



**SERVIZIO TRIBUTI E CATASTO**

**Allegato A** al Regolamento per la disciplina  
dell'imposta unica comunale (I.U.C.)

**DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA  
STIMA DEI VALORI MEDI VENALI DELLE  
AREE FABBRICABILI (Art. 4 Regolamento per la  
disciplina dell'imposta unica comunale (I.U.C.))**

## Sommario

1. PREMESSE.....	3
2. DEFINIZIONI.....	4
3. PROCEDIMENTO DI STIMA.....	4
3.1 Generalità.....	4
3.2 Criteri di stima.....	6
3.2.1 Metodo comparativo di mercato.....	7
3.2.2 Metodo del Valore di Trasformazione.....	8
3.2.3 Metodo del valore complementare.....	8
3.2.4 Metodo di capitalizzazione dei redditi.....	9
3.3 Aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio.....	10
3.4 I Fabbricati censiti in categoria F/2.....	10

## **1. PREMESSE.**

L'art. 4 comma 2 del Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale (I.U.C.), al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti nonché per orientare l'attività di controllo dell'ufficio Tributi, prevede che la Giunta Comunale, con propria deliberazione, possa determinare (ed aggiornare periodicamente) i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

Il presente documento dà attuazione al successivo comma 6, secondo cui *"Per la determinazione dei valori medi venali di cui al comma 2, la Giunta comunale dovrà attenersi ai criteri di stima di cui all'allegato A al presente Regolamento"* ed ha lo scopo di agevolare l'attività dei comuni di determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili, uniformando i principi ed i criteri cui attenersi.

L'art. 13 comma 3 del Decreto Legge 06.12.2011, n. 201 come convertito dalla Legge 22.12.2011, n. 214 recante "Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale", dispone testualmente che *"3. La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo."*

L'articolo 5, comma 5 del Decreto Legislativo n° 504/1992 e ss. mm. ii. stabilisce che *"5. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'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"*.

Il comma 2 dell'art. 36 del D.L. n. 223/2006 convertito con modifiche nella L. 4 agosto 2006, n. 248 stabilisce che *"... un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ..."*.

## 2. DEFINIZIONI.

**Valore di mercato (o valore venale in comune commercio):** si assume la definizione riportata negli standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui: *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

La definizione è peraltro in accordo con quella indicata dalla Circolare 263/2006 Banca d'Italia sezione IV punto 1 secondo cui è *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Per le **definizioni afferenti all'ambito edilizio ed urbanistico**, si rimanda a quelle contenute *nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010 e successive modificazioni. Le suddette definizioni dovranno essere coordinate con le eventuali deliberazioni del Consiglio comunale adottate ai sensi dell'art. 57, comma 4, della L.R. n. 15 per la determinazione di eventuali "coefficienti ed altri parametri correttivi che assicurino l'equivalenza" tra le precedenti e le nuove modalità di calcolo dei parametri edilizi e urbanistici (Circolare prot. PG/2014/9885 del 15/01/2014 Regione Emilia Romagna – Assessorato programmazione Territoriale, Urbanistica).

## 3. PROCEDIMENTO DI STIMA.

### 3.1 Generalità.

Il più probabile valore di mercato dell'area edificabile, da riferirsi al 1° gennaio dell'anno di imposizione, deve essere determinato con riferimento, in particolare, ai seguenti parametri (art. 5, c. 5 D. Lgs. n° 504/1992 e ss. mm. ii.):

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;

**DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA STIMA DEI VALORI MEDI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI**  
**(Art. 4)**

---

- 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.

A maggior chiarimento degli indirizzi di cui sopra per meglio definire i parametri da cui dipende il valore di mercato di un'area edificabile, la normale perizia estimativa prevede che si debba tenere conto dei seguenti aspetti:

Condizioni Estrinseche:

Le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle "qualità" relative all'area da edificare ed influenzano il grado di apprezzamento dell'area stessa, come:

- la posizione del lotto (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama,.....);
- l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

Condizioni Intrinseche:

Le condizioni intrinseche sono quelle proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione, come:

- le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore);
- la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);
- la natura del terreno (i terreni con scarsa portanza sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);

**DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA STIMA DEI VALORI MEDI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI**  
**(Art. 4)**

---

- la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).

Situazione Giuridica

Per situazione giuridica si deve intendere l'esistenza di tutti i vincoli di diritto pubblico e privato che pongono limiti all'utilizzazione edilizia di un'area ed incidono, pertanto, sul suo valore. I vincoli di diritto pubblico derivano dalla legge che viene resa esecutiva dagli strumenti urbanistici. I vincoli di diritto privato derivano dalla legge o possono dipendere dall'esistenza di servitù passive.

