



Comune di Monte Argentario

(*Provincia di Grosseto*)

Piazzale dei Rioni , 8 – Porto S. Stefano

Tel. 0564-811911

C O P I A

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N°76 DEL 02-04-2010

Oggetto: INDIVIDUAZIONE VALORI DI SOGLIA AREE EDIFICABILI

L'anno 2010 addì Due del mese di Aprile alle ore 10:30, nella Sala delle Adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza l'Ing Arturo CERULLI – Sindaco –

Risultano presenti:	Risultano assenti:
CERULLI ARTURO (Sindaco) SCHIANO PRISCILLA (Assessore) BUSONERO CLAUDIO (Assessore) BALLERANO ALFREDO (Assessore) ARIENTI FABRIZIO (Assessore) AMATO UMBERTO (Assessore)	TURBANTI ENZO (Assessore)
TOT.: 6	TOT.: 1

Partecipa il Segretario Generale Dr. Giulio NARDI, incaricato della redazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Esaminata la seguente proposta di Delibera di Giunta DELG2 - 4 - 2010 predisposta dall'ufficio 2° settore - Tributi

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE UFFICIO TRIBUTI

Propone alla Giunta Comunale l'approvazione della seguente delibera:

Premesso che il D.lgs. 30/12/1992 n. 504 istitutivo dell'imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) prevede l'assoggettamento al tributo delle aree fabbricabili in base a come definito dall'art. 2;

Visto l'art. 5 comma 5° del richiamato D.Lgs. 504/92 che individua la base imponibile dell'imposta per le aree fabbricabili nel valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Considerato che è compito del Comune in osservanza della summenzionata normativa e per perseguire obiettivi di equità nei confronti dei cittadini, effettuare gli accertamenti relativamente alle aree edificabili;

Tenuto conto delle problematiche inerenti la determinazione del valore venale di comune commercio, derivante dalle caratteristiche intrinseche di ciascuna area edificabile e dei particolari pregi, vantaggi, di ciascun lotto, altresì dei vincoli, limiti, servitù e oneri vari presenti in ogni singolo campione unitario omogeneo, che limitano la fattuale preventiva determinazione dei singoli valori;

Ritenuto tuttavia utile, proficuo e corretto individuare dei valori unitari di riferimento per ciascuna zona omogenea da offrire alla conoscenza dei contribuenti interessati, alle associazioni e categorie professionali operanti nel settore tributario per fornire un parametro di riferimento, un valore di soglia, che se rispettato dai contribuenti esclude la possibilità per l'Amministrazione di procedere mediante successivi accertamenti;

Visto l'art. 59, comma 1, lettera g) del decreto Legislativo n. 446/1997 che prevede la determinazione periodica, per zone omogenee, dei valori venali, delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

Ritenuto necessario per quanto sopra esposto determinare il valore di soglia delle aree fabbricabili dall'anno 2006 ad oggi;

Tenuto conto delle articolazioni delle aree edificabili previste dallo strumento urbanistico e dalle zonizzazioni finalizzate alla individuazione di valori omogenei;

Tenuto, altresì, conto dei valori venali medi per le aree fabbricabili in comune commercio e delle variazioni dei prezzi subite dal mercato immobiliare;

Ritenuto, quindi, in ordine al valore da assumere per le aree di che trattasi, far riferimento:

- Tavole di P.R.G. del Comune di Monte Argentario
- Tavole di P.S. del Comune di Monte Argentario
- Fogli di Mappa catastale
- Dati quotazione provenienti dall'Agenzia del territorio- OMI
- Atti di compravendita di immobili
- Prezzi di mercato delle aree fabbricabili
- Valori di mercato stabiliti dai Comuni limitrofi sulle aree fabbricabili

Atteso altresì di dover addivenire alla individuazione del valore venale delle aree edificabili allo scopo di consentire al settore Tributi di poter proficuamente procedere nelle successive verifiche nei confronti delle posizioni tributarie dei contribuenti in possesso di tali proprietà;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

D E L I B E R A

Di approvare il progetto presentato dall'ufficio tributi che determina i valori di soglia delle aree fabbricabili;

Di adottare, per le aree fabbricabili, ricomprese nelle zone omogenee riportate nella tabella, i valori venali calcolati in base alla seguente formula:

$$V_v = V_b \times U_1 \times U_2 \times t$$

V_v = Valore venale

V_b = Valore base delle aree fabbricabili

U_1 = Valore in base alla destinazione urbanistica Piano

Strutturale

U_2 = Valore in base alla destinazione urbanistica Piano

Regolatore Generale

t = Coefficienti in funzione delle modalità di attuazione.

Di stabilire che i valori ricognitivi determinati con le modalità di cui sopra si ritengono congrui per gli anni 2006, 2007, 2008 e 2009;

Di allegare al presente atto la relazione di stima presentata dall'ufficio tributi considerandola parte integrante e sostanziale e di far riferimento ad essa per tutto ciò che non è specificato nel presente atto.

Monte Argentario, 31-03-2010

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE UFFICIO TRIBUTI

f.to

Dott. Stefano TACCIOLI

Ai sensi dell'art.49 TUEL 267/00:

Il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere:

FAVOREVOLE

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE UFFICIO TRIBUTI

Monte Argentario, 31-03-2010

f.to

Dott. Stefano TACCIOLI

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N° 76 DEL 02-04-2010

Oggetto: INDIVIDUAZIONE VALORI DI SOGLIA AREE EDIFICABILI
--

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art.49, 1° comma del Decreto Legislativo n. 267/00.

