

## GUIDA AL CALCOLO DEL VALORE IMPONIBILE DELLE AREE EDIFICABILI

### Quadro sintetico delle aree da ritenersi edificabili

- ❖ Aree edificabili in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- ❖ Aree edificabili secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione;
- ❖ Aree edificabili per interventi edilizi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 della legge n. 457 del 1978 (*in tal caso va sommata la superficie su cui insiste l'edificio con l'area pertinenziale*);
- ❖ Aree edificabili conseguenti alla realizzazione di edifici abusivi (*vedasi in via analogica la Risoluzione n.138 del 6.6.1994*), per tutto il periodo intercorrente dall'inizio, anche presunto, di inizio dei lavori fino alla data di ultimazione dei lavori o dell'uso se antecedente (*in tal caso dovrà assommarsi la superficie ove insiste l'immobile con quella di pertinenza, che dovrà necessariamente essere stimata*).

Il valore delle aree edificabili verrà determinato, ai sensi dell'art. 5 c. 5, del D.Lgs.n.504/92 che stabilisce che tale valore è costituito da quello *venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo a:*

- ❖ Zona territoriale di ubicazione;
- ❖ Indice di edificabilità;
- ❖ Destinazione d'uso consentita;
- ❖ Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- ❖ Prezzi medi sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

### **Incidenza dell'INDICE DI EDIFICABILITA' - Uf**

Premesso che l'Indice di riferimento considerato è quello di utilizzazione fondiaria "UF", dato, come da NdA vigenti del Comune, dal rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) edificabile ed edificata e la superficie fondiaria (Sf), e rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile edificabile ed edificata per ogni metro quadro di superficie fondiaria (mq/mq);

Considerato che il diverso grado di edificabilità influenza la quantificazione della base imponibile, ma non la natura edificabile dell'area;

Si calcola il Valore medio unitario di mercato (Vm), riferito alla Superficie fondiaria del lotto, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm = \frac{Sul \times Vsul}{Sf}$$

dove:

- Vm:** valore medio unitario di mercato;
- Sul:** superficie utile lorda edificabile ed edificata;
- Vsul =** valore medio di mercato per mq di superficie utile lorda;
- Sf:** superficie fondiaria dell'area edificabile;

## **Incidenza degli ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Per le aree che risultano non urbanizzate, la valutazione della base imponibile dovrà tener conto del più probabile costo di realizzazione di tali opere.

Poiché risulterebbe estremamente difficile, se non impossibile, determinare un costo delle opere di urbanizzazione differenziato per zone omogenee, si è definito un costo unitario degli oneri di riferimento (Csul) riferito alla superficie utile lorda, che rappresenta la media delle casistiche previste dal vigente Regolamento degli Oneri per interventi di nuova costruzione, suddiviso per destinazione d'uso delle aree edificabili, come riportano le seguenti tabelle.

Si ritiene opportuno, pertanto, applicare un abbattimento della base imponibile, pari al 10% del valore di mercato della superficie fondiaria dell'area, ogni qualvolta il costo unitario degli oneri di riferimento (Csul), superi l'importo di 120,00 €/mq.

Se  $C_{sul} > 120,00 \text{ €/mq}$

$$I_{ou} = 0,1 \times S_f \times V_m$$

dove:

**I<sub>ou</sub>:** incidenza degli oneri di urbanizzazione sulla base imponibile  
**V<sub>m</sub>:** valore medio unitario di mercato;  
**S<sub>f</sub>:** superficie fondiaria dell'area edificabile;

## **Incidenza dei PARAMETRI CORRETTIVI**

Al fine di raggiungere un valore della base imponibile equo e diversificato basato su elementi oggettivi, qualora esistano condizioni che limitano strutturalmente e/o temporaneamente la piena disponibilità dell'area, si ritiene necessario individuare una serie di automatismi che legati alle varie condizioni specifiche dell'area oggetto d'imposta, consentano degli eventuali abbattimenti sui valori stimati.

Tali abbattimenti saranno espressi in % (I%) sulla superficie fondiaria effettivamente condizionata dal limite (S<sub>fe</sub>).

Gli abbattimenti, dovuti ai parametri correttivi, non sono cumulabili ed in caso di aree con sommatorie di più limitazioni strutturali o temporanee, si considererà un unico abbattimento: il più favorevole al contribuente.

