

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

**RELAZIONE DI STIMA
DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO
DELLE AREE FABBRICABILI
PER L'ANNO 2020**

Approvata con delibera di Giunta Comunale n..... in data

Il Responsabile del Servizio

Arch. Erasmo Di Girolamo

Introduzione

La presente relazione è redatta allo scopo di determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2020, quali parametri di riferimento idonei ad orientare il contribuente nella individuazione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.).

L'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 504/92, richiamato dall'articolo 13, comma 2, del decreto legge n. 201/2011 (conv. in legge n. 214/2011), 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".

Secondo quanto disposto dal successivo art. 5, comma 5, del succitato D.Lgs., la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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." Inoltre, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 05/08/1978, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, dunque, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali assegnati dagli uffici competenti (Agenzia del Territorio) tali da costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.

NOTA BENE: la disapplicazione ai fini dell'IMU della disposizione contenuta nell'articolo l'art. 59, comma 1, lettera g), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 impedisce ai comuni di stabilire valori venali in comune commercio delle aree edificabili quale limitazione del potere di accertamento. Ciononostante si reputa opportuno, in un'ottica di semplificazione degli adempimenti tributari, individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili la cui funzione è esclusivamente quella di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile ai fini del pagamento dell'imposta. Resta comunque inteso che tali valori non comportano alcuna limitazione del potere del comune di accertare l'imposta sulla base di valori diversi da quelli qui indicati, qualora emergano fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore.

Per questo motivo in questa sede verranno determinati i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2020, da mettere a disposizione dei contribuenti per il versamento dell'imposta municipale propria.

Metodologia operativa

Il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base di quanto disposto dall'art. 5, comma 5, del d.Lgs. n. 504/1992, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nello specifico, nella redazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili, si è tenuto conto non solo delle indicazioni fornite dalla normativa, ma anche delle metodologie operative e dei criteri di valutazione sulla base dei quali sono stati individuati i valori di mercato in apposita perizia di stima dei valori unitari delle aree fabbricabili ai fini dell'imposizione dell'imposta comunale sugli immobili.

Zone Omogenee classificate nella Variante Generale al PRG del Comune di Zagarolo.

Zona A (Centro storico)

La zona **A** delimita l'insieme degli edifici che costituiscono l'insediamento storico che si è venuto formando a partire dai primi decenni dello scorso millennio e che ha conservato – a meno di alcuni interventi che hanno alterato le tipologie originarie - caratteri di evidente omogeneità. La consistenza della struttura edilizia è tale da configurare l'insediamento di antica formazione come un ambiente urbano con elevate qualità che va tutelato nella sua interezza. Nel perimetro che delimita la zona sono anche comprese alcune aree intercluse e pochi edifici realizzati in epoca recente ai margini del nucleo storico.

Gli interventi possibili all'interno della zona **A** sono finalizzati alla salvaguardia ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. Le modalità attuative sono quelle indicate nella normativa del piano esecutivo vigente il cui perimetro coincide con quello della zona. E' comunque possibile, soltanto per le aree ancora libere e per quelle in cui insistono edifici che, essendo realizzati nell'ultimo periodo o avendo subito trasformazioni edilizie irreversibili, non conservano alcun significato architettonico-ambientale, delimitare, mediante deliberazione del Consiglio Comunale zone di recupero, ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.08.1978, n° 457.

In tali zone è possibile predisporre appositi piani di recupero, d'iniziativa sia pubblica che privata, che possono riguardare anche un singolo immobile. Qualora ricorrano tali condizioni, detti piani dovranno essere conformati in modo da riproporre i parametri urbanistico-edilizi e le tipologie presenti nel tessuto edilizio circostante.

Zona B (completamento)

La zona **B** si articola in:

Sottozona **B1**, di completamento del nucleo urbano consolidato, comprende aree di ridotta estensione posizionate ai margini della zona **A**. Le superfici da utilizzare a fini edificatori sono in numero assai esiguo poiché su tali aree, nella gran parte dei casi, insistono le costruzioni realizzate in attuazione delle previsioni formulate nel previgente strumento urbanistico.

