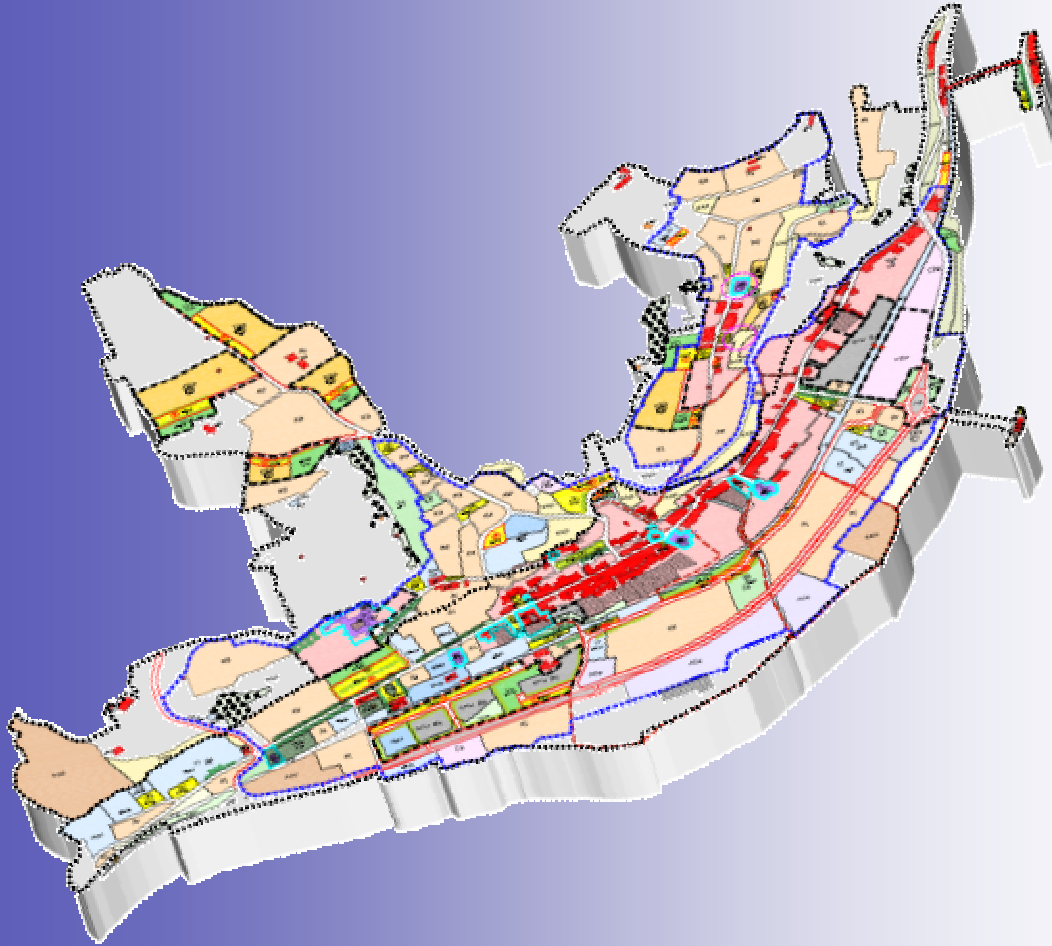




Comune di
Borgo a Mozzano

Provincia di Lucca



SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

Responsabile
Funzionario Direttivo
(Geom. Alessandro Brunini)

Istruttore Tecnico
(Geom. Massimo Vergamini)

Borgo a Mozzano, Marzo 2009

“Relazione” **Determinazione** **VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI .I.C.I.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ART. 5 D.LGS 504/1992)

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Definizione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili.....	pag. 3
3. La zonizzazione del nuovo Regolamento Urbanistico.....	pag. 4
4. Riferimenti del mercato immobiliare locale.....	pag. 5
5. Criteri per la stima del valore attuale dell'area edificabile.....	pag. 6
6. Determinazione in via generale del valore delle aree edificabili.....	pag. 8
7. Determinazione del valore delle singole aree edificabili.....	pag. 9
8. Riduzione del valore venale.....	pag.12
9. Individuazione delle superfici dei terreni soggetti ad I.C.I.....	pag.13
10. Allegati.....	pag.13

1. PREMESSA

L'art. 5 del D.Lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'ICI da corrispondere per le 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 fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”**.

