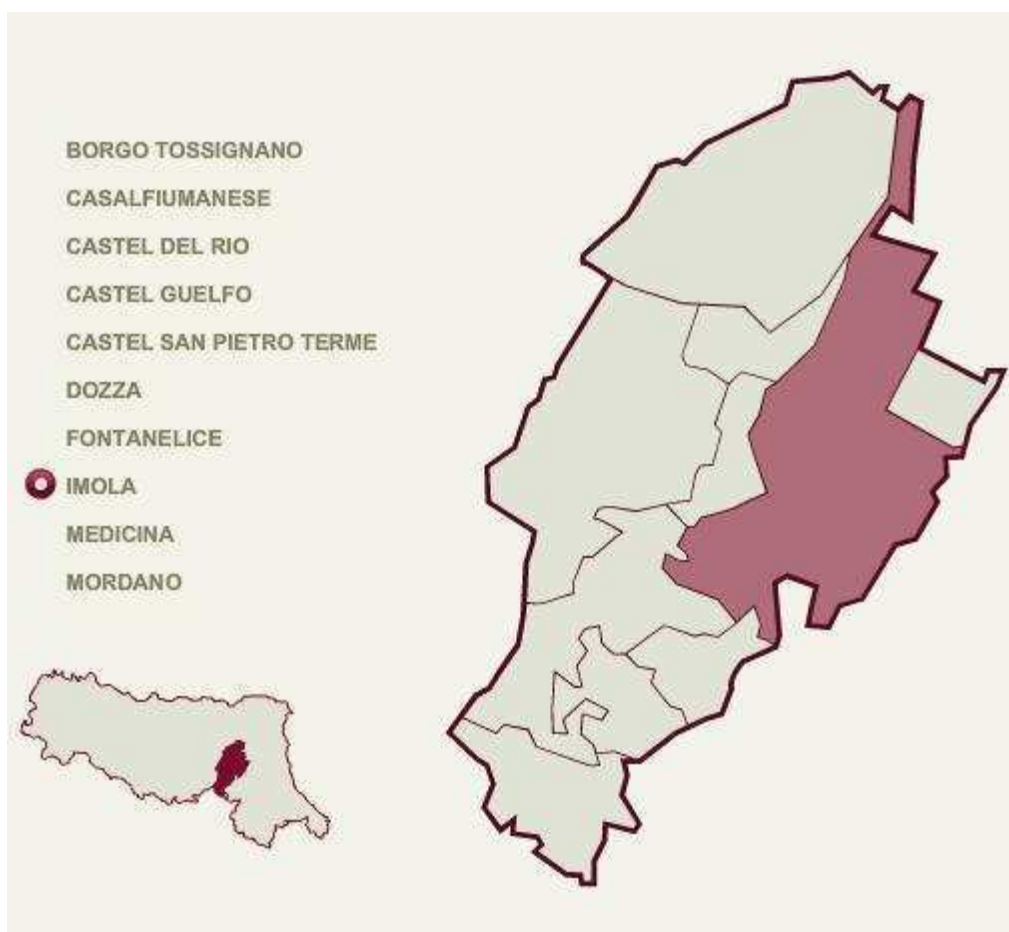


Città di Imola

RELAZIONE DI STIMA INERENTE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA SUGLI IMMOBILI

ANNO DI RIFERIMENTO 2017



La presente relazione generale contiene i criteri di stima da utilizzarsi per il calcolo dei valori da attribuire alle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

Relativamente al territorio del Comune di Imola, la presente perizia definisce i valori di riferimento per l'anno 2017; le zonizzazioni, già adottate per gli anni precedenti, conseguentemente all'approvazione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale, vengono confermate.

Con riferimento agli strumenti urbanistici, sono stati definitivamente approvati il *Piano Strutturale Comunale* (PSC) ed il *Regolamento Urbanistico Edilizio* (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n. 233 del 22/12/2015, la cui validità decorre dalla pubblicazione sul BUR avvenuta il 13/01/2016. Per le pratiche edilizie rilasciate in conformità al PRG, in corso di validità, rimangono validi ai fini IMU i corrispondenti valori tabellari.

