

**Allegato B**  
**RELAZIONE TECNICA**  
**CIRCA I VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE**  
**DELL'IMPOSTA MUNICIPALE SUGLI IMMOBILI (I.M.U.)**  
AI SENSI DEL D.LGS. N. 214/2011

La tabella allegata alla presente relazione si basa sull'analisi generale eseguita nel 2011, quando è stato rivisto il quadro generale dei valori, sia in relazione ai nuovi strumenti urbanistici che per prendere atto dell'intervenuta crisi del settore immobiliare che ha riverberato i propri effetti anche sulle aree edificabili.

Infatti fino a pochi anni fa si assisteva ad un progressivo incremento dei prezzi, mentre negli ultimi anni si assiste ad una diminuzione della domanda e conseguente stagnazione o leggera flessione dei valori.

Con il D.Lgs. 231/2011 "*Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale*" è stata istituita l'imposta municipale unica (IMU) in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

Resta invariato il criterio per determinare il valore delle aree fabbricabili, costituito sempre 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.

La metodologia estimativa utilizzata è stata quella comparativa. Il bene oggetto di valutazione è stato comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

Il giudizio di stima è pertanto ordinario e oggettivo.

Nello svolgimento delle operazioni di stima, pertanto ci si è attenuti al principio dell'ordinarietà che necessariamente esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni, va certamente tenuta nella debita considerazione, la circolare 31 dicembre 1998 numero 296/E, la quale chiarisce che, la fissazione da parte dell'amministrazione locale dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento) non può avere altro effetto che non quello di un'autolimitazione del potere di accertamento ICI ora IMU.

Quindi il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nella delibera comunale.

Considerato comunque che il disposto di cui al D.Lgs 504/92 relativo al valore imponibile ai fini ICI – ora IMU (valore di mercato dell'area), resta un punto fermo, avremo che:

- il contribuente, può dichiarare un valore inferiore a quello stabilito dal Comune e ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato (è evidente che in questo caso sarà utile una perizia analitica o altra documentazione probante);
- il Comune, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato, può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento verrà motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, alla individuazione di valori anche diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

### **DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI**

Per la corretta valutazione delle aree edificabili il procedimento più largamente utilizzato è quello “comparativo” che si basa sulla semplice considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Sono stati quindi confrontati i valori desunti da diverse fonti informative (Valori forniti semestralmente dall'Osservatorio Dei Valori Immobiliari della Provincia di Bologna, di Società ed Istituti specializzati, rogiti di compravendita, ecc.), giungendo alla determinazione di valori di riferimento verosimili ed oggettivi.

Dalla comparazione di questi valori e sulla base dei criteri illustrati sono stati determinati i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

### **MERCATO IMMOBILIARE**

Per tradurre in valore numerico i principi precedentemente esposti è stata eseguita una attenta valutazione del mercato immobiliare.

Inoltre fino al primo decennio del secolo si è molto costruito, confidando sulla domanda crescente e sul progressivo aumento dei prezzi.

Negli ultimi anni il trend si è invertito e si assiste ad una progressiva diminuzione della domanda e calo dei prezzi: le imprese hanno accumulato fabbricati che restano invenduti e sono restie verso ulteriori investimenti.

Si riportano di seguito alcune considerazioni stralciate dai rapporti di società di studi economici ed operatori immobiliari.

#### **Andamento mercato immobiliare 2012 Secondo rapporto Nomisma 2012**

Nomisma nel secondo rapporto sul mercato immobiliare 2012 analizzando il 1° semestre dell'anno evidenzia che *“Il deterioramento del contesto economico, associato alla selettività del sistema creditizio e alle diffuse attese di un riprezzamento più ampio rispetto a quello fin qui rilevato, rappre-sentano gli elementi alla base della nuova battuta d'arresto del settore immobiliare. Il crollo delle compravendite registrato nei primi tre mesi dell'anno, che troverà replica di entità non*

*sostanzialmente inferiore nei dati del secondo trimestre, rappresenta l'inevitabile con-seguenza di un sistema che fatica a trovare una nuova posizione di equilibrio”.*