Questo Comune, già con deliberazione della Giunta Municipale n. 100 del 21/06/2001, ritenne opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini ICI per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

Con la deliberazione suddetta furono stabiliti dei valori di riferimento per i contribuenti e da assumere dai competenti uffici comunali in sede di accertamento dell'ICI dovuta per i terreni fabbricabili. Ciò avvenne attraverso l'individuazione di valori unitari per mq di superficie sulla base dei fattori precisati dalla suddetta norma, e con riferimento sia alle disposizioni urbanistiche contenute nel vecchio Programma di Fabbricazione che nel Regolamento Urbanistico che da circa un anno gli era subentrato e che successivamente, nell'ottobre 2004 sarebbe stato annullato con sentenza del TAR Toscana, determinando in tal modo il ritorno in validità delle disposizioni urbanistiche del Programma di Fabbricazione.

A seguito dell'adozione in data 5 febbraio 2008 del Nuovo Regolamento Urbanistico, e della successiva approvazione definitiva del 25 ottobre 2008, si rende necessario ridefinire i criteri per la valutazione del valore venale delle aree fabbricabili derivante dalle nuove disposizioni urbanistiche che hanno introdotto un diverso sistema di zonizzazione e di potenzialità edificatoria rispetto agli strumenti urbanistici pre-vigenti e per dare giusto completamento all'obbligo imposto al Comune, dall'art. 31 comma 20 della Legge 289/2002, di comunicare ai cittadini l'intervenuta edificabilità delle aree possedute.

La presente relazione viene redatta dunque da questo Ufficio allo scopo di determinare il probabile *valore venale* unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad ICI in quanto non agricole, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

2. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

L'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l'area *“fabbricabile”* come *“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 di espropriazione per pubblica utilità”*.

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal *“valore venale”* in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

3. LA ZONIZZAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

Come detto in premessa il Comune ha adottato nel febbraio 2008 il Nuovo Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente il 25 ottobre 2008 con delibera di Consiglio Comunale n.46. Il nuovo atto di governo del territorio attuativo delle direttive di sviluppo indicate nel Piano Strutturale approvato nel maggio dell'anno 2007, è lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno delle varie unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E), così come definite dal Piano Strutturale, le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative.

La zonizzazione operata dal nuovo R.U. risulta maggiormente dettagliata rispetto a quella del vecchio Programma di Fabbricazione e le varie zone omogenee come definite dal D.M. 1444/1968 vengono indicate con diversa simbologia e denominazione.

Prendendo infatti in esame le disposizioni normative e le tavole del R.U. ed in particolare la legenda esplicativa delle tavole stesse, notiamo che le zone omogenee principali denominate con le lettere dalla A all F dal D.M. del 1968 vengono definite come nello schema sottostante:

denominazione zona omogenea secondo il vecchio P.d.F (D.M. 1444)	denominazione zone urbanistiche attribuite dal nuovo Regolamento Urbanistico	sottozona tipo	articolo dispos. Normative
A	CENTRI DI MATRICE ANTICA		12
B	AREE URBANE DI CMPLETAMENTO EDILIZIO	R1	42
		R2	43
		R3	44
C	AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	ER1	84
		ER2	85
		ER3	86
D	AREE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE	le	46
		In	87
	AREE ARTIGIANALI E MISTE ARTIGIANALI E COMMERCIALI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE	Ae- Ace	47
		Acn	88
	INSEDIAMENTI COMMERCIALI E COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE	Ce-Cde	48-50
	CDn	89	
INSEDIAMENTI DIREZIONALI E TERZIARI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE	Dte	50	
	DTn	90	
INSEDIAMENTI ESISTENTI AD USO TURISTICO RICETTIVO E DI NUOVA PREVISIONE	TRe	49	
	TRn	91	
E	AREE AGRICOLE (suddivise in zone con caratteri identitari comuni)	aar –aap- boscate – apa – aca	63 e seg.
F	AREE PER IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO	campitura colore	96 a 100

Oltre alle aree riportate nella tabella soprastante ne sono individuate altre con destinazione specifica, che ci interessano in quanto senza dubbio assoggettabili all'ICI vista la potenzialità edificatoria prevista su di esse, le cosiddette "aru" ovvero AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI RECUPERO EDILIZIO, individuate e disciplinate singolarmente nelle Disposizioni Normative.

