



COMUNE DI ORCIANO DI PESARO

(Provincia di Pesaro-Urbino)

AREA TECNICA

Sede Piazzale della Ripa, 1
Tel. 0721/97424 Fax 0721/97425

C.F. 81001710417 - P.I. 00359150414
e-mail ufficiotecnico.orciano@comunediorciano.it
sito internet www.provincia.ps.it/comune.orciano

**VALORE DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO
COMUNALE
VALIDO AI SOLI FINI ICI PER L'ANNO 2007**

Approvata con delibera di Giunta Comunale n° 18 del 10.04.2007.

Orciano di Pesaro li 10.04.2007

IL RESPONSABILE TECNICA
geometra Gilberto Mantoni

Su richiesta dell'Amministrazione di questo Comune, quest'Ufficio Tecnico Comunale ha effettuato i necessari accertamenti, assunto le opportune informazioni con particolare riferimento tramite operatori locali presenti sul mercato immobiliare e verificato l'andamento dei prezzi trattati nelle cessioni nell'anno 2006 ed inizio 2007, il tutto finalizzato a determinare i valori delle aree fabbricabili onde limitare il potere di accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) ed evitare il contenzioso.

Art. 1 PREMESSE

- a) Con deliberazione di G.C. n. 23 del 10.03.2004 sono stati individuati i valori delle aree edificabili site nel territorio com.le, per l'anno 2004 sulla base della stima redatta in data 02.02.2004 da parte di quest'Ufficio;
- b) Con deliberazione di G.C. n. 03 del 21.01.2005 sono stati riconfermati i valori delle aree edificabili precedentemente determinati;
- c) Con successiva deliberazione di G.C. n. 21 del 24.05.2006 sono stati aggiornati i precedenti valori con decorrenza dal gennaio 2206, come da conteggio formulato in data 22.05.2006 da parte di quest'Ufficio.

Art. 2 RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il D. Lgs. n. 504 del 30.12.1992 e s.m.i., con il quale è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili, prevede, fra le fattispecie imponibili, anche le aree fabbricabili come definite dall'art. 2 del medesimo decreto.

L'art. 59 del D.Legs. n. 446 del 15.12.1997 stabilisce che i Comuni possono periodicamente determinare i valori in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al minimo il contenzioso.

La presente stima viene redatta solo ed esclusivamente per l'applicazione delle norme previste nel Decreto Legislativo n. 504 del 30.12.1992 (art. 5 comma 51).

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione sulla base del prezzo unitario per metro quadrato.

Art. 3 DEFINIZIONI

Per area edificabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità.

Le aree edificabili si dividono in:

- aree inedificate;
- aree in corso di edificazione, intendendosi tali quelle aree su cui è in itinere la costruzione o ristrutturazione di un edificio fino alla dichiarazione e/o comunicazione di ultimazione dei lavori.

Nel caso di ristrutturazione, l'area edificabile da considerare è quella del lotto di pertinenza dell'edificio. Qualora la ristrutturazione interessa un'unità immobiliare di un fabbricato a più unità, l'area edificabile da considerare è quella quantificata proporzionalmente alla parte di fabbricato oggetto di intervento di recupero.

Art. 4 STRUMENTI URBANISTICO GENERALI VIGENTI

Lo strumento urbanistico generale attualmente vigente è il R. E. con annesso P. di F., approvato con condizioni col D.P.G.R.M. n° 6723 del 22.09.1986 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano Regolatore Generale è stato adottato definitivamente con deliberazione di C.C. n. 64 del 12.12.2005 ed attualmente "in fase di salvaguardia".

Art. 5 CRITERI DI VALUTAZIONE

Per le aree fabbricabili il valore è stato ricercato nel valore venale in comune commercio avendo particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona e dell'area di riferimento.

Il criterio di stima è stato elaborato per confronto diretto con aree simili che sono state oggetto di recente compravendita nella zona presa in esame. Per la casistica in cui non si sono rilevate compravendite, si è proceduto per comparazione con aree simili in funzione delle potenzialità edificatorie delle aree prese in esame. Trattasi di un procedimento sintetico diretto che ha richiesto un'attenta analisi del mercato immobiliare con indagine svolta interpellando anche imprenditori e costruttori locali.

Conformemente a quanto determinato con delibera di C.C. n. 15 del 26.02.1999, per tutto il territorio comunale è stata individuata un'unica microzona catastale.

