



COMUNE DI MONTASOLA

PROVINCIA DI RIETI

P.zza S. Pietro, 1 - 02040 Montasola (RI) - Tel. 0746/675177 - Cod. Fisc.: 00111190575
mail: tecnico@comune.montasola.ri.it - pec: segreteria.montasola.ri@legalmail.it

Al Sig. SINDACO
del Comune di Montasola
Sede

OGGETTO: Determinazione dei valori stimati dei terreni edificabili. Anno 2022.

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'I.M.U. e della TASI, di cui all'art. 13 del Decreto-Legge n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011.

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/1992 definisce **area fabbricabile** "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 per pubblica utilità".

Il legislatore interviene nuovamente sulla nozione di area fabbricabile, con l'art. 36, comma 2, del Decreto-Legge del 4 luglio 2006, n. 223, di conversione nella Legge del 4 agosto 2006, n. 248, disponendo che: "*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*".

L'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992 e s.m.i. stabilisce che "*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 e di demolizione di fabbricato la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.

La normativa sopra richiamata, in ogni modo, offre delle indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. Su tali criteri devono operare i Comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune, infatti, non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento.

Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere i valori di stima delle aree fabbricabili.

Metodologia operativa

Come già detto, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge, adottando criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

Zonizzazione

Il Comune di Montasola è dotato di un Programma di Fabbricazione, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 190 del 03.11.1972.

Nel suddetto Programma di Fabbricazione, nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 01.04.1968 n. 1404, sono individuate le seguenti zone:

- Zona A centro storico con vincolo panoramico;
- Zona B1 edificabile;
- Zona B2 edificabile;
- Zona C edificabile;
- Zona D industriale-artigianale;
- Zona E1 agricola non vincolata;
- Zona E2 agricola vincolata;
- Zona E3 agricola vincolata;
- Zone F zone a verde;
- Zone G servizi pubblici generali;
- Zone H attrezzature turistiche;
- Zona I zona montana.

Indice di edificabilità fondiaria

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia, viene indicato l'indice di edificabilità fondiaria, cioè il rapporto in mc/mq tra la volumetria fabbricabile e la superficie del terreno edificabile (comunemente chiamato lotto).

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria che può essere espressa in metri cubi di Volume Edilizio Totale : Superficie Area Fabbricabile x Indice di Edificabilità Fondiaria.

Unica eccezione a questo criterio di carattere generale è costituito dalle aree soggette ad esproprio per interventi di carattere pubblico, per le quali l'indice di edificabilità del terreno viene stabilito con lo strumento attuativo diretto, preliminare alla realizzazione dell'esproprio. Pertanto, in mancanza di questo parametro di riferimento, la valutazione del terreno viene effettuata sulla superficie territoriale con stima "ad hoc".

Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili anno 2022

Come già detto non esistono dati assegnati dal Catasto per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili.

Per questo motivo, l'unica strada percorribile secondo i criteri di legge per la corretta valorizzazione delle aree è una stima comparativa che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative (Valori di Società ed Istituti specializzati, rogiti di compravendita, prezzi di esproprio delle aree, stime effettuate per conto del Comune), giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.

Dalla comparazione di questi valori e sulla base dei criteri illustrati nei paragrafi precedenti, si determineranno i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - ANNO 2022

L'art. 5 del D. Lgs. n. 504/1992 stabilisce che la base imponibile per le aree edificabili è costituita dal "valore venale in commercio" (valore di mercato).

La Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee dello strumento urbanistico vigente i predetti valori venali in commercio, al fine di limitare il potere di accertamento tributario del Comune. Ciò comporta che qualora l'imposta dovuta dal contribuente per l'area edificabile sia stata versata per un valore non inferiore a quello stabilito dalla giunta comunale, l'ufficio tributi non farà luogo ad alcun accertamento.

Dovendo provvedere alla rideterminazione dei valori di mercato per il calcolo dell'I.M.U., l'Ufficio scrivente ha consultato l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia Provinciale del Territorio e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ottenendo le informazioni di seguito riportata:

Aree edificabili residenziali (Zone B1 - B2)	
<i>Dato desunto dalla media dei valori di mercato Comune di Montasola 2° semestre 2019 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio</i>	
Valore mercato abitazione al mq	€ 800,00
Rapporto mq/mc occorrenti	1/3
Valore di mercato abitazione al mc	€ 266,67
Valore del terreno in percentuale all'edificato	20% edificato
Valore del terreno per mc edificabile	€ 53,33
Valore del terreno per mc edificabile con realizzazione fondazione con travi, incremento del 25%	€ 66,67
Valore del terreno per mc edificabile con realizzazione rustico grezzo (struttura, murature e tetto) incremento del 50%	€ 80,00