<b>PARAMETRI CORRETTIVI</b>	<b>INDICE in % ( I%)</b>
<p><b>AREE IN FASCIA DI RISPETTO INEDIFICABILE</b></p> <p>Trattasi di aree incluse parzialmente (Sfe) o totalmente (Sfe=Sf) nelle fasce di rispetto inedificabili come le fasce cimiteriali, fluviali, pozzi di captazione, impianti di depurazione, ecc...  <i>(Si applica sulla Sfe, se la zona di rispetto interessa parte del lotto. Si applica sulla Sf totale del lotto, se la sua superficie è interessata complessivamente)</i></p>	90
<p><b>LOTTO MINIMO e/o IRREGOLARE</b></p> <p>Trattasi di aree, che per dimensioni o forma risultano oggettivamente di difficile fruizione edificatoria.  <i>(Si applica sulla Sf totale del lotto)</i></p>	60
<p><b>LOTTO CONFORMAZIONE STRETTA E LUNGA</b></p> <p>Trattasi di lotti che singolarmente risultano di fatto parzialmente inedificabili in quanto non possono essere rispettati i parametri edilizi relativi ai distacchi dalle strade, dai confini, ecc...;  <i>(Si applica sulla Sf totale del lotto)</i></p>	60
<p><b>LOTTO CON SERVITU'</b></p> <p>Trattasi di aree soggette a servitù che condizionano pesantemente l'edificabilità, come la presenza di un traliccio d'alta tensione o di un'antenna, l'attraversamento di una fognatura pubblica, gasdotti, acquedotti, ecc....  <i>(Si applica sulla Sfe)</i></p>	30
<p><b>LOTTO DEPREZZATO PER L'AVVICINANZA A OPERE e/o MANUFATTI SPECIFICI</b> come cave, allevamenti intensivi, ecc... <i>(Si applica sulla Sf totale del lotto)</i></p>	30
<p><b>LOTTO CON OBBLIGO DI FASCE DI RISPETTO PREDEFINITE</b> dagli strumenti urbanistici o norme vigenti</p> <p>Trattasi di aree con obbligo di rispetto di determinate distanze da opere pubbliche o elementi naturali che limitano l'edificabilità dell'area.  <i>(Si applica sulla Sfe)</i></p>	20
<p><b>LOTTO EDIFICABILE NON AUTONOMO</b></p> <p>Trattasi di area intercluso, privo di accesso alla via pubblica  <i>(Si applica sulla Sf totale del lotto)</i></p>	20

se la Sfe è diversa da Sf

$$\mathbf{Ipc = I\% \times Sfe \times Vm}$$

se la Sfe = Sf

$$\mathbf{Ipc = I\% \times Sf \times Vm}$$

dove:

- Ipc:** incidenza dei parametri correttivi sulla base imponibile;  
**I%:** indice del parametro correttivo;  
**Vm:** valore medio unitario di mercato;  
**Sfe:** superficie fondiaria dell'area edificabile effettiva, ovvero, realmente interessata al fattore di deprezzamento;  
**Sf:** superficie fondiaria dell'area edificabile;

### **INDICE ANTI-CRISI**

L'Amministrazione, cosciente delle difficoltà economiche che il Contribuente deve affrontare in specifici periodi storici, determina il valore dell'indice anti-crisi (Iac) e l'applicazione temporale dello stesso, al fine di abbattere il valore della base imponibile. Tale abbattimento sarà espresso in % (I%) sulla superficie fondiaria (Sf).

$$\mathbf{Iac = I\% \times (Sf \times Vm - Iou - Ipc)}$$

dove:

- Iac:** incidenza dell'indice anti-crisi sulla base imponibile;  
**I%:** indice anti crisi, il cui valore ed applicazione temporale sono stabiliti dalla Giunta Comunale nella misura del 10% a partire dall'anno 2012;  
**Vm:** valore medio unitario di mercato;  
**Sf:** superficie fondiaria dell'area edificabile;  
**Iou:** incidenza degli oneri di urbanizzazione sulla base imponibile  
**Ipc** incidenza dei parametri correttivi

La BASE IMPONIBILE riferita alla superficie fondiaria dell'area (BIsf), sarà data dalla seguente formula:

$$\mathbf{BIsf = Sf \times Vm - Iou - Ipc - Iac}$$

dove:

<b>BIsf:</b>	base Imponibile, riferita alla superficie fondiaria dell'area;
<b>Sf:</b>	superficie fondiaria dell'area edificabile;
<b>Vm:</b>	valore medio unitario di mercato;
<b>Iou:</b>	incidenza degli oneri di urbanizzazione sulla base imponibile
<b>Ipc</b>	incidenza dei parametri correttivi
<b>Iac:</b>	incidenza dell'indice anti-crisi sulla base imponibile;