La sottozona **B2** raccoglie una pluralità di nuclei edilizi, per lo più realizzati su territorio agricolo, che si intende includere, qualora sia verificata la compatibilità con la disciplina di tutela, nelle aree di completamento.

Riconoscendo in tali insediamenti caratteri che li configurano come insiemi edilizi strutturati, si rende possibile un processo di densificazione edilizia e di adeguamento delle attrezzature necessarie. In alcuni casi, le superfici per le attrezzature, risultando insufficienti ad una adeguata utilizzazione in relazione ad un singolo ambito, possono essere localizzate in aree esterne ai nuclei edilizi in modo da ottenere condizioni di agevole accessibilità per i nuclei contermini. Le zone b sono suddivise in:

In relazione agli elementi morfologici che hanno condizionato nel tempo la formazione dei nuclei ed allo stato di fatto riscontrabile, sono individuati i sub ambiti:

- sub ambito **B2.1 b**, di completamento dell'edificazione di tipo areale;
- sub ambito **B2.2**, di completamento degli insediamenti estesi e consolidati.
- sub ambito **B2.2 a** di completamento degli insediamenti estesi e consolidati di Valle Martella.

Suddivisione delle zone omogenee B:

Sottozona B/1 I.F. Mc 3.15 mc/mq

Sottozona B/2.1b I.F. Mc 0.30 mc/mq

Sottozona B/2.2 I.F. Mc 0.30 mc/mq

Sottozona B/2.2a I.F. Mc a secondo della fasce dimensionali di appartenenza

Zona C (espansione)

La zona comprende tre diversi comprensori, posizionati - i primi due - nelle colline frontistanti il centro storico in cui si prevede la localizzazione dei nuovi nuclei di edilizia per la gran parte di iniziativa privata e l'estensione dell'insediamento di edilizia pubblica e coincidente - nell'ultimo caso - con il vasto territorio in località Valle Martella nel quale si è sviluppato, a partire dagli anni Settanta, un consistente nucleo di edilizia abusiva.

Conseguentemente, detta zona si articola in tre sottozone:

- **C1**, destinata alla formazione di insediamenti di edilizia residenziale prevalentemente privata;
- **C2**, destinata a confermare ed integrare insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- **C3**, destinata al recupero urbanistico, riclassificata in zona B2.2a.

Piano particolareggiato "La stazione":

Sottozona C1.1, C1.2, C1.3, C1.4 IFF 0,5 mc/mq

Riguarda aree la cui edificazione viene attuata secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato in vigore già approvato località la stazione.

Resto del territorio

Sottozona C1/C2 IFF 1 mc/mq

Sottozona C4 IFF 0,5 mc/mq

Zona D (impianti produttivi)

La zona D definisce aggregati di aree che, pur risultando accomunati dalla

medesima utilizzazione, si differenziano significativamente per l'estensione, per le consistenze edilizie attualmente presenti e per le modalità di utilizzo fissate dalla presente normativa. In relazione a ciò, si individuano:

- sottozona **D1**, situata a ridosso della località Colle del Barco in aderenza alla strada provinciale n. 155 di collegamento con il Comune di Palestrina, che viene interessata da interventi di nuova edificazione;

- sottozona **D2**, in vicinanza della strada provinciale Maremmana e sufficientemente prossima al centro abitato, per la quale, insistendo su alcune aree costruzioni conformi alla destinazione prevista, si rendono possibili interventi di riqualificazione e riordino funzionale;
- sottozona **D3**, ubicata in prossimità di Colle Pallavicini, per la quale si ipotizzano interventi di recupero e riordino funzionale.

Sottozona D1 indice di copertura 40% della superficie fondiaria:

Sottozona D2 riclassificata in zona D4;

Sottozona D3 La sottozona è destinata alla costruzione di edifici e di impianti industriali, con esclusione delle residenze, fatta eccezione per l'alloggio del custode. In detta zona debbono essere previsti impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione secondo le leggi e i regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia. Tale sottozona è destinata alla costruzione di edifici ed impianti industriali; sono ammessi magazzini, depositi e rimesse a servizio delle attività esercitate.