I valori vengono rivisti in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che tende ancora al ribasso rispetto agli anni precedenti. Si conferma un calo imputabile ad una ulteriore riduzione del valore dei terreni edificabili, rispetto all'immutato andamento dei costi di costruzione.

Ambiti urbanizzati

Come previsto dalla Relazione Generale, per quanto riguarda gli ambiti urbanizzati, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, viene determinato sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, avendo riguardo dei seguenti aspetti:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

La definizione del valore venale, così come prescritto dalle norme vigenti in materia, individua un valore unitario, espresso in €/mq, applicando una procedura estimativa analitico-comparativa dei prezzi medi di riferimento praticati nel mercato immobiliare di Imola, relativamente ad aree fabbricabili, in condizioni ordinarie, giudicate analoghe e simili per elementi oggettivi.

a) Zonizzazione

Il territorio del Comune di Imola si estende per una superficie di Km² 204,04 ed è storicamente caratterizzato dalla presenza, oltre al capoluogo, di diversi nuclei abitati, Sesto Imolese, Casola Canina, Selva, Zello, Ponticelli, S. Prospero, Fabbrica, Giardino, Sasso Morelli, Spazzate Sassatelli che si sviluppano lungo le direttrici di collegamento verso i comuni confinanti, alle quali si aggiungono, di più recente formazione, alcune lottizzazioni collinari. Oltre a quest'ultimi, si evidenzia la presenza di una vasta zona industriale - artigianale, sviluppata nella parte nord del comprensorio nei pressi del casello autostradale e lungo la Via Montanara Selice.

Tenuto conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie, ed in base allo sviluppo urbanistico del territorio comunale, lo stesso viene suddiviso in undici zone omogenee principali di seguito riportate:

ZONA n. 1: Centro

ZONA n. 2: Semiperiferia

ZONA n. 2/a: Cappuccini/ Viale Dante/Osservanza

ZONA n. 2/b: Stazione

ZONA n. 2/c: Coraglia/Colombarina/Rivazza

ZONA n. 2/d: Serraglio/Di Vittorio

ZONA n. 2/e: Marconi

ZONA n. 3: Periferia

ZONA n. 3/a: Zolino/Pontesanto

ZONA n. 3/b: Pedagna Ovest

ZONA n. 3/c: Carlina

ZONA n. 3/d: Pedagna Est

ZONA n. 3/e: Campanella/ Pontevecchio

ZONA n. 3/f: Via Suore - Via Morine – Lottizzazioni collinari – Roncaglie

ZONA n. 4: Industriale-artigianale

ZONA n. 5: Ponticelli

ZONA n. 6: Linaro

ZONA n. 7: Casola Canina – Giardino – Spazzate Sassatelli

ZONA n. 8: Sesto Imolese

ZONA n. 9: Sasso Morelli

ZONA n. 10: Fabbrica – San Prospero

ZONA n. 11: Zello – Selva

Vengono individuate per ogni zona omogenea i valori di riferimento per le destinazioni ammissibili, meglio specificate al punto c).

Casi Particolari

Aree fabbricabili non comprese nella zonizzazione

Con riferimento alle aree non comprese nelle zone precedentemente individuate, i valori di riferimento sono quelli della zona o della frazione più prossima, apportando le opportune variazioni a seconda della tipologia di fabbricato.

Destinazioni d'uso con quotazioni non rilevate sul mercato

Nel caso in cui una zonizzazione fosse sprovvista di quotazione rispetto una specifica destinazione d'uso, in quanto non rilevabile dalle indagini di mercato in fase di stima, il valore di riferimento sarà desumibile dalla zona più vicina con stessa destinazione di valore minore.

b) Indice di edificabilità

Con l'approvazione del PSC e del RUE l'indice di edificabilità per tutte le aree edificabili sia per ambiti di nuova progettazione che di completamento, è espresso in mq di SU, quindi, per Imola, per l'imposizione fiscale ai fini IMU non sarà più prevista la SET ad eccezione delle aree edificabili di completamento già concessionate, classificate nella tabella dei valori in *categoria III*.