Per ognuna delle tipologie di area edificabile le Disposizioni Normative del R.U. indicano i parametri urbanistici come il lotto minimo d'intervento, l'indice di utilizzazione fondiaria (*Iff.*) ed il rapporto massimo di copertura (*Rc.*) che determinano la potenzialità edificatoria dell'area, in particolare, per le aree ER di nuova espansione i suddetti parametri sono addirittura indicati singolarmente per ognuna delle aree stesse, unitamente alla superficie utilizzabile.

Ad esempio l'area ER2 n. 1 dell'UTOE di Tombeto

(superficie territoriale)= mq 9.143; Sf (superficie fondiaria)= mq 6.148; Iff = mc/mq 1,0

4. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Che cos'è l'O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola **microzona catastale**. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in **fasce**, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (**Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale**).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.

Ai fini della presente valutazione andremo ad assimilare le zone o fasce che L'Agenzia del Territorio ha individuato per il Comune di Borgo a Mozzano, alle varie UTOE del Regolamento Urbanistico come di seguito elencato, aggiungendo in quanto non previste l'UTOE di Tempagnano e di Rocca, che riteniamo assimilare rispettivamente a Partigliano e Gioviano:

zona/fascia catastale	UTOE del Regolamento Urbanistico corrispondenti
B1 – centrale	Borgo a Mozzano capoluogo – Cerreto
D2 – periferica	Partigliano – (Tempagnano)
D3 – periferica	Cune – Oneta
D4 – periferica	Corsagna – Particelle
D5 – periferica	Valdottavo – Diecimo – Dezza – Piano della Rocca – Chifenti – Anchiano – Socciglia – (Piano di Gioviano) – (Pianello)
E1 – suburbana	Motrone
E3 – suburbana	Domazzano – San Donato
E4 – suburbana	San Romano
E5 – suburbana	Gioviano – Rocca

5. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

Essendo in possesso del dato di pubblico dominio di cui al punto precedente procederemo come criterio a livello generale alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto *sintetico-comparativo a costo di trasformazione*; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del **Valore Venale ai fini ICI (VVI)** sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., (ultimo dato disponibile relativo al primo semestre dell'anno 2008) altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è come visto al paragrafo precedente il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni "Max" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare. Per la aree "residenziali" prenderemo inoltre come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più

consona al caso. Tali valori, distinti per zona e destinazione d'uso e riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue.

Zona/fascia catastale	residenziale		produttivo		
	abitazioni civili	garage	negozi	uffici	capannoni
B1 – centrale	1.700	690	1.400	1.300	-
D2 – periferica	1.400	500	1.000	900	-
D3 – periferica	1.300	540	1.000	900	-
D4 – periferica	1.500	570	1.000	900	-
D5 – periferica	1.700	600	1.200	1.000	900
E1 – suburbana	900	420	-	-	-
E3 – suburbana	1.200	540	900	900	-
E4 – suburbana	900	420	-	-	-
E5 – suburbana	1.000	420	-	-	-

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal Regolamento Urbanistico per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc...
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima nel 15%, in virtù delle considerazioni che andiamo di seguito ad illustrare.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente stima si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno inferiore alla suddetta percentuale tenuto conto in particolare delle mutate condizioni di mercato derivanti dall'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico che ha generato una maggiore disponibilità di aree edificabili e quindi il notevole incremento dell'offerta sul mercato di detti beni con conseguente diminuzione dei relativi prezzi.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'*attualizzazione del valore dell'area* in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area, (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 2 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo. Potranno essere assunti in alcuni casi valori compresi tra 2 e 5 in presenza di particolari motivi che possano giustificare diverse durate del ciclo.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (4,733%)¹ oltre ad uno spread del 3,00% per un valore totale che arrotondiamo all'8%.

6. DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati :

1. superficie dell'area;
2. indice di fabbricabilità dell'area;
3. superficie realizzabile del fabbricato (SLcostr.);
4. valore del fabbricato al mq (V.o.m.i.).

In realtà i primi due dati sono necessari per determinare il terzo, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile.

Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita nel 15 % al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto. L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.V.I = (SLcostr * V.o.m.i. * 15\%) / (1+r *n)$$

Dove:

V.V.I è il valore venale del terreno ai fini ICI;

SL costr è la superficie lorda della costruzione realizzabile

V.o.m.i. è il valore della costruzione desunto dall'O.M.I.

r è il tasso di interesse

n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione.

