

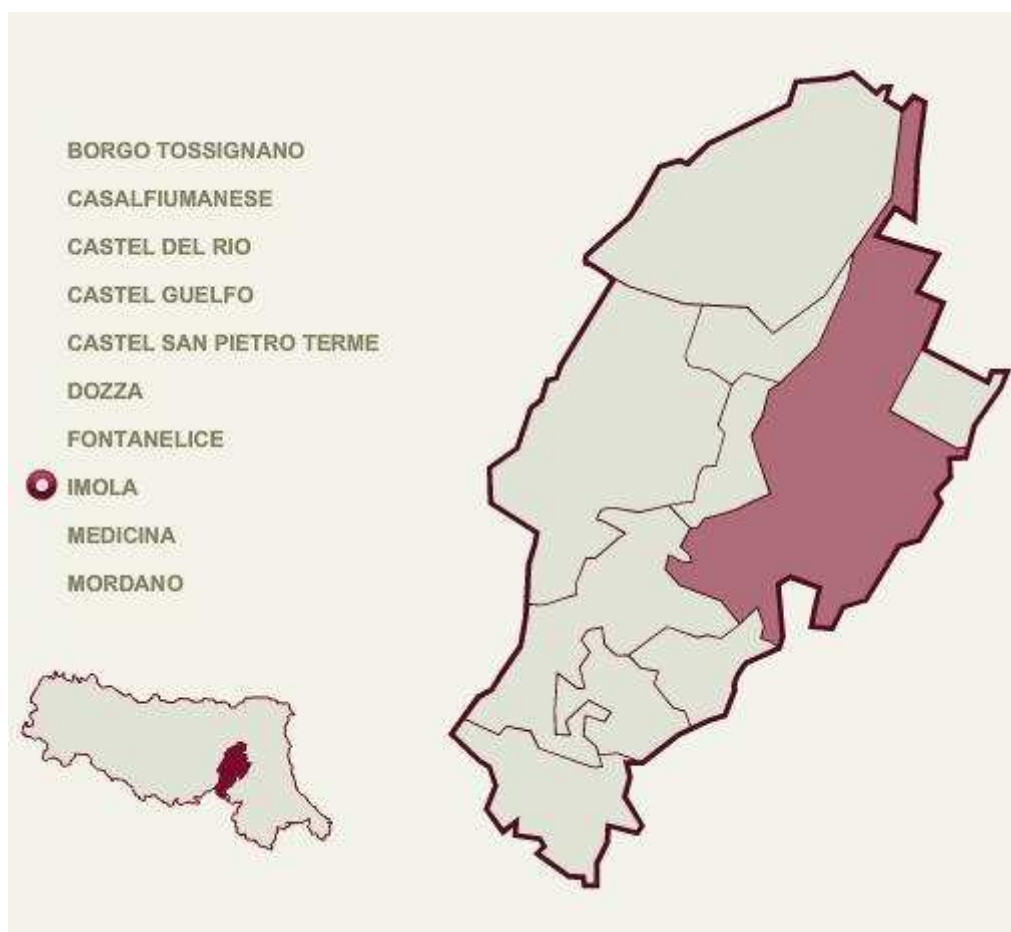
**Comune di Imola**  
**SERVIZIO TRIBUTI**

**RELAZIONE DI STIMA INERENTE  
LA DETERMINAZIONE DEL VALORE  
DELLE AREE FABBRICABILI  
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA  
SUGLI IMMOBILI**

\*\*\*\*\*

**ANNO DI RIFERIMENTO 2013**

ALLEGATO alla Deliberazione del Comune di Imola n. **xx** del 2013



Con delibera n 38/2013 del Nuovo Circondario Imolese, è stata approvata la relazione generale contenete i criteri di stima da utilizzarsi per il calcolo dei valori da attribuire alle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della nuova Imposta Municipale Unica (IMU).