Art. 6 RILEVAZIONE PREZZI MEDI

Per addivenire alla determinazione dei valori venali medi delle aree edificabili presenti sul territorio comunale si è proceduto con il metodo sintetico di tipo comparativo assumendo come riferimento i corrispettivi economici risultanti dagli atti di trasferimento notarili, depositati presso il Comune ai sensi dell'art. 30 - comma 6 - del D.P.R. n. 380/2001.

Per la casistica in cui non si sono rilevate compravendite e non è individuabile un vero e proprio mercato di riferimento, si è proceduto per comparazione con aree simili in funzione delle potenzialità edificatorie delle aree prese in esame.

Si è provveduto pertanto ad effettuare una indagine e verifica di tutti gli atti depositati in Comune nell'anno 2006 ed inizio 2007.

Si è rilevata **per le aree residenziali**, rispetto agli anni precedenti dove abbiamo avuto poche compravendite con scarsa domanda e con sul mercato la stessa quantità di aree presenti (strumenti urbanistici generali ed attuativi), una discreta richiesta di terreno fabbricabile per il capoluogo conseguente all'arrivo sul mercato locale di nuovi imprenditori e soc. immobiliari con interesse a costruire che hanno portato ad aumento della domanda con conseguente consistente lievitazione dei prezzi. Le pratiche edilizie per la realizzazione di "appartamenti da vendere" sono aumentate considerevolmente rispetto ad un periodo di calma precedente. I prezzi per le suddette zone residenziali immediatamente edificabili di completamento "B" e di espansione "C", hanno raggiunto valori rilevati da atti ufficiali e confermati anche dalle attuali richieste, dell'ordine di €. 115,00 e 150,00 al mq. di SF edificabile. Si ritiene comunque che trattasi di valori da valutare con discrezione potendo invece attestare il prezzo di mercato - individuabile e quantificabile con il criterio dell'ordinarietà - in €. 75,00-90,00 al mq..

Per le aree produttive non si sono avuti i consistenti aumenti verificatisi per le aree edificabili residenziali. La zona dove vi è una domanda di aree stabile e significativa è quella di "Schieppe". Rispetto ai periodi precedenti si è avuto solo un lieve aumento dei prezzi con allineamento alle altre lottizzazioni presenti nella vallata del Metauro. I prezzi per le suddette zone produttive immediatamente edificabili di espansione "D", hanno valori rilevati da atti ufficiali e confermati anche dalle attuali richieste, dell'ordine di €. 35,00-40,00 al mq. di SF edificabile (per la zona sponda Ds. del fosso Vergineto) e di €. 50,00-60,00 al mq. di SF edificabile (per la zona sponda Sn. del fosso Vergineto). Si ritiene che trattasi di dati veritieri e corrispondenti ad un mercato che presenta valori assestati e consolidati da tenere come realistici.

Per le aree produttive del capoluogo per le quali non vi sono disponibili valori o gli stessi sono non attendibili, si è proceduto prendendo in esame i valori delle aree con destinazione simile, sia nel comune che nei comuni limitrofi, procedendo poi alle correzioni dovute alla ubicazione, ai diversi indici, alla destinazione, ecc..

Le operazioni sopra descritte hanno determinato i valori riportati nella tabella allegata e riferiti alle singole zone omogenee.

Art. 7 ESCLUSIONI E CASISTICHE SPECIFICHE

Al fine di adeguare la situazione generale estimativa sopra descritta alla situazione specifica di aree e zone con caratteristiche particolari e non ordinarie, si ritiene di stabilire le esclusioni e prendere in esame alcune casistiche specifiche come elencate nella tabella riportata nell' "**ALLEGATO C**".

Art. 8 TABELLA CON I VALORI ATTRIBUITI ALLE AREE EDIFICABILI

Vedi tabella riportata nell' "**ALLEGATO A**".

Art. 9 CORRISPONDENZA FRA ZONIZZAZIONE PREVISTA DAL P.D.F. VIGENTE E QUELLA DEL P.R.G. ADOTTATO IN FASE DI SALVAGUARDIA.

Nel caso di "edificabilità sopraggiunta" in conseguenza alla "adozione" di P.R.G. o comunque di variante allo strumento urbanistico generale, il valore imponibile sarà pari al 25% del valore tabellare dell'area con equivalente peso edilizio.

Nel caso invece di "variazione della edificabilità" sempre in conseguenza alla "adozione" di P.R.G. o comunque di variante allo strumento urbanistico generale, avremo la seguente casistica:

- a) qualora vi sia una "edificabilità maggiore" con il piano adottato, si dovrà prendere il valore imponibile dell'area come previsto con lo strumento urbanistico vigente maggiorato del 25% della differenza tabellare fra i valori previsti dalla "Zonizzazione vigente" e dalla "zonizzazione adottata";
- b) qualora vi sia una "edificabilità minore o uguale" con il piano adottato, si dovrà prendere il valore imponibile pieno dell'area come previsto con lo strumento urbanistico adottato.