Valore Imponibile = SU x Valore al mq. di SU

Per applicare i differenti valori si faccia riferimento alle precisazioni di seguito riportate:

1. **Categoria I Ambiti nuovo impianto:** disciplinati dall'Allegato 1 Tomo III del RUE approvato (N, R, V, APF, AR (POC) - Allegato D PSC) o derivati dall'Appendice 1 NTA del vecchio PRG (N-R). Il calcolo si effettua in mq di superficie utile (SU). Il valore indicato tiene conto degli oneri necessari per rendere effettivamente edificabile l'area e quindi in misura inferiore rispetto agli ambiti urbani consolidati.
2. **Categoria II Aree fabbricabili di completamento:** AUC – ASP_A/C/COM (ex aree di completamento Ba-Bb-Bc - Da-Db-Dc). I valori sono da considerarsi per mq di superficie utile (SU).
3. **Categoria III Aree fabbricabili di completamento con permesso edilizio:** relativi a fabbricati in costruzione che hanno ottenuto un permesso di costruire rilasciato con il vecchio PRG (aree di completamento Ba-Bb-Bc), viene mantenuto il calcolo in mq di superficie edilizia totale (SET).
4. **Categoria IV Ambiti aree urbanizzabili del PSC:** disciplinati dall'Allegato D del PSC approvato (ANS_C1, ANS_C2, ASP_AN1, ASP_AN2, ASP_CN1, ASP_CN2, ASP_COMN2). I valori sono da considerarsi per mq di superficie territoriale (ST).

c) Destinazione d'uso consentita

Le destinazioni d'uso sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal RUE, nei seguenti gruppi:

- **Residenziale;**
- **Commerciale;**
- **Direzionale e turistico-alberghiero (Terziario);**
- **Artigianale e industriale (Produttivo).**

Per ogni zona omogenea identificata, sono stati rilevati i corrispondenti valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili in funzione della specifica destinazione.

La suddivisione rispetta la classificazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, Istituto di riferimento nazionale per le valutazioni immobiliari, che sarà riferimento anche della nuova base imponibile catastale.

d) Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione

La valutazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili tiene sempre conto dei luoghi oggetto di stima ed in particolare del loro livello di urbanizzazione.

e) Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

Andamento del mercato immobiliare in ambito nazionale

“Il 2016 si è chiuso con un bilancio positivo. I dati dell'agenzia delle Entrate evidenziano che nei primi nove mesi c'è stato un incremento medio delle transazioni del 20,3%. Nomisma stima che l'anno passato si sia chiuso con 517.164 transazioni (in aumento del 16,3% sull'anno prima) e ritiene che, se lo scenario si manterrà positivo, il 2017 registrerà 552.602 compravendite in rialzo del 6,9% sul 2016. Più contenuta la crescita nel 2018 e nel 2019, che vedranno rispettivamente

579.751 transazioni (+4,9% a livello annuo) e 612.318 unità compravendute (+5,6%). «Le prospettive sono buone - dice Luca Dondi, direttore generale di Nomisma -. È importante che variabili determinanti non volgano in negativo, dalla situazione geopolitica alla ripresa economica». ...

...«È in atto un trend significativo, trainato soprattutto dalla diminuzione dei prezzi e dai mutui più accessibili; non dimentichiamo che dal 2007 le abitazioni hanno ceduto il 39,7% del loro valore»

Per Megliola (responsabile Ufficio studi Tecnocasa) le compravendite nel 2017 saliranno del 6-8% a livello nazionale, un trend che interesserà tutte le realtà territoriali. «Sul versante prezzi ci aspettiamo una chiusura dell'anno con un calo tra -2% e 0% e un leggero aumento, tra 0 e +2%, per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland dei grandi centri occorrerà aspettare il 2018» (Tecnocasa).

(Fonte Casa 24 da Il sole 24 ore).