I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria): mc/mq 4,00;

RESTO DEL TERRITORIO ZONE PRODUTTIVE PUNTUALI

Il vigente PRG classifica ulteriori aree delle sottozone D4.1, D4.2, D4.3, D4.4, D4.5 e D4.6 D4.7, D4.8 della variante al PRG come aree omogenee produttive puntuali i cui indici sono riferiti come aumenti percentuali delle cubature già esistenti o come SUL aumentabile espressa in mq:

D4.1 10% della V. esistente;

D4.2 10% mq 70 di ampliamento;

D4.3 230 mq di ampliamento;

D4.4 400 mq di ampliamento;

D4.5 1000 mq di ampliamento;

D4.6 10% di ampliamento;

D4.7 10% di ampliamento;

D4.8 10% di ampliamento;

Zona E (agricola)

Per quanto attiene alla normativa delle zone agricole, non si ritiene al momento di entrare nel merito, in considerazione del fatto che la relativa disciplina dovrà essere adeguata alle disposizioni di cui alla L.R. n. 38/99 come modificata dalla L.R. n. 8/03.

Zona F (attrezzature e servizi)

La zona **F** comprende le aree, edificate o non, su cui confermare o prevedere impianti, attrezzature od infrastrutture a rete, sia pubblici che privati, destinati prevalentemente ad uso pubblico e che ossono risultare, in taluni casi, gestiti da privati tramite concessione, permanendo gli immobili di proprietà pubblica.

Si tratta di aree che sono dislocate, nella gran parte, nel centro urbano ed anche nelle colline ad esso circostanti in modo da tener conto degli insediamenti di edilizia residenziale che interessano in modo diffuso questi territori. Le funzioni ospitate sono diverse e di seguito vengono elencate:

F1 per edifici pubblici, esistenti o previsti, destinati all'istruzione;

F2.1 di interesse comune, quali: sede comunale, chiese, centri polifunzionali e simili in prevalenza, ma non in via esclusiva, a gestione pubblica;

F2.2 di interesse generale, quali: struttura cimiteriale, depuratori e simili;

F3.1 per il verde pubblico attrezzato comprendente la sistemazione ambientale;

F3.2 per impianti sportivi pubblici;

F4 per attrezzature sportive private;

F5 Parcheggi Pubblici.

Zona G (parchi ed aree a verde) I.E.

La zona **G** è suddivisa in due sottozone:

- nella sottozona **G1** sono comprese quattro aree, posizionate: le prime due, in località Santa Apollaria sulle quali sono presenti strutture alberghiere e per la ristorazione; la terza, in località Cancellata Grande in aderenza alla strada provinciale che conduce al Comune di Galliciano, sulla quale insiste, allo stato attuale, una costruzione destinata alla ristorazione e la quarta, infine, in località Valle Servicola in prossimità della strada provinciale di collegamento con il Comune di Palestrina, già interessata da attività alberghiera e per la ristorazione;
- nella sottozona **G2** sono incluse alcune trasformazioni a carattere puntuale finalizzate alla ristrutturazione o all'ampliamento di edifici esistenti mediante interventi che si ritengono compatibili con l'assetto generale configurato dal piano e con lo stato dei luoghi.

Sottozona G2.1, incremento della volumetria esistente fino a max 2000 mc;

Sottozona G2.2, incremento della volumetria esistente fino a max 2700 mc;

Sottozona G2.3, incremento della volumetria esistente fino a max 10800 mc;

Sottozona G2.4 incremento della volumetria esistente fino a max 1800 mc;

Zona H Verde privato vincolato:

Il verde privato vincolato, qualora sia compreso all'interno dei comparti, esclude ogni possibile utilizzo edificatorio poiché tali aree, pur contribuendo a determinare la volumetria complessiva, non possono essere interessate da interventi costruttivi che devono ricadere in altre aree.

Negli altri casi è consentita una edificazione su lotti non inferiori a 10.000 mq utilizzando un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,03 mc/mq ovvero, se risultano in tale zona edifici esistenti, interventi manutentivi e di risanamento edilizio con modifiche nella destinazione d'uso anche per attività produttive o turistico - ricettive.

Determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili

Si definisce "valore di mercato" la somma di denaro a cui un bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore, entrambi interessati alla transazione in assenza di interessi particolari, presumendo che le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

In assenza di fonti ufficiali che indichino in maniera univoca il valore di mercato delle aree fabbricabili, una corretta metodologia di determinazione dei valori delle aree è solamente quella che, attraverso l'analisi di un vasto campione di dati assunti da diverse fonti informative (agenzie immobiliari, rogiti di compravendita, osservatorio immobiliare, ecc.), mette a confronto i risultati ottenuti utilizzando diversi criteri di valutazione.

In particolare i metodi di valutazione da utilizzare per determinare i valori delle aree edificabili sono i seguenti:

1) **metodo sintetico-comparativo o "per confronto"**: è un metodo che giunge a determinare il valore di mercato dell'area prendendo per comparazione il valore di aree simili ed applicando gli opportuni correttivi in relazione ai fattori che incidono sull'appetibilità di una zona (posizione, tempi e idoneità del suolo all'edificazione, presenza o meno di pubblici servizi, potenzialità edificatoria, accessibilità, visibilità, salubrità, presenza di vincoli o servitù, ecc.);

2) **metodo analitico**: è un metodo di stima che, utilizzato dalla maggior parte dei tecnici così come dall'Agenzia del Territorio, calcola l'incidenza del fattore produttivo suolo sul fabbricato ipoteticamente realizzabile, ovvero calcola il "valore di incidenza dell'area" sul valore del venduto. Tale valore viene determinato partendo dal valore di vendita del fabbricato finito e scorpendo tutti i costi necessari per realizzare il fabbricato (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, oneri finanziari, costi di progettazione, esposizione finanziaria, utile d'impresa, ecc.). Ciò che rimane è il valore commerciale dell'area edificabile, calcolato in metri quadrati di superficie vendibile.

Effettuate le stime eseguite con i due metodi su un vasto campione di dati, portano a determinare valori omogenei e coerenti che più si avvicinano ai reali valori di mercato delle aree edificabili. Nella relazione per la stesura dei valori di mercato delle aree fabbricabili sono stati utilizzati entrambi i metodi di valutazione giacché nella motivazione finalizzata ad esporre i risultati di valutazione, viene fatto riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari e dai ricorsi e concordati su accertamenti di valore effettuati dall'agenzia delle Entrate di Palestrina, oltre che sulla base della conoscenza dei luoghi. I valori di mercato definiti sulla base della comparazione di questi risultati e sulla base dei criteri in questione sono apparsi assolutamente congrui.

TABELLA A

VALORI DI MERCATO AREE FABBRICABILI ANNO 2020

Dalle analisi sopra citate si ottengono i seguenti valori di mercato per le aree fabbricabili, con riferimento al 1° gennaio 2020:

Zona A - Centro storico.

Zona satura nessun valore indicato.

Zona B – Completamento, sottozona:

Zona PRG	Lotto min. mq	Indice F.F. mc/mq	Sup. Coperta	IMU 2020			
				Coeff. 1,20	VM AREA €/mq	Coeff. 0,80	Piani adottati Riduzione - 20% €/mq
B1	Satura	-	-	-	-	-	-
B2.1b	2000	0,15	-	45,60	38,00	32,00	30,4
B2.2	1000	0,15/0,30	-	59,40	42,00	33,6	
B2.2.a	-	0,15/0,30	-	50,4	37,00	30,00	-

Zona C – Espansione, sottozona P.P. zona la stazione:

Zona PRG	Lotto min. mq	Indice F.F. mc/mq	Sup. Coperta	IMU 2020		
				COEF. 1,20	VM AREA €/mq	COEF. 0,80
C1.1	2000	0,5	-	90,00	86,00	60,00
C1.2	2000	0,5	-	90,00	86,00	60,00
C1.3	2000	0,5	-	90,00	86,00	60,00
C1.4	2000	0,5	-	90,00	86,00	60,00