Relativamente al territorio del Comune di Imola, la presente stima definisce i valori di riferimento per l'anno 2013, le zonizzazioni, già adottate per gli anni precedenti, vengono mantenute con le necessarie integrazioni conseguenti all'adozione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale. In particolare si è reso necessario introdurre alcuni presupposti di comparazione dei valori, in funzione delle nuove definizioni e dei nuovi parametri di utilizzazione del suolo.

Con riferimento agli strumenti urbanistici, in data 27/03/2013, (Delibera del Consiglio Comunale n.41 I.E.), è stato adottato il nuovo *Piano Strutturale Comunale* (PSC) e il nuovo *Regolamento Urbanistico Edilizio* (RUE) entrambi già efficaci agli effetti dell'applicazione dell'IMU.

I valori tabellari vengono inoltre rivisti in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che ha visto subire un calo delle quotazioni rispetto agli anni precedenti.

### **Ambiti urbanizzati**

Come previsto dalla Relazione Generale, per quanto riguarda gli ambiti urbanizzati, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, viene determinato sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, avendo riguardo dei seguenti aspetti:

- 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.

### **a) Zonizzazione**

Il territorio del Comune di Imola si estende per una superficie di Kmq.204,04 ed è storicamente caratterizzato dalla presenza, oltre al capoluogo, di diversi nuclei abitati, Sesto Imolese, Casola Canina, Selva, Zello, Ponticelli, S. Prospero, Fabbrica, Giardino, Sasso Morelli che si sviluppano lungo le direttrici di collegamento verso i comuni confinanti. Oltre alle frazioni sopraccitate esiste la zona industriale, ubicata prevalentemente nei pressi del casello autostradale e lungo la Via Montanara Selice.

Tenuto conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie, ed in base allo sviluppo urbanistico del territorio comunale, lo stesso viene suddiviso in undici zone omogenee principali di seguito riportate:

**ZONA n. 1: Centro**

**ZONA n. 2: Semiperiferia**

**ZONA n. 2/a: Cappuccini**

**ZONA n. 2/b: Viale Dante/Osservanza /Stazione**

**ZONA n. 2/c: Coraglia/Colombarina/Rivazza**

**ZONA n. 2/d: Serraglio/Di Vittorio**

**ZONA n. 2/e: Marconi**

**ZONA n. 3: Periferia**

(indica il valore di riferimento generale, a meno che l'immobile non rientri nelle zone periferiche di seguito indicate, che hanno valori distinti).

**ZONA n. 3/a: Zolino/Pontesanto**

**ZONA n. 3/b: Pedagna Ovest**

**ZONA n. 3/c: Carlina/nuovi ambiti PSC**

**ZONA n. 3/d: Pedagna Est**

**ZONA n. 3/e: Campanella/ Pontevecchio**

**ZONA n. 3/f: Via Suore - Via Morine – Lottizzazioni collinari – Roncaglie**

**ZONA n. 4: Produttiva**

all'interno della zona le valutazioni saranno basate sia sull'ubicazione del lotto che sui requisiti dimensionali e la tipologia del titolo edilizio rilasciato (es. relativo ad edifici a destinazione commerciale/direzionale/alberghiero). Nel caso vi fossero aree fabbricabili aventi destinazione artigianale-industriale, al di fuori della zona produttiva indicata, saranno oggetto di valutazione separata, così come le aree edificabili ad uso residenziale ubicate all'interno della zona N° 4.

**ZONA n. 5: Ponticelli**

**ZONA n. 6: Linaro**

**ZONA n. 7: Casola Canina – Giardino**

**ZONA n. 8: Sesto Imolese**

**ZONA n. 9: Sasso Morelli**

**ZONA n. 10: Fabbrica – San Prospero**

**ZONA n. 11: Zello - Selva**

**Casi Particolari**

**Ambiti previsti dal precedente prg non ancora presentati o non convenzionati:**

relativamente agli ambiti di trasformazione già inseriti nel vigente PRG non ancora presentati o non convenzionati, identificati con un asterisco, sono regolamentati dall'art 1.3.4 comma 14, norma transitoria che prevede la possibilità di attuarli indipendentemente dalla adozione del POC (ambiti AR.N\*, ASP\_AN1\*/AN2\*/CN1\*). Per le aree comprese in tali ambiti, i valori di riferimento sono quelli della zona omogenea di riferimento in cui sono compresi.

