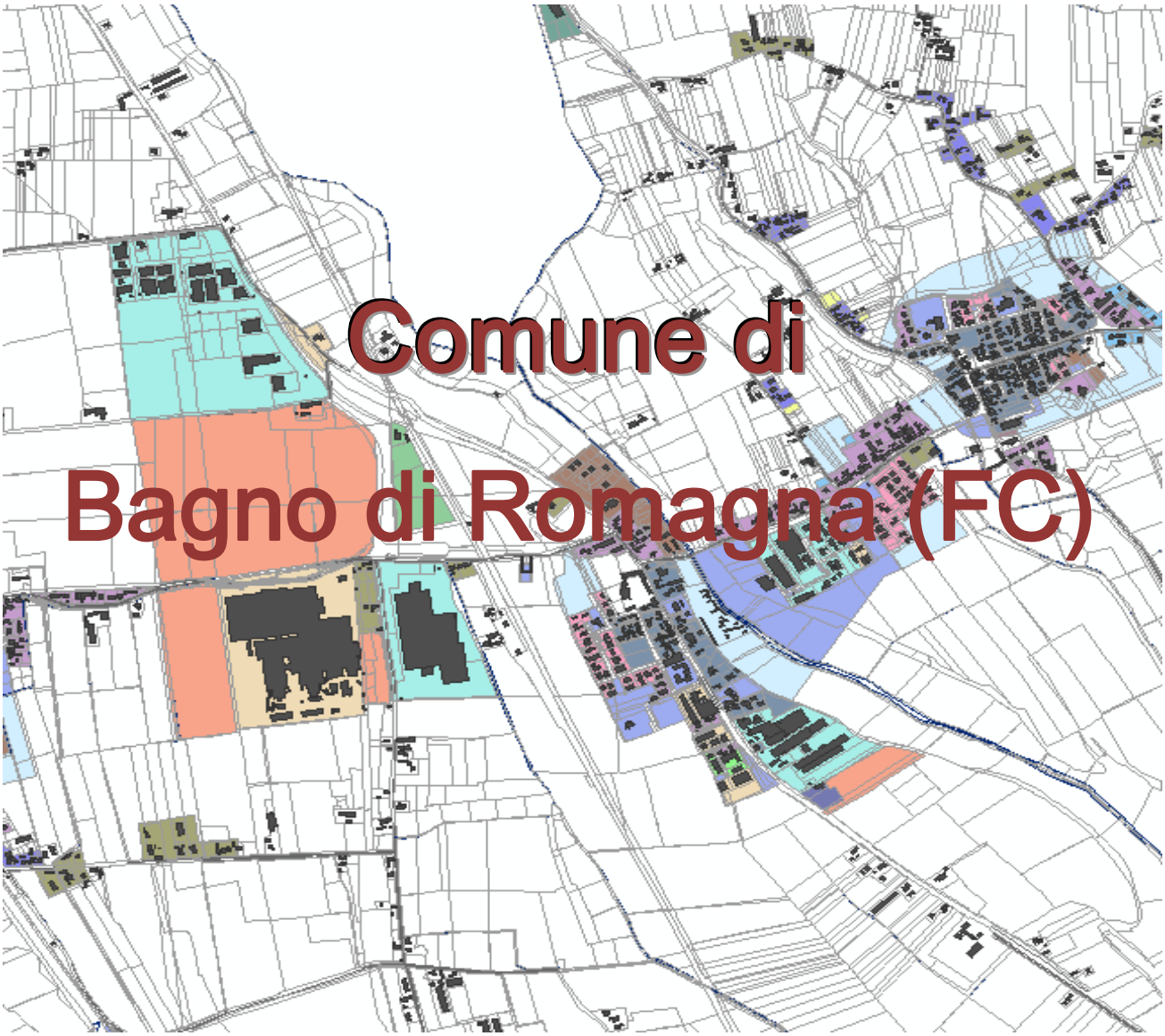

Comune di Bagno di Romagna (FC)

REVISIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI SOGGETTE AD IMU

Documentazione Interna – Contenuti riservati

Premessa

Con la presente relazione si intendono descrivere le fasi relative alla consegna dell'attività indicata in oggetto, affidata con la trattativa MEPA n. 576730.

La Ditta Municipia S.p.A., in adempimento all'incarico affidatogli ha predisposto uno studio per determinare il "valore di riferimento" delle aree fabbricabili tassabili ai fini IMU. In tale analisi ci si è riferiti a valori di mercato del Comune di Bagno di Romagna, cioè a situazioni rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relative a casistiche tipiche e frequenti, determinando un valore di base (€) per ogni destinazione d'ambito, applicabile poi a lotti edificabili di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo);

Si è quindi definita una scala parametrica di coefficienti, cosi come previsto dall'art.5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 espressamente richiamato dal decreto istitutivo dell'IMU, art. 13 comma 13:

- *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,*

che influiscono sulla determinazione del valore di riferimento dei terreni edificabili.