I vincoli più importanti riguardano:

- la distanza di rispetto che le nuove costruzioni dovranno mantenere da fabbricati preesistenti e/o da beni pubblici;
- l'altezza max dei fabbricati costruibili;
- la rispondenza dei fabbricati a tipici caratteri architettonici o l'obbligo ad usare determinati materiali;
- gli indici urbanistici e/o edilizi applicabili secondo gli strumenti urbanistici vigenti;
- vincoli paesaggistici e/o geologici che limitano le scelte architettoniche o dimensionali dei fabbricati;
- le destinazioni d'uso ammissibili.

Situazione Urbanistica – periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici

Un caso particolare è costituito dagli immobili per i quali le classificazioni degli strumenti urbanistici approvati ed in adozione sono differenti. In tal caso, per tener conto del fatto che lo strumento urbanistico adottato potrebbe concludere il suo iter anche diversamente da come previsto in fase di salvaguardia, si ritiene di apportare al valore atteso in forza della nuova classificazione, un coefficiente riduttivo pari al 50% del valore determinato con i criteri di cui al successivo § 3.2; ciò per tener conto del fatto che il mercato sconta tale incertezza, circa il buon fine della nuova classificazione, attribuendo al bene un valore minore. Il valore di mercato del bene sarà pertanto dato dal minor importo tra il valore stabilito sulla base dello strumento urbanistico vigente e quello calcolato in ragione delle nuove previsioni in adozione (scontato come sopra stabilito).

**3.2 Criteri di stima.**

Il criterio di stima del valore di mercato risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima,

il secondo interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge:

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato di un'area edificabile, si rilevano quattro distinti procedimenti applicabili e segnatamente:

- metodo comparativo di mercato;
- metodo del valore di trasformazione;
- metodo del valore complementare;
- metodo di capitalizzazione dei redditi;

### 3.2.1 Metodo comparativo di mercato.

I terreni edificabili si stimano per confronto diretto con altre aree simili oggetto di recente compravendita.

E' necessario conoscere i valori pagati per aree simili che abbiano le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche e, una volta scelto il parametro tecnico ( $m^3$  o  $m^2$  costruibili), si imposterà la seguente proporzione:

$$\sum V : \sum P = V_x : P_x \text{ da cui si ricava}$$

—

dove:

- $\sum V$  = sommatoria dei prezzi di mercato delle aree fabbricabili simili a quella oggetto di stima
- $V_x$  = più probabile valore dell'area da stimare
- $\sum P$  = sommatoria dei parametri tecnici delle aree simili
- $P_x$  = parametro tecnico dell'area da stimare

Al  $V_x$  così determinato, si apporteranno le eventuali aggiunte e/o detrazioni in ragione dei parametri esposti al precedente punto "Generalità", qualora le condizioni estrinseche ed intrinseche ovvero la situazione giuridica sia apprezzabilmente differente.

I prezzi di mercato delle aree fabbricabili simili a quelle oggetto di stima potranno essere desunti da:

- atti di compravendita;

**DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA STIMA DEI VALORI MEDI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI**  
**(Art. 4)**

---

- pubblicazioni di settore;
- banche dati dell'“Osservatorio del mercato immobiliare” dell'Agenzia delle Entrate;
- siti specializzati o riviste specializzate per la compravendita di immobili (in questo caso i valori rilevati andranno depurati di una percentuale di ribasso dovuto alla trattativa);
- Osservatorio Fiaip dei Valori Immobiliari di Piacenza e Provincia.

### 3.2.2 Metodo del Valore di Trasformazione.

Si ricorre a questa metodologia estimativa quando non esiste il prezzo di mercato dell'area edificabile poiché i dati relativi a recenti compravendite di aree simili sono scarsi o mancano del tutto.

Considerando che, per chi costruisce, il valore di un fabbricato è dato dalla somma del valore del terreno edificabile più il costo per la costruzione, il quesito si risolve:

Valore dell'area = Valore intero Immobile (Valore dell'area + fabbricato) - Costo fabbricato

$$VA = VI - K$$

Il valore dell'area (VA) si calcolerà dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile (VI = area + fabbricato) valutato con il metodo comparativo di mercato (cfr. § 3.2.1) o le banche dati dell'“Osservatorio del mercato immobiliare” dell'Agenzia delle Entrate ed il costo di costruzione (K) del fabbricato stesso determinato utilizzando il procedimento di stima sintetico, ovvero desumendolo per analogia utilizzando dati disponibili.