Infatti pur avendo a disposizione il dato del Regolamento Urbanistico relativo all'indice di fabbricabilità che in pratica stabilisce che volume massimo di costruzione è possibile

¹ Valore EURIBOR 12 mesi riferito al Gennaio 2008

realizzare su una determinata area, non è totalmente scontato trasformare tale volume nella superficie della costruzione realizzabile da assumere nella nostra stima, soprattutto se rapportiamo ad esempio il volume realizzabile al numero di unità abitative previste sempre nel R.U. per le aree residenziali. In via generale per arrivare alla superficie realizzabile avendo a disposizione il volume basterebbe dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, ma operando in tale direzione si otterrebbero in alcuni casi delle superfici realizzabili che superano di gran lunga, fino a raddoppiare quella che di norma è la superficie di una normale costruzione che può trovarsi sul mercato locale e che riteniamo aggirarsi sui 200 mq lordi, comprensivi di garage e pertinenze.

Per questo motivo, in considerazione anche del fatto che il volume derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità è comunque un valore limite che difficilmente nella media dei casi viene esaurito, si ritiene opportuno adottare come superficie realizzabile per le aree residenziali quella derivante dal prodotto tra il numero delle unità abitative previste in una determinata area e la superficie media lorda di 200 mq assunta per le motivazioni sopra esposte.

Lo sfruttamento totale dell'indice di fabbricabilità sarà invece applicato nella determinazione del valore delle aree produttive, ove l'attitudine a produrre reddito di dette aree giustifica anche l'esaurimento della possibilità edificatoria.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE AREE

a) Aree di completamento a prevalente uso residenziale R2

L'area tipo R2, tra quelle edificabili a prevalente uso residenziale, è sicuramente quella i cui terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano in zone già completamente urbanizzate e pertanto è possibile costruire immediatamente con il permesso di costruire.

Unico limite in dette aree è costituito dalla norma che consente di realizzare una sola unità abitativa ogni 800 mq di terreno e pertanto per la determinazione del valore di riferimento prenderemo in esame la situazione di un'area di 800 mq con i seguenti dati:

superficie Sf = 800 mq

superficie realizzabile 1 unità = 200 mq (SL costr.)

n = 2 (si considera la durata minima del ciclo per la costruzione finita)

r = 0.08

Utilizzando la formula $V.V.I = (S_{costr} * V.o.m.i. * 15\%) / (1+r * n)$, inserendo di volta in volta il valore dell'O.M.I. relativo alla U.T.O.E. corrispondente e dividendo successivamente per 800 si ottiene il valore venale ai fini ICI a mq dei terreni situati in area R2 delle varie UTOE, come riassunti nella tabella "Allegato 1".

Per i terreni che hanno superficie inferiore a 800 mq e che non consentono direttamente la realizzazione di un'abitazione si rimanda al paragrafo dei casi di riduzione del valore venale.

b) Aree di completamento a prevalente uso residenziale R1

Dette aree sono prive di indice di fabbricabilità mentre è prevista una possibilità edificatoria limitata alla realizzazione di pertinenze ed all'ampliamento a tantum non superiore al 20% dei fabbricati esistenti. Pertanto si ritiene attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni applicando la stessa percentuale del 20% al valore dell'area R2 di cui al precedente punto a), riferito all'UTOE di appartenenza.

$$V.V.I. \text{ area R1} = 20\% V.V.I. \text{ area R2}$$

c) Aree di espansione a prevalente uso residenziale ER

Le aree di nuova espansione a prevalente uso residenziale si distinguono dalle R2 di completamento in quanto prevedono al loro interno porzioni di area destinata ad opere di urbanizzazione quali aree a verde ed a parcheggio pubblico la cui realizzazione deve avvenire a cura dei proprietari delle costruzioni ivi realizzabili. Dette aree si differenziano fra loro in ER1, ER2 ed ER3; le prime prevedono la possibilità di intervenire direttamente, previa stipula di convenzione con il Comune, mentre per le altre è sempre previsto l'obbligo del Piano Attuativo.