Pertanto negli schemi allegati vengono evidenziate le varie colonne di dati riconducibili ai parametri del presente art. di legge.

Le macro-fasi di elaborazione:

La struttura dello strumento urbanistico del Comune di Bagno di Romagna prevede la

presenza di Tessuti in ambito consolidato ed Ambiti di trasformazione, di conseguenza l'elaborazione è stata suddivisa in due tipologie:

1. **Tessuti in ambito consolidato** (di completamento):
   a. Destinazioni d'uso del RUE
   b. Per i valori sono stati presi in considerazione quelli dell'OMI (valutazioni edifici "costruiti") rivalutati in base ad un indice standard di incidenza delle aree edificabili pari allo **15%**
   c. il RUE non sempre specifica espressamente gli indici edificatori delle diverse zonizzazioni, per cui è stato considerato il rapporto tra la superficie territoriale (ST) e la Superficie Utile Lorda (SUL), così come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione,
   d. applicati gli indici di rivalutazione territoriale "in linea" con la precedente delibera, ovvero: Bagno – San Piero (centro) = 1, Bagno – San Piero (periferia) = 0,9, Acquapartita = 0,7 altre frazioni = 0,5
   e. previsti ulteriori indici che prendono in considerazione oneri per adattamento del terreno e/o ulteriori costi (bonifiche, etc..) pari a 0,5 - 0,6
   f. collegati i valori OMI (residenziali, terziari-commerciali e produttivi) dell'anno di riferimento 2013, ricalcolati per le annualità successive in base al trend dei valori OMI stessi.

Nel Files xls, allegato, quanto sopra è rappresentato analiticamente nel foglio denominato: **TESSUTI.**

2. **Ambiti trasformazione** (espansione) PSC e POC

In questo caso utilizzando i parametri di cui sopra è stato eseguita una valutazione definendo una proporzione tra gli indici territoriali previsti da ogni singolo piano e quelli più generali del RUE, calcolando di conseguenza il valore di riferimento di ogni piano.
In questi casi in aggiunta ai criteri precedenti è stato considerato un fattore di rivalutazione, anche in base al periodo, per la valutazione dell'incidenza dell'iter relativo ai POC, ovvero:

- ambito PSC (POC né adottato né approvato): 0,5

- ambito PSC (POC solo adottato): 0,65
- ambito PSC (POC approvato) 1,00

Nel Files xls, allegato, quanto sopra è rappresentato analiticamente nel foglio denominato: **AMBITI_PSC**

3. Valori OMI

Per quanto riguarda i valori OMI sono stati scaricati i dati dal sito dell'Osservatorio, definendo anche i parametri percentuali di rivalutazione/svalutazione nel corso del quinquennio (2013-2018) in corso di analisi.

Il tutto è evidenziato nei fogli:

- RES B1
- COMMERCIALE
- TERZIARIO
- PRODUTTIVO

4. Criteri Generali:

Di seguito si elencano una serie di criteri generali che sono stati condivisi con i tecnici comunali ed utilizzati per definire al meglio i risultati di progetto:

- con riferimento agli ambiti, realizzabili esclusivamente attraverso piani attuativi, il valore calcolato è riferito alla superficie territoriale, rapportata a quella fondiaria, cioè alla somma delle superficie da destinarsi agli interventi edilizi e di quelle da cedersi gratuitamente al Comune, per la quale il PSC, RUE ed il POC definiscono l'indice territoriale e gli standard minimi, sulla base dei valori ricavati si sono ricavati i valori (euro/mq) relativi a ciascun Piano Urbanistico Attuativo (PUA) tenendo conto di ulteriori coefficienti correttivi di seguito descritti;
- con riferimento agli ambiti, realizzabili esclusivamente attraverso schede di attuazione del POC, il valore è stato determinato attraverso una semplice proporzione tra il valore (residenziale o produttivo) e l'indice di edificabilità da RUE con l'indice di edificabilità relativo alla scheda, applicando dei coefficienti correttivi

Documentazione Interna – Contenuti riservati

che incidono sulla determinazione del valore (euro/mq);