*“L’impatto della minore disponibilità creditizia sul settore immobiliare è risultato necessariamente recessivo, con flessioni delle compravendite residenziali che hanno sfiorato nella prima parte dell’anno addirittura il 20%. Un dato eclatante se si tiene conto che, fino ad al-lora, l’arretramento rispetto ai picchi massimi del 2006 si era attestato poco sotto il 30%. La prevista attenuazione dell’intensità del calo nel prosieguo del 2012, non consentirà, comunque, di evitare il ritorno sulle posizioni di metà anni Novanta, quando sia il numero di famiglie che il livello di finanziarizzazione del sistema immobiliare risultavano di gran lunga inferiori rispetto agli attuali.”*

Nel primo semestre dell'anno, secondo il rapporto, la curva dei prezzi mantiene un'inclinazione negativa. Una strutturale rigidità e l'incapacità di adattarsi alla flessione e alla ricomposizione della domanda, è evidente, secondo Nomisma, l'evoluzione dei prezzi e dei canoni degli immobili nel periodo 2008-2012 ( dati riferiti al primo semestre) - nelle 13 grandi città – è dell'ordine del - 10,5% per le abitazioni usate, - 10,6% per le abitazioni nuove, del - 10,3% anche per gli uffici e del – 8,2% per i negozi.

Fonte : Nomisma, pubblicato 13 luglio 2012

## **ULTERIORI CONSIDERAZIONI**

I valori dei comparti sono stati determinati con riferimento all’effettivo valore dei fabbricati tenuto conto, nella incidenza dell’area, della incidenza delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Qualora si verificano concrete situazioni oggettive di deprezzamento dell’area, da valutare comunque caso per caso su richiesta del contribuente, si verificherà l’eventuale sussistenza dei presupposti ed eventualmente verrà proposta la riduzione economica.

Tali eventuali riduzioni saranno ammesse solo 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.

Per l’anno 2013, in seguito al rilascio dei Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, per i piani particolareggiati di iniziativa privata dei Comparti AC 6.1 (sito in via Murri) ed AC 6.2 sub.2 (sito in via Bentivogli) in Molinella Capoluogo, sono stati introdotti i valori dei singoli lotti, in sostituzione di quello dell’intero comparto.

I valori sono stati determinati con riferimento all’effettivo valore dei fabbricati tenuto conto, nella incidenza dell’area, della incidenza delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Per ciò che concerne le aree presenti sul territorio comunale ed identificate dagli strumenti di pianificazione urbanistica, R.U.E e P.S.C., si è ritenuto opportuno mantenere i valori già definiti per

il 2012 con la deliberazione di Giunta Comunale n. 215 del 30.12.2011, per tener conto della intervenuta crisi del mercato immobiliare.

### **CALCOLO IMPOSTA PER FABBRICATI COLLABENTI**

Si tratta di fabbricati (frequentemente ex rurali) che in parte o in toto sono inabitabili, parzialmente demoliti o diroccati, accatastati in categoria F/2, senza rendita. Tali fabbricati sono soggetti al versamento dell'imposta, in quanto potenzialmente ricostruibili, sulla base del valore dell'area di sedime, dove per area di sedime s'intende la superficie lorda di ingombro sul terreno del fabbricato al quale deve essere attribuito il valore.

I fabbricati collabenti, così dichiarati presso l'Agenzia del Territorio, saranno assoggettati all'obbligo di messa in sicurezza, previo sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.

Per questi fabbricati occorrerà, infine, depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale perizia di stima giurata opportunamente documentata di determinazione del valore venale dell'area ai fini tributari.

### **AREE EDIFICABILI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI P.S.C.**

Per le aree inserite all'interno degli ambiti di potenziale edificabilità di cui al Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 43 del 25/09/2010, si confermano i valori determinati con Delibera di Giunta Comunale n° 65 del 23/05/2011.

Il gruppo di lavoro

*F.to ing. Irene Evangelisti*

*F.to geom. Umberto Lulini*

**IL DIRIGENTE IV AREA**

Gestione del territorio

*F.to ing. Angela Miceli*