Le disposizioni normative del Regolamento Urbanistico definiscono per ognuna delle aree ER, identificate all'interno delle varie UTOE con un numero progressivo, i seguenti parametri urbanistici:

- superficie totale (St) dell'area, comprendente l'area a parcheggio ed a verde pubblico;
- superficie fondiaria (Sf) effettivamente edificabile;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff);
- numero di unità abitative che è possibile realizzare.

Avendo a disposizione i dati suddetti è possibile quindi stabilire per ogni area delle varie UTOE la superficie di costruzione finita realizzabile, applicando come già visto in precedenza il parametro di riferimento assunto nei 200 mq lordi ad abitazione.

In questo caso, nella formula generale $V.V.I = (Sl_{costr} * V.o.m.i. * 15\%) / (1+r * n)$, assumeremo il valore di n riferito al ciclo della costruzione variabile nei seguenti valori:

n= 2 per le aree ER1

n= 5 per le aree ER2 – ER3

quindi, inserendo di volta in volta il valore dell'O.M.I. relativo alla U.T.O.E. corrispondente si ottiene il valore venale delle varie aree ER, mentre per ottenere il valore venale ai fini ICI a mq dei terreni si procede dividendo i valori come sopra determinati per la superficie totale delle aree (St), comprendente anche le parti destinate alle opere pubbliche previste nelle aree. L'abbattimento del valore dei terreni derivante da questa ultima operazione si ritiene vada a compensare i maggiori oneri che i proprietari delle aree ER dovranno sostenere per le opere di urbanizzazione a loro carico.

$$V.V.I /mq = \frac{(Sl_{costr} * V.o.m.i. * 15\%) / (1+r * n)}{St}$$

La determinazione dei valori ai fini ICI delle aree ER è riassunta nella tabella "Allegato 2".

d) Aree di espansione ad uso produttivo Acn, CDn, DTn, In, TRn

Per la determinazione dei valori delle aree produttive vale quanto detto per le aree ER ed il valore a mq è dato ugualmente dalla seguente formula:

$$V.V.I /mq = \frac{(Sl_{costr} * V.o.m.i. * 15\%) / (1+r * n)}{St}$$

Unica differenza sta nel fatto che per la determinazione della superficie realizzabile della costruzione finita si tiene conto del volume massimo realizzabile, dove è previsto l'Iff e della superficie massima realizzabile ove questa è già stabilita dalle disposizioni normative.

Il valore n è anche in questo caso pari a 3 o 5 a seconda se l'intervento previsto è diretto oppure soggetto a piano attuativo.

Naturalmente per quanto riguarda i valori O.M.I. è necessario considerare caso per caso quelli riferiti alla relativa destinazione produttiva, commerciale o direzionale.

Considerato che il valore O.M.I. delle suddette destinazioni d'uso non è disponibile in banca dati per tutte le Zone catastali, per le aree comprese nelle UTOE per le quali tale dato non è presente si procede alla sua determinazione in via approssimativa considerando le differenze in proporzione tra i vari valori dell'uso residenziale.

La determinazione dei valori ai fini ICI delle aree produttive è riassunta nella tabella "Allegato 3".

e) Aree ad uso produttivo esistenti Ace, Cde, Dte, Ie, TRe

Per la determinazione del valore venale ai fini ICI delle aree produttive esistenti si procederà distinguendo tra il caso in cui sia possibile in base ai paramenti urbanistici una nuova costruzione, da quello generale che consente in ogni caso l'aumento di volume pari al 20 % dell'esistente.

Nel primo caso il valore da prendere in considerazione è quello derivante dalla tabella dei valori delle aree produttive di nuova previsione, Allegato 3, con riferimento all'UTOE di appartenenza ed alla tipologia di destinazione AC, I, CD ecc, e riducendo nella formula generale il tempo di attualizzazione (fattore n) da 5 a 2.

Laddove nella tabella Allegato 3 siano presenti per la singola UTOE più valori relativi alla stessa tipologia di destinazione si procederà adottando il valore medio tra gli stessi.

Nel secondo caso, si adotta il criterio già descritto per le aree residenziali di completamento R1, determinando il valore venale come percentuale pari a 20 dei valori determinati con le modalità sopra descritte.

f) Aree di riqualificazione e recupero urbano a.r.u.

Le a.r.u. sono individuate numericamente e disciplinate singolarmente nelle disposizioni normative del R.U..