Zona C – Espansione, resto del territorio:

Zona PRG	Lotto min. mq	Indice F.F. mc/mq	Sup. Coperta	IMU 2020		
				COEF. 1,20	VM AREA €/mq	COEF. 0,80
*C1	2000	1	-	120,00	100,00	80,00
*C2	2000	1,6	-	120,00	100,00	80,00
C4	500/1500	0,5	-	104,40	87,00	69,60

Zona D – Produttivo:

Zona PRG	Lotto min. mq	Indice F.F. mc/mq	Sup. Coperta	IMU 2020		
				COEF. 1,20	VM AREA €/mq	COEF. 0,80
D1.1 stazione	3000		0,4	99	82,5	66
D1.2 stazione	2000		0,4	162	135	67,5
D1	500/1500		0,4	46,8	39	31,2
D3	2000	0,25	-	100	84	67,2
D4.1	-	10% V.E	-	-	168	-
D4.2	-	70 mq ampliamenti	-	-	168	-
D4.3	-	230 mq ampliamento	-	-	168	-
D4.4	-	400 mq ampliamento	-	-	168	-
D4.5	-	1000 mq ampliamento	-	-	168	-
D4.6	-	10,00% ampliamento	-	-	168	-
D4.7	-	10,00% ampliamento	-	-	168	-
D4.8	-	10,00% ampliamento	-	-	168	-

Zona F servizi:

Zona PRG	Lotto min. mq	Indice F.F. mc/mq	Sup. Coperta	IMU 2020		
				COEF. 1,20	VM AREA €/mq	COEF. 0,80
F4.1	-	600 mc ampliamento	-	-	175	-
F 4,2	-	300 mc ampliamento	-	-	175	-

Zona G turistico ricettivo:

Zona PRG	Lotto min. mq	Indice F.F. mc/mq	Sup. Coperta	IMU 2020		
				COEF. 1,20	VM AREA €/mq	COEF. 0,80
G1	-	10 % volumetria esistente	-	-	166	-

Zona PRG	Lotto min. mq	Indice F.F. mc/mq	Sup. Coperta	IMU 2020		
				COEF. 1,20	VM AREA €/mq	COEF. 0,80
G2.1		2000 mc			166	
G2.2	-	2700 mc	-	-	166	-
G2.3	-	10800 mc	-	-	166	-
G2.4	-	1800 mc	-	-	166	-

Zona H verde privato vincolato:

Zona PRG	Lotto min. mq	Indice F.F. mc/mq	Sup. Coperta	IMU 2020		
				COEF. 1,20	VM AREA €/mq	COEF. 0,80
H	10000	0,03		-	8	-

ULTERIORI AVVERTENZE E PRECISAZIONI

Per alcuni casi delle zone F e G il valore dell'area è stato rilevato dalla superficie e/o dal volume previsto in ampliamento.

***Per le zone A, B, C, E, H:**

Solo nel caso di lotto immediatamente edificabile trova applicazione un coefficiente di incremento e/o abbattimento quando ricorrono anche singolarmente i seguenti parametri.

Incremento	panoramicità coeff. 1,10;	fronte stradale coeff. 1,10	Entrambi max 1,20.
Decremento	senza fronte strada coeff. 0,90	terreno accidentato non panoramico coeff. 0,90	Entrambi max 0,80.

***Per le aree scoperte:**

identificate con proprio mappale retrostante al lotto edificato, o residui di aree non autonomamente utilizzabili (mancanza di lotto minimo) ed in particolare:

- a) lotto intercluso con dimensioni non idonee ad uno sfruttamento edificabile autonomo (lotto minimo);
 - b) lotto minimo autonomo inedificabile per vincoli ma concorrente all'edificazione;
- si intendono non utilizzabili ma suscettibili di accorpamento o fusione con altri lotti limitrofi in modo da concorrere all'edificazione, si opera un abbattimento del **50%** del valore tabellare di riferimento.

