



**COMUNE DI SAN GIORGIO MORGETO**  
**89017~ - PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA**  
**AREA TECNICA**

**RELAZIONE DI STIMA  
DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE  
COMMERCIO  
DELLE AREE FABBRICABILI  
PER L'ANNO 2017**

Approvata con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Arch. Fortunato PLATAROTI

.....

## INDICE

Introduzione .....	pag. 3
Metodologia operativa .....	pag. 4
a) Zonizzazione .....	pag. 4
b) Indice di edificabilità .....	pag. 8
c) Destinazione d'uso consentita .....	pag. 9
Determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili .....	pag. 9
Valori Osservatorio Immobiliare .....	pag. 10
Valori Agenzie Immobiliari .....	pag. 11
Rogiti di compravendita .....	pag. 11
Valori medi di mercato aree fabbricabili anno .....	pag. 13
d) Cause di incremento e di decremento del valore delle aree fabbricabili .....	pag. 14
Allegati .....	pag. 14

## Introduzione

---

La presente relazione è redatta allo scopo di determinare i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno **2017** ai fini dell'applicazione delle relative Imposte Comunali.

L'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., 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 5 agosto 1978, n. 457, 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. Per questo motivo l'art. 59, comma 1, lettera n), del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, prevede che i comuni possano, attraverso l'esercizio della propria potestà regolamentare, *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso"*.

A tale scopo il Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53, in data 03.12.2007), all'art. 43, prevede che il comune determina i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

In applicazione della disposizione regolamentare sopra richiamata, in questa sede verranno determinati i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno **2017**, da mettere a disposizione dei contribuenti per l'applicazione delle imposte comunali sugli immobili.

## 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:

- 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.

Nella redazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla normativa e si sono adottate delle metodologie operative e dei criteri di valutazione idonei a determinare dei corretti valori di mercato.

### a) Zonizzazione

Il territorio del Comune di SAN GIORGIO MORGETO è caratterizzato dalla presenza di un nucleo urbano localizzato e di numerosi insediamenti sparsi.

Date queste premesse con riferimento zonizzazione di cui al capo III delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG si è provveduto a suddividere il territorio in varie zone precisando che le stesse sono quelle individuate graficamente nell'allegato P3 Zonizzazione in scala 1:5.000 del PRG e riportate nella tabella a pag. 17 delle NTA.

**ZONE OMOGENEE DI TIPO "A"** – Nucleo antico cui si riconosce importanza storica e particolare pregio ambientale.

A1 - Ambito storico di conservazione e risanamento conservativo.

**ZONE OMOGENEE DI TIPO "B"** - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a destinazione residenziale.

B1 - Ambito in cui è consentita l'edificazione di edifici plurifamiliari.

B2 - Ambito in cui è consentita l'edificazione di case unifamiliari con giardino.

B3 - Ambito in cui è consentita l'edificazione di edifici plurifamiliari previa realizzazione di opere di risanamento e bonifica idrogeologica.

**ZONE OMOGENEE DI TIPO "C"**

Parti del territorio non edificate destinate a nuovi insediamenti residenziali.

C1 - Ambito di aree libere da destinare all'edilizia economica e popolare.

C2 - Ambito di aree libere adiacenti a zone già edificate.

C3 - Ambito di aree libere adiacenti al centro storico in c. da Lutrà.

C4 - Ambito di aree parzialmente edificate in località Giuseppina.

C5 - Ambito di aree montane in località Fontana del Cucco.

#### ZONE OMOGENEE DI TIPO "D"

Parti del territorio destinate a insediamenti a prevalente funzione piccola industria e Artigianato.

D1 - Ambito delle attrezzature artigianali.

D2 - Ambito delle attrezzature artigianali e piccola industria destinata al P.I.P.

D3 - Ambito delle attrezzature artigianali e piccola industria di iniziativa privata.

#### ZONE OMOGENEE DI TIPO "E"

Parti del territorio ad uso agricolo

E1 - Ambito di territorio agricolo con regime di proprietà minutamente frazionata.

E2 - Ambito di territorio agricolo con proprietà relativamente estesa.

E3 - Ambito di territorio agricolo montano

E3/1 – Forestazione

E3/2 – Produttiva montana

E3/3 – Attrezzature ricettive montane

#### ZONE OMOGENEE DI TIPO "F"

Parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi pubblici di uso pubblico.

F1 - Ambito delle aree pubbliche per le zone A e B.

F2 - Ambito del verde pubblico attrezzato.

F3 - Ambito delle aree già occupate o da destinare a servizi ed attrezzature o impianti privati di uso pubblico.

#### **b) Indice di edificabilità**

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia, viene indicato l'**indice di edificabilità**, cioè il rapporto in mc/mq o mq/mq tra la superficie effettivamente fabbricabile e la intera superficie dell'area.

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria espressa in metri quadrati di superficie edificabile (d'ora in poi SE).

$$\mathbf{SE = Superficie Area Fabbricabile \times Indice di Edificabilità}$$

L'efficacia dell'uso di questo criterio deriva dal fatto che i prezzi di compravendita delle aree sono direttamente proporzionali alla superficie edificabile. Infatti maggiore è l'indice di edificabilità del terreno, maggiore è il valore espresso a mq di superficie dell'area (SA).

**Nella redazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili si è scelto di esprimere i valori per metro quadrato di Superficie Edificabile.** Tale soluzione ha il vantaggio di rendere omogenei i valori indipendentemente dall'indice di edificabilità del terreno previsto sulla base delle norme di attuazione del P.R.G., in quanto questo indice opera come moltiplicatore per la quantificazione dei metri quadrati di superficie edificabile imponibile anziché come divisore del valore dell'area espressa a metro quadro della intera superficie.