Per la determinazione del valore dei terreni ricadenti in dette aree, contenuti nell'Allegato 4, si procede secondo le due seguenti diverse modalità:

- per le aree laddove le norme prevedono una superficie od un volume realizzabile, sia esso residenziale che produttivo, la determinazione del valore avviene in maniera identica a quanto descritto per le aree ER, applicando la relativa formula;
- per quelle aree che prevedono come nuovo volume o nuova superficie realizzabile solamente una tantum in percentuale variabile dal 10 al 20 % si considera come valore ai fini ICI il valore delle aree R1 delle UTOE di appartenenza.

Alcune a.r.u. costituiscono dei casi particolari che comportano valutazioni specifiche che differiscono in parte dai criteri generali sopra individuati; in particolare:

a.r.u. n. 1 di Motrone : essendo previsto un'aumento di superficie pari al 30 % dell'esistente, il valore dei terreni ai fini ICI viene assunto come il 30% del valore della R2 di Motrone.

Aru n. 10 di Diecimo e n. 18 di Corsagna : essendo aree destinate alla realizzazione di interventi a valenza socio-culturale-sanitario di utilizzo pubblico il valore derivante dall'applicazione del criterio di stima adottato viene ridotto al valore dell'area R2.

g) Centri di Matrice Antica

Per la determinazione del valore ai fini ICI dei terreni ancora liberi e non strettamente collegati come resede ai fabbricati esistenti, si procede assimilando gli stessi alle aree R1 considerato che presentano una possibilità edificatoria pressochè simile ed anche superiore, ma allo stesso tempo condizionata dalle maggiori prescrizioni sulle tipologie edilizie derivanti dal contesto storico in cui ricadono.

Il valore da considerare è pertanto quello dell'area R1 dell'UTOE di appartenenza.

h) Aree per la realizzazione di opere ed impianti pubblici

Queste aree sono quelle che il Comune dovrà acquisire con la procedura espropriativa per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal R.U. ed i cui terreni interessati sono compresi nell'elenco dei beni sottoposti a vincolo espropriativo, allegato 6 alle disposizioni normative del R.U. stesso.

Per la determinazione del valore dei terreni ai fini ICI in dette aree si tiene conto del contesto in cui sono inserite assumendo come valore di riferimento quello della destinazione limitrofa prevalente, considerando laddove non escludibile l'edificabilità di fatto. Nei terreni valutati come edificabili viene naturalmente considerata la necessità o meno della realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione, che determina l'assimilazione ad area ad intervento diretto o soggetta a piano attuativo.

Per i terreni per i quali l'edificabilità anche di fatto è esclusa si considerano i seguenti valori:

- per i terreni ricadenti fuori dal limite grafico dell'UTOE il valore agricolo della coltura in atto;
- per i terreni ricadenti all'interno del limite grafico dell'UTOE si considera il valore di giardino se limitrofi al centro abitato oppure di orto negli altri casi.

La determinazione dei valori ai fini ICI delle aree destinate ad opere ed impianti pubblici è riassunta nella tabella "Allegato 5".

8. RIDUZIONE DEL VALORE VENALE

Nell'ambito della zonizzazione operata dal Regolamento Urbanistico esistono inevitabilmente delle situazioni che comportano di fatto la parziale o completa inedificabilità di singoli appezzamenti di terreno nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che consentono l'edificazione. Ciò si è verificato sia per motivi dovuti alla presenza di particolari vincoli, quali ad esempio quelli derivanti dalle aree di pertinenza fluviale imposti da Piani sovraordinati, come il P.T.C. provinciale e dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio, sia per motivi esclusivamente tecnici.

Nei punti successivi si procede a dettare i criteri per la determinazione del valore ai fini ICI per i terreni che si trovano nelle condizioni sopradescritte.

a) terreni ricadenti in area di pertinenza fluviale

Le *aree di pertinenza fluviale* sono soggette a vincolo di inedificabilità in termini di superficie e volume pur essendo inserite in zone urbanistiche specifiche e correlate alla destinazione dei fabbricati ivi presenti.

Le aree ancora libere e non strettamente collegate come resede ai fabbricati esistenti dovranno tenere come riferimento del valore venale ai fini ICI quello indicato nelle tabelle annuali dei **valori agricoli medi della Provincia di Lucca**, per il Comune di Borgo a Mozzano, avendo comunque la possibilità di essere utilizzate senza operare modifiche morfologiche a scopo di attività complementari con quelle dei fabbricati presenti sull'area sia essa residenziale, che produttiva.