**Aree fabbricabili non comprese nella zonizzazione:**

Con riferimento alle aree non comprese nelle zone precedentemente individuate, i valori di riferimento sono quelli della zona o della frazione più prossima, apportando le opportune variazioni a seconda della tipologia di fabbricato.

**b) Indice di edificabilità**

Dopo l'adozione del PSC e del RUE l'indice di edificabilità per tutte le aree edificabili sia per ambiti di nuova progettazione che di completamento, è espresso in mq di SU, quindi, per Imola, a partire dal marzo 2013, per l'imposizione fiscale ai fini IMU non sarà più prevista la SET ad eccezione delle aree edificabili di completamento già concessionate, classificate nella tabella dei valori in *categoria III*.

**Valore Imponibile = SU x Valore al mq. di SU**

Per applicare i differenti valori si faccia riferimento alle precisazioni di seguito riportate:

1. **Categoria I** Ambiti nuovo impianto disciplinati da schede di RUE adottato (N o R) o derivati dal PRG vigente. Il calcolo si effettua in m<sup>2</sup> di superficie utile SU (il valore indicato tiene conto degli oneri necessari per rendere effettivamente edificabile l'area; e quindi in misura inferiore rispetto alle aree di completamento);
2. **Categoria II** Ambiti urbani consolidati. AUC - ASP (ex aree di completamento Ba-Bb-Bc :- Da-Db-Dc) I valori sono da considerarsi per m<sup>2</sup> di superficie utile - SU.
3. **Categoria III** Ambiti urbani consolidati relativi a fabbricati in costruzione che hanno ottenuto un permesso di costruire rilasciato con il PRG prima dell'adozione del RUE ( aree di completamento Ba-Bb-Bc ), viene mantenuto il calcolo in m<sup>2</sup> di superficie edilizia totale SET;
4. **Categoria IV** Ambiti Vigenti relativi ad aree già previste da PRG denominate V, tali aree sono in esaurimento (al completamento diventeranno AUC residenziali o ASP produttive), i valori sono da considerarsi per m<sup>2</sup> di superficie utile - SU.
5. **Categoria V** Ambiti aree urbanizzabili PSC relativi ad aree urbanizzabili che a seguito di inserimento nel POC attuabili previa presentazione di PUA, i valori sono da considerarsi per m<sup>2</sup> di superficie territoriale (ST).

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

Le destinazioni d'uso, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal PRG - RUE, nei seguenti gruppi:

- ***Residenziale.***
- ***direzionale, commerciale/terziario e turistico-alberghiero.***
- ***artigianale e industriale.***

#### **Andamento del mercato immobiliare generale**

Il mercato immobiliare è in costante flessione, nel 2012 le abitazioni compravendute in Italia si sono, fermate a 444mila unità, il dato più basso dal 1985, lo rileva l'Istat nelle proprie stime, rispetto ai picchi del 2006 si tratta di quasi un dimezzamento delle compravendite.

#### **Andamento del mercato immobiliare ad Imola**

Ad Imola l'andamento del mercato immobiliare nel periodo gennaio 2012 – gennaio 2013 si attesta in un -13,5%, ulteriore conferma a tale andamento si trova nel dato riguardante le richieste di permessi di costruire rilasciati ad Imola nell'anno 2012, -10% rispetto all'anno precedente.