Aree edificabili residenziali (Zone C)	
<i>Dato desunto dalla media dei valori di mercato Comune di Montasola 2° semestre 2019 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio</i>	
Valore mercato abitazione al mq	€ 800,00
Rapporto mq/mc occorrenti	1/3
Valore di mercato abitazione al mc	€ 266,67
Valore del terreno in percentuale all'edificato	20% edificato
Valore del terreno per mc edificabile	€ 53,33
Valore del terreno per mc edificabile con realizzazione fondazione con travi, incremento del 25%	€ 66,67
Valore del terreno per mc edificabile con realizzazione rustico grezzo (struttura, murature e tetto) incremento del 50%	€ 80,00

Aree edificabili industriali-artigianali (Zone D)	
<i>Dato desunto dalla media dei valori di mercato Comune di Montasola 2° semestre 2019 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio</i>	
Valore mercato abitazione al mq	€ 860,00
Rapporto mq/mc occorrenti	1/5
Valore di mercato abitazione al mc	€ 172,00
Valore del terreno in percentuale all'edificato	30% edificato
Valore del terreno per mc edificabile	€ 51,60
Valore del terreno per mc edificabile con realizzazione fondazione con travi, incremento del 25%	€ 64,50
Valore del terreno per mc edificabile con realizzazione rustico grezzo (struttura, murature e tetto) incremento del 50%	€ 77,40

Aree edificabili attrezzature turistiche (Zone H)	
<i>Dato desunto dalla media dei valori di mercato Comune di Montasola 2° semestre 2019 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio</i>	
Valore mercato abitazione al mq	€ 860,00
Rapporto mq/mc occorrenti	1/5
Valore di mercato abitazione al mc	€ 172,00
Valore del terreno in percentuale all'edificato	30% edificato
Valore del terreno per mc edificabile	€ 51,60

Valore del terreno per mc edificabile con realizzazione fondazione con travi, incremento del 25%	€ 64,50
Valore del terreno per mc edificabile con realizzazione rustico grezzo (struttura, murature e tetto) incremento del 50%	€ 77,40

Non avendo altri parametri, se non quelli soggettivi, è stata applicata la stessa valutazione, dei fabbricati, ai terreni potenzialmente edificabili.

Il regolamento disciplina il valore delle aree edificabili che abbiano non solo potenzialità edificatoria nei confronti dello strumento urbanistico, ma che siano effettivamente suscettibili di una edificazione autonoma, sia nel caso di insediamenti residenziali che artigianali ed industriali.

La tabella che segue individua i valori differenziati per ciascuna zona omogenea.

TABELLA 1

zonizzazione	descrizione	valore a mc edificabile
Zona B1	Sviluppo dell'abitato: casette singole, doppie, multiple, a schiera	€ 53,33
Zona B2	Sviluppo dell'abitato: continuo in unico prospetto	€ 53,33
Zona C	Insediamenti residenziali stagionali	€ 53,33
Zona D	Industriale a livello artigianale	€ 51,60
Zona H	Attrezzature turistiche	€ 15,70

Dalle analisi sopra effettuate, mediante una stima comparativa che tenga in considerazione i valori ottenuti per le diverse tipologie di aree, si ottengono i valori per le aree fabbricabili, con riferimento al 1° gennaio 2021.

Ai sensi dell'art. 1, commi 669 e seguenti, della Legge n. 147/2013 e s.m.i. la base imponibile prevista per l'applicazione della TASI è la medesima dell'I.M.U. e pertanto il valore ottenuto a seguito dell'applicazione dei parametri e dei prezzi unitari di seguito definiti è valido esclusivamente ai fini della verifica I.M.U. e TASI.

CORRETTIVI DI ABBATTIMENTO DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI

Ai valori indicati nella TABELLA 1 è possibile applicare coefficienti correttivi che tengano conto di determinate e specifiche situazioni.

TABELLA 2

Indicatori	Tipologia	Valore
C1	Coefficiente per terreni privi di concessione edilizia*	0,50
C2	Coefficiente di posizione in funzione dell'inserimento nelle relative tavole del vigente P.d.F.	
	Capoluogo	1,00
	Aree Esterne	1,00
C3	Coefficiente relativo all'accessibilità del lotto in funzione della tipologia di strada da cui è servito	
	Strada Statale – Strada Regionale	1,00
	Strada Provinciale	0,90
	Strada Comunale	0,70
	Strada Vicinale	0,50
	Lotto Intercluso	0,10
C4	Vincoli speciali di inedificabilità assoluta**	0,10
C5	Coefficiente relativo alla modalità edificatoria	
	Edificazione diretta	1,00
	Edificazione attraverso piani attuativi e/o di lottizzazione	0,80

NOTA

- * Per i terreni con concessione edilizia il valore del Coefficiente è pari a 1.
- ** Per i terreni privi di vincoli di inedificabilità assoluta il valore del Coefficiente è pari a 1.
Per vincoli di inedificabilità assoluta si intendono i seguenti vincoli speciali del vigente P.d.F.:
 - Vincolo cimiteriale;
 - Vincolo a protezione impianto di depurazione;
 - Vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74.



Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Ir. Andrea Bianchi