Il valore agricolo da prendere come riferimento è:

- quello corrispondente alla destinazione "giardino", per le aree ricadenti all'interno del centro abitato, per l'anno 2008 corrisponde ad **€ 4,41** per mq;
- quello della destinazione "orto", per l'anno 2008 pari ad **€ 2,25**, oppure quello della coltura più redditizia effettivamente praticata, per le aree esterne al centro abitato.

b) terreni di superficie ridotta e comunque inferiore al lotto minimo

Per i terreni con superfici edificabili che non raggiungono la superficie del lotto minimo ove previsto e che non possono essere accorpati a terreni limitrofi aventi la stessa destinazione urbanistica, o comunque una destinazione che consenta per lo meno l'edificazione delle

aree R1 o dei CENTRI DI MATRICE ANTICA, il valore da considerare ai fini dell'ICI è quello derivante dalle tabelle annuali dei **valori agricoli medi della Provincia di Lucca**, per il Comune di Borgo a Mozzano.

Anche in questo caso il valore agricolo da prendere come riferimento è:

- quello corrispondente alla destinazione "giardino", per le aree ricadenti all'interno del centro abitato, per l'anno 2008 corrisponde ad **€ 4,41** per mq;
- quello della destinazione "orto", per l'anno 2008 pari ad **€ 2,25**, oppure quello della coltura più redditizia effettivamente praticata, per le aree esterne al centro abitato.

c) terreni ricadenti in aree interamente soggette a vincoli particolari

Allo stesso modo dei due casi precedenti, anche per quei terreni la cui superficie edificabile è interamente interessata da vincoli che precludono l'edificabilità quali l'area di rispetto cimiteriale e la fascia di 10 metri lungo i corsi d'acqua, e che non possono essere accorpate con terreni confinanti posti al di fuori di dette aree di rispetto, il valore da considerare ai fini dell'ICI è quello derivante dalle tabelle annuali dei **valori agricoli medi della Provincia di Lucca**, per il Comune di Borgo a Mozzano.

Anche in questo caso il valore agricolo da prendere come riferimento è:

- quello corrispondente alla destinazione "giardino", per le aree ricadenti all'interno del centro abitato, per l'anno 2008 corrisponde ad **€ 4,41** per mq;
- quello della destinazione "orto", per l'anno 2008 pari ad **€ 2,25**, oppure quello della coltura più redditizia effettivamente praticata, per le aree esterne al centro abitato.

9. INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DEI TERRENI SOGGETTI AD I.C.I.

Ai fini dell'individuazione dei terreni soggetti all'Imposta sono state redatte dal Servizio Assetto del Territorio del Comune le apposite tavole del Regolamento Urbanistico con la sovrapposizione delle zonizzazioni sulla base cartografica catastale aggiornata alla data dell'adozione del Regolamento stesso.

Tali elaborati costituiti dalle 25 tavole delle varie UTOE, compreso quelle in scala 1:10.000, di tutto il territorio comunale, sono allegate alla presente valutazione e ne costituiscono parte integrante in quanto sulla base delle stesse sono stati individuati i terreni oggetto della comunicazione prevista dall'art. 31 comma 20 della Legge 289/2002, a favore dei cittadini sulla intervenuta edificabilità delle aree possedute.

Le cartografie suddette oltre a costituire la base di riferimento per la redazione dei certificati di destinazione urbanistica, saranno il riferimento ufficiale per la determinazione tramite calcolo grafico delle superfici delle particelle che non ricadono interamente in una unica destinazione urbanistica.

10. ALLEGATI

Sono allegati alla presente valutazione i seguenti elaborati:

Allegato n. 1 : Valore delle Aree "R2"

Allegato n. 2 : Valore delle Aree "ER"

Allegato n. 3 : Valore delle Aree Produttive di espansione

Allegato n. 4 : Valore delle Aree "aru"

Allegato n. 5 : Valore delle Aree soggette ad esproprio

Allegato n. 6 : Estratto Tabelle valori agricoli medi Provinciali anno 2008

Tavole R.U. su base catastale n. 25 tavole

Borgo a Mozzano, Marzo 2009

Il tecnico istruttore
(Geom. Massimo Vergamini)

Il Responsabile del Servizio
Funzionario Direttivo
(Geom. Alessandro Brunini)