Per la corrispondenza fra la nuova zonizzazione adottata e quella previgente, non essendo l'articolazione di alcune "classi edilizie" corrispondente in modo puntuale, si è reso necessario prevedere delle riduzioni percentuali ai valori unitari di mercato al mq. delle aree al fine di adattarli alla nuova "potenzialità edificatoria" prevista.

I valori di corrispondenza fra la zonizzazione del P.d.F. vigente e P.R.G. adottato, vengono riportati nell' "**ALLEGATO B**".

ALLEGATO "C" Anno 2007
ESCLUSIONI E CASISTICHE SPECIFICHE

- a) Qualora si ricada nella casistica di "edificabilità sopraggiunta" o "variazione della edificabilità" a seguito di nuovo strumento urbanistico generale adottato "in fase di salvaguardia", si dovrà provvedere ai conteggi come previsto dall'art. 9.
- b) Per le aree cedute dal Comune come aree edificabili si prenderà come riferimento il prezzo di acquisto, rivalutato sulla base dell'adeguamento pubblicato dall'ISTAT per il "Costo di costruzione di un fabbricato residenziale tipo", a decorrere dalla data della delibera di cessione.
- c) Per le zone omogenee "Residenziali e Produttive" di ampliamento in cui per l'edificazione è obbligatoria la redazione dello strumento attuativo non ancora approvato e convenzionato, la superficie territoriale (ST) da conteggiare per il calcolo dell'imposta dovrà ricomprendere, oltre alla zona prevista edificabile anche tutte le aree di proprietà all'interno del comparto edificatorio quali strade di piano, aree verdi, ecc. ecc. che dovranno essere cedute gratuitamente quali opere d'urbanizzazione primaria e secondaria per il comparto stesso come individuato negli elaborati o individuabile nel caso di mancata perimetrazione.
- d) Per le zone dotate di strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato, la superficie fondiaria (SF) da conteggiare per il calcolo dell'imposta dovrà essere quella prevista come effettivamente edificabile e conteggiabile ai fini dell'indice di fabbricabilità per il lotto o i lotti in esame.
- e) Le aree, site nelle zone classificate come "agricole" o come "aree non edificabili" poste all'esterno delle zone omogenee edificabili, costituenti il lotto di pertinenza di fabbricati che non hanno i requisiti della ruralità ai sensi della vigente normativa, ovvero nel caso di costruzioni collabenti o con intervento di recupero in corso, sono da intendersi assimilabili su tutto l'intero territorio com.le alla zona "Residenziale speciale di interesse ambientale" (B1) prevista per il capoluogo, con applicazione del relativo prezzo al mq. ridotto al 50%.
La superficie di riferimento sarà quella effettiva del lotto col limite max di mq. 2.000 per fabbricati aventi una sup. utile lorda (SUL) pari o sup. a mq. 220. Nel caso di fabbricati aventi una superficie utile lorda (SUL) inferiore ai 220 mq., la superficie del lotto da prendere come riferimento sarà proporzionalmente ridotta. Non si terrà conto dei volumi accessori di ridotta entità.
- f) Per motivazioni particolari che portano ad una diminuzione dei valori minimi tabellari come individuati con la presente stima, potranno essere adottate variazioni in diminuzione - previa verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Com.le sulla fondatezza della specifica casistica rilevata e /o stimata - rispetto ai valori ordinari di riferimento previsti dell'area presa in esame, come segue:
- dietro apposita richiesta del contribuente con riportato in dettaglio gli elementi di "deprezzamento" con in allegato documentazione tecnica giustificativa a sostegno del minore valore dell'area, per importi che si discostano non oltre il 20% dai valori tabellari approvati, quantificando ed indicando analiticamente come si desume il minore valore richiesto; qualora la documentazione non sia ritenuta sufficientemente esaustiva o documentata, da parte dell'Ufficio Tecnico Com.le potrà essere richiesta comunque la perizia di cui al punto successivo;
 - dietro apposita richiesta del contribuente supportata da perizia tecnica di parte a firma di un tecnico iscritto ad albo professionale, elaborata mediante stima ed esauriente documentazione tecnica giustificativa allegata, quantificando ed indicando analiticamente gli importi stimati; da parte dell'Ufficio Tecnico Com.le potrà essere comunque ulteriore documentazione integrativa.