Si verifica infatti la seguente equivalenza

Valore area = Valore al mq. di S.A. x S.A = Valore al mq. di SE x SE

laddove

#### **PER ZONE OMOGENEE DI TIPO B1,B2,B3,C1,C2,C3,C4,C5,F3**

**SE = SA x Indice di edificabilità/3**

#### **PER ZONE OMOGENEE DI TIPO D1,D2,D3**

**SE = SA x Indice di edificabilità/5**

Unica eccezione a questo criterio di carattere generale è costituito dalle **aree soggette ad esproprio**, per le quali l'indice di edificabilità del terreno viene stabilito con lo strumento attuativo diretto, preliminare alla realizzazione dell'esproprio. Pertanto, in mancanza di questo parametro di riferimento, la valutazione del terreno viene effettuata sull'intera superficie.

**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 n. 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.

#### **c) destinazione d'uso consentita**

Le destinazioni d'uso consentite sulla base delle norme di attuazione del P.R.G. rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in maniera determinante sul valore commerciale del terreno.

Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini della stima delle aree fabbricabili, per le quali si sono riscontrati valori omogenei di mercato, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal P.R.G., nei seguenti gruppi:

- **residenziale:** si intendono le aree destinate ad abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze, sia di carattere intensivo (condomini e fabbricati plurifamiliari) che di carattere non intensivo (fabbricati monofamiliari, ville e villette). Comprende altresì i negozi di piccole dimensioni o gli uffici collocati in un edificio a prevalente carattere residenziale, in quanto non necessitano di rilevanti trasformazioni per essere adibiti ad uso residenziale;
- **artigianale e industriale:** comprende le aree destinate ad attività artigianali o industriali adibite alle esigenze di un processo produttivo e relativi locali accessori per attività complementari alla produzione (locali destinati ad attività terziarie interne, aree di esposizione e vendita, ecc.).

#### **d) determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili**

Per poter dare un valore venale e di mercato a tutte le aree destinate del vigente PIANO REGOLATORE GENERALE si è proceduto ad un'indagine di mercato, sull'intero territorio, e sentito anche il parere dell'ufficio delle Entrate, che opera per quanto riguarda il valore degli immobili.

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 il metodo di valutazione utilizzato per determinare i valori delle aree edificabili è il cosiddetto **metodo sintetico-comparativo o “per confronto”**. Questo sistema permette di 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.). In una fase successiva, una volta determinati i valori delle aree edificabili attraverso questo metodo, si è proceduto ad un riscontro della loro correttezza e veridicità confrontandoli con i valori ottenuti mediante il **metodo analitico**. Si tratta di 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 scorporando 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.

Qualora correttamente 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.

Qui di seguito si espongono i risultati di questa valutazione, esponendo i valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari e dai rogiti di compravendita analizzati. Dalla comparazione di questi risultati e sulla base dei criteri illustrati nei paragrafi precedenti, si determineranno i valori di mercato delle aree fabbricabili.

Da calcoli a parte eseguiti, dall'esatta constatazione delle aree servite dai relativi servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla loro ubicazione e soprattutto dal loro utilizzo, è stata redatta la tabella di seguito riportata.

Nella tabella vengono forniti i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili alla data del 1° gennaio 2009, che potranno essere utilizzati dai contribuenti per la determinazione della base imponibile dell'imposta per il medesimo anno. Si è scelto di indicare i valori medi venali in maniera fissa per ciascuna tipologia urbanistica. Ciò consente al contribuente di determinare in modo certo ed univoco il valore imponibile dell'area edificabile, avendo a disposizione gli elementi minimi che caratterizzano il proprio terreno (destinazione urbanistica, superficie, indice di edificabilità).

Il Responsabile Ufficio Tecnico Comunale  
F.to Arch. Fortunato PLATAROTI

ALL.1

**VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AREE FABBRICABILI ANNO 2017**  
(espressi a mq di SE Superficie Edificabile)

**SE = SA x Indice di edificabilità / 3** per zone comprese in **B1,B2,B3,C1,C2,C3,C4,C5,F3**  
**SE = SA x Indice di edificabilità / 5** per zone comprese in **D1,D2,D3**

ZONA	DESTINAZIONE	Valore di riferimento € al mq di SE
B1	Residenziale - edifici plurifamiliari	60,00
B2	Residenziale - case unifamiliari con giardino	36,00
B3	Residenziale - edifici plurifamiliari previa bonifica e risanamento	48,00
C1	Residenziale da destinare all'edilizia economica e popolare	64,00
C2	Residenziale in aree libere adiacenti a zone già edificate	64,00
C3	Residenziale in aree libere adiacenti il centro storico in c. da Lutrà	60,00
C4	Residenziale in aree parzialmente edificate in località Giuseppina	42,00
C5	Residenziale in aree montane in località Fontana del Cucco	30,00
D1	Attrezzature artigianali	25,00
D2	Attrezzature artigianali e piccola industria destinata al P.I.P.	25,00
D3	Attrezzature artigianali e piccola industria di iniziativa privata	25,00
F3	Servizi ed attrezzature o impianti privati di uso pubblico	25,00

Per terreni concessi in diritto di superficie i valori sopra indicati devono essere ridotti del 50%.

Note:

SE = Superficie Edificabile SA = Superficie Area

Esempio:

Lotto di mq 300 in zona B1 con Indice di fabbricabilità = 2,5 mc/mq (tabella pag. 17 delle NTA del PRG)

Calcolo SE = SA x indice di fabbricabilità = 300 x 2,5 / 3 = 250 mq

Calcolo Valore terreno = SE x valore al mq di SE = 250 mq x € 60,00 al mq = € 15.000,00