Andamento del mercato immobiliare ad Imola

A conferma di quanto rilevato a livello nazionale, i prezzi hanno sostanzialmente arrestato la loro caduta e risultano invariati rispetto all'anno precedente nella maggior parte delle categorie.

Il quadro complessivo, tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Imola, mostra che su base annua vi è solamente un calo contenuto dei prezzi per la destinazione *commerciale* (-5%), sono, invece, prive di significative variazioni le restanti categorie.

Si evidenzia l'ulteriore calo annuale, che oscilla tra il -15% e il -20%, dei valori del *produttivo* per le categorie II e III (aree edificabili di completamento) con l'obiettivo di stabilire maggiore proporzione con i valori dei nuovi ambiti (categoria I) e quelli delle aree urbanizzabili del PSC (categoria IV).

Valori Anno 2017

Aree urbanizzate "RUE"

Verificato l'andamento del mercato, così come desunto dalle quotazioni dell'OMI del II trimestre 2015 ed il II trimestre 2016, è possibile determinare la variazione percentuale del valore immobiliare unitario. Tale variazione percentuale verrà, successivamente, applicata ai valori indicati nella tabella relativa all'anno 2017, considerando un andamento costante del mercato.

Per estrarre il valore dell'area dal valore di compravendita si moltiplica il valore unitario dell'immobile per la percentuale di incidenza dell'area, calcolata tenendo conto dei costi generali di trasformazione ovvero il costo delle opere edili comprensivo degli oneri di concessione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interessi passivi sull'anticipazione del capitale, oneri fiscali e profitti dell'Imprenditore.

$$\text{Valore area nuda} = \text{valore unitario di vendita immobile} \times \text{percentuale incidenza area}$$

Applicando la formula per il calcolo del valore dell'area nuda delle diverse zone del territorio comunale, si desume che il valore unitario di mercato degli immobili, distinto per destinazione d'uso, moltiplicato per la percentuale di incidenza dei costi di trasformazione, per le diverse destinazioni (pressoché invariata negli anni e diversa tra la zona del centro storico, le zone di semiperiferia e periferia) determina un valore dell'area nuda avente una variazione percentuale proporzionale al valore medio dell'immobile.

Rilevati i valori desunti dall'OMI dei vari anni, comparando le sue microzone con le zone omogenee definite dal Comune ai fini IMU, è possibile attribuire la variazione percentuale sul valore dell'area nuda, rispetto all'anno 2017, distinte per zona e destinazione d'uso.

Aree urbanizzabili "PSC"

Come indicato nella relazione generale, il valore imponibile attribuito ai nuovi ambiti urbanizzabili territoriali previsti nel PSC, è indicato nella tabella alla Categoria IV “Ambiti aree urbanizzabili del PSC”, secondo la zona di riferimento.

Quando tali aree saranno comprese nel POC, e acquisiranno uno specifico indice di edificabilità, il valore imponibile sarà quello indicato nella tabella alla Categoria I “Ambiti nuovo impianto”, secondo la zona di riferimento.

Nel caso in cui venisse accertato un valore di compravendita di aree urbanizzabili superiore a quanto previsto dalla delibera, tale valore verrà preso a riferimento come base imponibile IMU.

In considerazione del carattere puramente esplicativo e non certo esaustivo delle cause di decremento indicate nei punti precedenti, in occasione della valorizzazione dell’area fabbricabile in sede di accertamento verranno valutate singolarmente tutte le altre cause che possano determinare una riduzione di valore.

In definitiva si consiglia, al verificarsi di concrete situazioni di deprezzamento dell’area, di valutare caso per caso la sussistenza di uno o più dei presupposti indicati e determinare congruamente le riduzioni economiche. Eventuali ulteriori riduzioni saranno ammesse, previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.

Per contro, per tutte le altre situazioni che non presentino oggettivi e validi motivi di decremento, si ritiene corretto che l’ufficio applichi automaticamente il valore venale determinato per ogni singola zona e per ciascuna epoca di riferimento.

Geom Roberto Lelli
Geom. Katia Romagnoli

Imola, 8 maggio 2017