***Relitti di terreno**

I relitti di terreno (giardini, corti, orti, annessi) già considerati enti urbani (senza mappale, particella catastale autonoma ed asserviti con graffatura catastale o subalterni a fabbricati esistenti) non autonomamente utilizzabili si considerano pertinenze del fabbricato.

*** I valori tabellari allegati vengono modificati in relazione alle zone B – C nei seguenti casi:**

- a) per le zone omogenee non urbanizzate soggette a piani attuativi di recupero particolareggiati – PIP, i valori indicati ai fini IMU sono ridotti del 15%;
- b) per le zone omogenee urbanizzate in fase di definizione dei piani attuativi di recupero per la vincolistica presente (Valle Epiconia, Colle Giacinto, Colle del Pero, Colle Castelvecchio, Colle Casette) i valori identificati ai fini IMU delle aree fabbricabili sono ridotte del 10%;
- c) per le zone che rientrano P.P.A. (programmi pluriennali di attuazione) i valori delle aree fabbricabili vengono aumentate del 15%;
- d) per le zone che non rientrano nel P.P.A. I valori identificati dell'IMU delle aree fabbricabili sono ridotte del 10%;
- e) per le zone omogenee soggette ai piani attuativi di recupero (Corsano, Colle Mainello, Santa Apollaria, Colle Gentile) non ancora approvati i valori identificati ai fini IMU sono ridotti del 20%;
- f) per le zone che rientrano nel piano particolareggiato di recupero di Valle Martella i valori indicati ai fini IMU delle aree fabbricabili vengono applicati:
per i lotti con superficie inferiore o uguale a 2500 mq in base alla metratura del lotto;
per i lotti con superficie superiore a 2500 mq l'IMU viene pagata fino ad un massimo di 3000 mq;
La distinzione su riportata è conseguenza del potere edificatorio max di mc 550 per lotti superiori a 2500 mq indipendentemente dalla superficie reale.
- g) per le aree fabbricabili per le quali è stato rilasciato il permesso di costruire i valori ai fini IMU vengono aumentati del 50% fino alla dichiarazione dell'inizio lavori;
- h) per le aree in cui i fabbricati risultano in corso di costruzione il valore dell'area fabbricabile è calcolato in rapporto al valore assentito;
- i) per le zone *C1 e *C2, identificate nel resto del territorio, ove le opere di urbanizzazione primaria non siano state eseguite oltre anni 5 dall'approvazione definitiva dello strumento urbanistico attuativo, il valore tabellare di riferimento dell'area sottoposta a tassazione IMU, viene ridotta del 25%.

CAUSE DI DECREMENTO E DI INCREMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.

Tra le situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore di mercato dell'area, determinando in maniera "oggettiva" un incremento o una riduzione di valore, vi sono una serie di casistiche, anche molto diverse tra loro. Per esigenze di semplificazione indichiamo di seguito ed in via puramente esemplificativa e non esaustiva, le cause più frequenti di incremento e di decremento che conducono alla determinazione di un valore di mercato superiore o inferiore ai valori medi riportati al punto precedente.

CAUSE DI DECREMENTO

In via generale per tutte le tipologie di aree:

- presenza o previsione di autostrada (eccetto le aree industriali-artigianali e commerciali, per le quali la vicinanza di importanti vie di comunicazione comporta una valorizzazione dell'area);
- presenza di servitù (passaggio, acqua, gas ecc);
- vicinanza di elettrodotti;
- lotti interclusi;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.);
- presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che effettivamente incidono sul valore dell'area;

- edificabilità derivante dal solo strumento urbanistico adottato e non ancora approvato in via definitiva;
- comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA: in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 457/1978, dalla data di inizio dei lavori, la superficie da considerare ai fini del versamento dell'imposta è la superficie complessiva "concessionata", anche se residua per l'area oggetto di intervento una potenzialità edificatoria. Tale prescrizione opera a condizione che la potenzialità edificatoria residua non sia autonomamente sfruttabile.

Dalle considerazioni su riportate

ZAGAROLO 30/01/2020.

IL RESPONSABILE IV° AREA

Ufff. Urbanistica Edilizia e Patrimoni
Arch. Erasmo Di Girolamo