#### **Analisi dei valori di compravendita**

Il prezzo medio degli immobili **nuovi** ad Imola nel mese di marzo 2013 si attesta in media in 1.834,00 €/mq, contro i 2.003,00 €/mq registrati il mese di marzo 2012 (variazione del -8,42%).  
(fonte immobiliare.it)

Imola ha un prezzo medio degli appartamenti **nuovi** in vendita di circa 1.850,00 €/mq, In città le quotazioni immobiliari più economiche per gli appartamenti sono relative alla zona Sesto Imolese (1.700,00 €/mq), mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Pedagna (1.900,00 €/mq).  
**(fonte mercato-immobiliare.info)**

Il consulente immobiliare riporta come quotazioni (autunno 2012), un valore per abitazioni nuove o completamente ristrutturate di 3.000,00 €/mq per il centro, 2.400,00 €/mq per il semicentro e 2.000,00 €/mq per la periferia.

**(fonte consulente immobiliare/il sole 24 ore)**

N.B. Il consulente immobiliare pubblica i valori immobiliari a cadenza semestrale, gli altri operatori invece pubblicano valori a cadenza mensile (situazione “istantanea” del mercato).

## **Valori Anno 2013**

### **Aree urbanizzate “RUE”**

Verificato l'andamento del mercato, utilizzando un valore medio di compravendita riferito ad annualità diverse, è possibile determinare una variazione percentuale di tale valore. Successivamente, tale percentuale verrà applicata ai valori indicati nella tabella relativa all'anno 2012.

Per estrarre il valore dell'area dal valore di compravendita, si moltiplica il valore dell'immobile per la percentuale di incidenza dell'area, infine si sottraggono gli oneri finanziari, fiscali e progettuali. Quest'ultima voce rappresenta la quota di oneri diversi e aggiuntivi rispetto al costo di costruzione ed è rappresentata da un coefficiente teorico costante pari a 0,65.

Valore area nuda = valore di vendita immobile x incidenza area x 0.65

Considerato il valore minimo di compravendita riferito ad annualità diverse, risulta:

Valore area desunta da valore medio immobili riferiti al 2012

$$V_a = 2.000,00 \times 20\% \times 0.65 = 260,00 \text{ €/mq}$$

Valore area desunta da valore medio immobili riferiti al 2013

$$V_a = 1.850,00 \times 20\% \times 0.65 = 240,50 \text{ €/mq}$$

Considerate quindi le variazioni del mercato immobiliare si considera plausibile una riduzione media del valore delle aree per l'anno 2013 pari al 9%.

### **Aree urbanizzabili “PSC”**

Come indicato nella relazione generale del Nuovo Circondario Imolese, il valore imponibile attribuito ai nuovi ambiti urbanizzabili territoriali previsti nel PSC, è indicato nella tabella alla Categoria V, Ambiti aree urbanizzabili PSC, secondo la zona di riferimento.

Nel momento in cui tali aree saranno comprese nel POC, momento in cui le aree acquisiscono potenzialità edificatoria, il valore imponibile sarà quello indicato nella tabella alla Categoria I Ambiti nuovo impianto, secondo la zona di riferimento.

Relativamente agli ambiti previsti dal precedente PRG non presentati o non convenzionati, inseriti nel PSC ed attuabili esclusivamente a seguito di inserimento nel POC, (non beneficiano della norma

ALLEGATO B ALLA DELIBERAZIONE G.C. N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_ 2013  
transitoria), i valori imponibili sono quelli indicati nella tabella Categoria V, Ambiti aree urbanizzabili PSC, secondo la zona di riferimento.

Come indicato nella relazione generale, nel caso in cui venisse accertato un valore di compravendita di aree urbanizzabili superiore a quanto previsto dalla delibera, tale valore verrà preso a riferimento come base imponibile IMU. .

In considerazione del carattere puramente esplicativo e non certo esaustivo delle cause di decremento indicate nei punti precedenti, in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento verranno valutate singolarmente tutte le altre cause che possano determinare una riduzione di valore.

In definitiva si consiglia, al verificarsi di concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare caso per caso la sussistenza di uno o più dei presupposti indicati e graduare congruamente le riduzioni economiche. Eventuali ulteriori riduzioni saranno ammesse, 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 e per ciascuna epoca di riferimento.

Geom Giorgio Rosso  
P.E. Francesco Gonfiantini