### 3.2.3 Metodo del valore complementare

Tale procedimento di stima è adatto alla valutazione di particolari casi in cui vi siano aree di ridotte dimensioni che prendono il nome di reliquati o pezze segregate, che di per se non posseggono un valore; tuttavia, può succedere che un reliquato possa aumentare il valore di un'area confinante: quindi, se un soggetto (tipicamente un vicino) è interessato, esso acquista valore e la stima dovrà farsi secondo il presente metodo del valore complementare.

Se invece un reliquato non manifesta l'attitudine sopra indicata, occorrerà indagare sulla possibilità di locarlo ed a quel punto il valore utilizzabile è quello di capitalizzazione dei redditi descritta al § 3.2.4.



Il valore complementare ( $V_a$ ) si ottiene dalla differenza tra il valore (di mercato o di costo) del fabbricato intero ( $V$ ) ed il valore di mercato del fabbricato senza la parte oggetto di stima ( $V_b$ )

$$V_a = V - V_b$$

### 3.2.4 Metodo di capitalizzazione dei redditi

L'ipotesi su cui si basa è che il valore dei beni immobiliari dipende da ciò che essi possono rendere, ed inoltre, che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto.

Il procedimento analitico pone il valore di capitalizzazione  $V_c$  uguale al rapporto tra il "reddito" (annualità costante –  $a$ ) ed il "saggio di capitalizzazione"  $r$ . Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità, ed equivale all'accumulazione iniziale  $A_0$  di  $n$  annualità a costanti e posticipate.

Nella prassi estimativa si utilizzano i redditi netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi che si ottengono detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario.

Nel caso di una rendita limitata a  $n$  anni:

$$A_0 = a * (q^{n-1})/rq^n$$

Per  $n \rightarrow \infty$  (caso della rendita illimitata):

$$\lim_{n \rightarrow \infty} A_0 = \lim_{n \rightarrow \infty} a * (q^{n-1})/rq^n = a/r$$

ove:

$a$  = annualità costante posticipata

$n$  = numero delle annualità

$r$  = saggio di capitalizzazione

$$q = (1+r)$$

sulla base delle suesposte considerazioni, si ricava che:  $V_c = a/r$

### **3.3 Aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio.**

Secondo la Cassazione<sup>1</sup>, l'articolo 1 del D. lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, in nessun modo ricollega il presupposto dell'imposta all'idoneità del bene a produrre reddito od alla sua attitudine ad incrementare il proprio valore od il reddito prodotto, assumendo rilievo il valore dell'immobile ai soli fini della determinazione della base imponibile e quindi della concreta misura dell'imposta.

Il valore dell'immobile individuato quale sistema delle dotazioni territoriali (capo A-V L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e ss. mm. ii.) sarà dunque definito secondo le previsioni di cui al capo IV del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss. mm. ii. e del Titolo V capo I della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37 e ss. mm. ii..

### **3.4 I Fabbricati censiti in categoria F/2.**

Un caso particolare è costituito dai fabbricati censiti nella categoria F/2<sup>2</sup>

Tali fabbricati, pur possedendo una rendita catastale pari a zero, insistono su di un'area che possiede un'edificabilità "di fatto"<sup>3</sup> che, in assenza del fabbricato, non ci sarebbe.

Quindi per stabilire il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'ICI/IMU per gli immobili che esprimono potenziale edificatorio "di fatto", ci si avvale del principio di "ragguaglio" con l'area fabbricabile da intendersi quale valore di legato alla possibile ricostruzione dell'immobile.

Pertanto tutti i potenziali edificatori "di fatto", ancorché residuali, sono soggetti alla prevista tassazione, applicando il valore degli ambiti già urbanizzati di indice più elevato alla superficie di sedime dell'immobile classificato in categoria catastale F/2.

Per le categorie catastali F/3, F/4 in qualsiasi zona omogenea del PRG, e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano" per i quali è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, sarà oggetto di tassazione come area fabbricabile, il lotto su cui insistono.

---

<sup>1</sup> Corte di Cassazione 4 ottobre 2004, n. 19750

<sup>2</sup> Per l'esatta individuazione degli immobili si veda Agenzia delle Entrate – Direzione Generale Catasto e Cartografia - Nota 29440 del 30 luglio 2013

<sup>3</sup> Consiglio di Stato – Sentenza n. 5166/2013