- con riferimento agli ambiti A12 e A13 di PSC il valore è stato determinato attraverso una semplice proporzione tra il valore (residenziale o produttivo) e l'indice di edificabilità da POC con l'indice di edificabilità relativo all'ambito, applicando un coefficiente di abbattimento (pari a 33% per gli ambiti A12 e pari a 25% per gli ambiti A13) che tiene conto dell'allungamento dei tempi di realizzazione dei fabbricati rispetto agli ambiti di POC per via della natura urbanistica intrinseca propria dello piano strutturale;
- **Zone destinate alle funzioni pubbliche (A10-9) -** Si tratta delle parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti pubblici di interesse generale. Tali ambiti si connotano come aree individuate in cartografia per le destinazioni specifiche, secondo le esigenze emerse in fase di programmazione urbanistica o in conseguenza al soddisfacimento degli standard urbanistici nelle aree in cui insistono gli insediamenti residenziali. Il valore dei terreni edificabili di tale fattispecie si determina normalmente attraverso l'approccio indiretto, valutando il valore venale delle opere realizzabili in tali comparti e utilizzando in ciascun settore un indice di incidenza delle aree. Dovendo stimare un valore di soglia per ciascuna categoria si individua un valore di base per le nuove costruzioni realizzabili, prendendo a riferimento, tra le varie tipologie edilizie, quella con minore remuneratività. Viene pertanto definito il valore V,
    - V = V terreno per mq di ST = V costruzioni x i.a.,
      dove: - i.a. definito in misura pari al 10% in ragione della necessità dell'eventuale operatore di predisporre accordi procedimentali con il comune e di eseguire le opere di urbanizzazione necessarie, che nella fattispecie, trattandosi di servizi pubblici, possono essere particolarmente impegnative.

- **Ulteriori specificità che incidono sulla valutazione dei lotti.** Per le Ulteriori specificità che incidono sulla valutazione dei lotti vi sono, inoltre, tutta una serie di caratteristiche ulteriori e specifiche dei singoli lotti edificabili che possono incidere sulla valutazione degli stessi rispetto al lotto tipo. In questo senso esiste una

Documentazione Interna – Contenuti riservati

nutrita casistica di situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto, (quali servitù, maggiori oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, ritardi per il rilascio delle concessioni edilizie, ecc.) che concorrono al decremento del valore degli specifici lotti, facendo corrispondere ad ognuna di tali situazione una percentuale media di decurtazione del valore medio. Tali situazioni sono evidentemente da valutare puntualmente, anche al fine di apprezzarne l'effettiva incidenza(in termini qualitativi e quantitativi) sul valore del terreno in esame il presente studio ne valuta comunque un fattore percentuale (colonna "M" – "ONERI PER EVENTUALI LAVORI").

- **INFLUENZE DEI VINCOLI.** Oltre agli aspetti legati alle caratteristiche morfologiche del territorio il valore economico dei terreni edificabili può subire influenze per effetto di ulteriori fattori legati alla pianificazione urbanistica (vincoli di rispetto stradale, cimiteriale etc.) che limitano l'edificazione su tali aree, mantenendo, però, la volumetria realizzabile. Pertanto, per queste casistiche, si stabilisce un ulteriore fattore riduttivo del 20%.

- **AREE RICADENTI IN AREE DI DISSESTO IDROGEOLOGICO.** Le aree che ricadono in zone di frana sia attive che quiescenti e nelle aree a rischio frana (zona 1 e Zona 2) viene applicato un valore "fisso" pari a 0.80 € al mq.

- **ABBATTIMENTI PREVISTI PER CONSISTENZE INFERIORI AL LOTTO** MINIMO Un ulteriore elemento da considerare nella definizione delle aree è il vincolo, gravante su alcune tipologie urbanistiche, prescrivente la dotazione di un lotto minimo di intervento. Per superficie di consistenza inferiore è inibita la possibilità edificatoria diretta, ma resta in capo alla proprietà la possibilità di cedere la valenza edificatoria o accorparla a quella dei lotti limitrofi in modo da poterne sfruttare la volumetria. In ragione delle considerazioni esposte, in presenza di lotti inferiori a quelli minimi, si definisce un fattore di sconto dei valori pari al 50%.

5. Conclusioni

Il lavoro complessivo ed ognuna delle attività descritte nel presente documento hanno

Documentazione Interna – Contenuti riservati

comportato, inizialmente, un notevole impegno per: il reperimento dei necessari supporti informativi (banche dati grafiche ed alfanumeriche), delle inerenti nozioni giuridico-amministrative, successivamente ne sono seguite subito delle altre, non meno critiche, finalizzate alle molteplici analisi che hanno portato alla efficiente realizzazione del prodotto finale, come ampiamente esposto nelle pagine precedenti.
Tale prezioso strumento sarà il punto di riferimento indispensabile, nonché l'auspicabile motivo di garanzia che permetterà all'Ente di fornire ad ogni cittadino uno strumento per relazionarsi in modo sereno e paritetico con la Pubblica Amministrazione.

I valori determinati, indispensabili per una corretta ed equa applicazione della IMU sulle Aree Fabbricabili, sono il risultato di una serie di analisi ed elaborazioni complesse che integrano considerazioni "pratiche" basate sulla conoscenza dettagliata di reali casistiche urbanistiche similari e nozioni teoriche derivanti dallo studio scrupoloso della normativa in materia.

Tuttavia occorre precisare come i concetti definiti ed i valori individuati nel documento debbano necessariamente essere integrati, sostenuti e completati da una efficace ed accurata attività di sportello che consentirà di approfondire ed affrontare in modo puntuale e rigoroso ogni tipo di particolare casistica.

Municipia SpA

Documentazione Interna – Contenuti riservati