FAVOREVOLE

Eventuali annotazioni

Monte Argentario, 31/03/2010

<i>Il Dirigente del Servizio Finanziario</i> <i>f.to</i> <i>Dott.ssa Antonella ESCARDI</i>
--

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N° 76 DEL 02-04-2010

Oggetto: INDIVIDUAZIONE VALORI DI SOGLIA AREE EDIFICABILI
--

LA GIUNTA MUNICIPALE

- Vista la proposta di deliberazione avanti riportata;
- Dato atto che sulla medesima sono stati espressi i pareri di cui all'art.49 T.U.E.L. n. 267/2000;
- Con votazione unanime, resa ai sensi di legge;

DELIBERA

- 1) Di approvare in ogni sua parte la proposta di deliberazione di cui sopra che qui si intende integralmente riportata;
- 2) Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 - 4° comma - T.U.E.L. n. 267/00, con separata ed unanime votazione.

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N° 76 DEL 02-04-2010

Oggetto:	INDIVIDUAZIONE VALORI DI SOGLIA AREE EDIFICABILI
-----------------	--

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

 $f.to$

Ing. Arturo CERULLI

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to

Dott. Giulio NARDI

ATTO DICHIARATO IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE DAL 02-04-2010

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica l'affissione all'Albo dal 02-04-2010 per 15 giorni consecutivi (art.124/1 TUEL 267/00).

Monte Argentario, 02-04-2010

IL SEGRETARIO GENERALE

 $f.to$

Dott. Giulio NARDI

La presente è copia conforme dell'atto G.C. n. 76 del 02-04-2010. che si rilascia in carta libera, per uso amministrativo e d'ufficio.

Monte Argentario, 02-04-2010

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giulio NARDI

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

SETTORE II – SERVIZIO FINANZIARIO E TRIBUTI



**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI**

Relazione

VALORE AREE FABBRICABILI ANNO 2009



AREA TRIBUTI

Indice

PREMESSA.....	10
DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE.....	10
CRITERI DI VALUTAZIONE	11
STRUMENTI A DISPOSIZIONE.....	13
FASI DI LAVORO.....	29
IL METODO O PROCEDIMENTO DI STIMA.....	29
COME SI ESEGUE IL CALCOLO	42
AGGIORNAMENTO.....	46
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	46

Premessa



La presente relazione ha per scopo la determinazione del "più probabile valore medio di mercato" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di monte Argentario, al fine di produrre all'Amministrazione Comunale i valori utili alla determinazione del tributo ICI.

Ai fini della quantificazione di tale base imponibile (I-C.I.), l'art. 5 – comma 5°- del D.Lgs. n° 504/92 stabilisce che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell' anno di 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 e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Definizione di area fabbricabile

Nel merito si ritiene opportuno richiamare la definizione del concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I.

E' lo stesso legislatore all'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 a dare la definizione di area fabbricabile: per area fabbricabile si intende 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.

Per dirimere il contrasto interpretativo sorto a seguito di alcune pronunce della Corte di Cassazione circa l'individuazione del momento dal quale i terreni possono essere considerati aree fabbricabili, la dove la normativa urbanistica prevede piani attuativi, è nuovamente intervenuto il legislatore che, con l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223 del 04.07.2006 convertito con L. n.248 del 04.08.2006, ha precisato che ai fini delle imposte sui redditi, dell'IVA, dell'imposta di registro e dell'ICI 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.

Tale norma, avente natura di interpretazione autentica, ha confermato quanto già sostenuto dall'amministrazione finanziaria secondo cui l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale; la differenza incide soltanto sulla quantificazione della base imponibile che è rappresentata dal valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile, poiché è evidente che il valore di un'area è maggiore se compresa in un piano particolareggiato rispetto al caso in cui tale area sia compresa soltanto nel Prg.



Criteri di valutazione

La presente relazione, come detto, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità al metro quadrato di superficie delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Monte Argentario, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli immobili (ICI).

Nel merito si ritiene opportuno precisare che "per area fabbricabile s'intende 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 d'espropriazione per pubblica utilità" e quindi l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale.

Il valore delle aree fabbricabili è determinato sulla base del *valore medio* parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei successivi commi e articoli del presente regolamento.

Il *valore medio* delle aree fabbricabili, è determinato periodicamente dall'Ufficio mediante informazioni attinte dalle fonti di mercato ritenute più attendibili. Per *valore medio* si intende la media aritmetica dei valori rilevati in ogni singola zona territoriale relativi ad un'area fabbricabile ordinaria intesa come area edificabile a prevalente destinazione residenziale e soggetta ad attuazione tramite intervento edilizio diretto.

L'individuazione dei valori delle aree edificabili è determinato sulla base delle differenti destinazioni urbanistiche e in relazione alla differente localizzazione di aree ricadenti nella medesima zona urbanistica, utilizzando il procedimento estimativo comparativo diretto, detto anche "*sintetico*".

Il procedimento estimativo è quello del confronto diretto (o comparativo) che si basa su tre concomitanti circostanze:

- Esistenza, nello stesso mercato, di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- Conoscenza di recenti valori di mercato di beni simili, messi a confronto;
- Esistenza di un parametro in comune, vale a dire appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo.

Strumenti a disposizione

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili, ci si è avvalsi dei seguenti supporti:

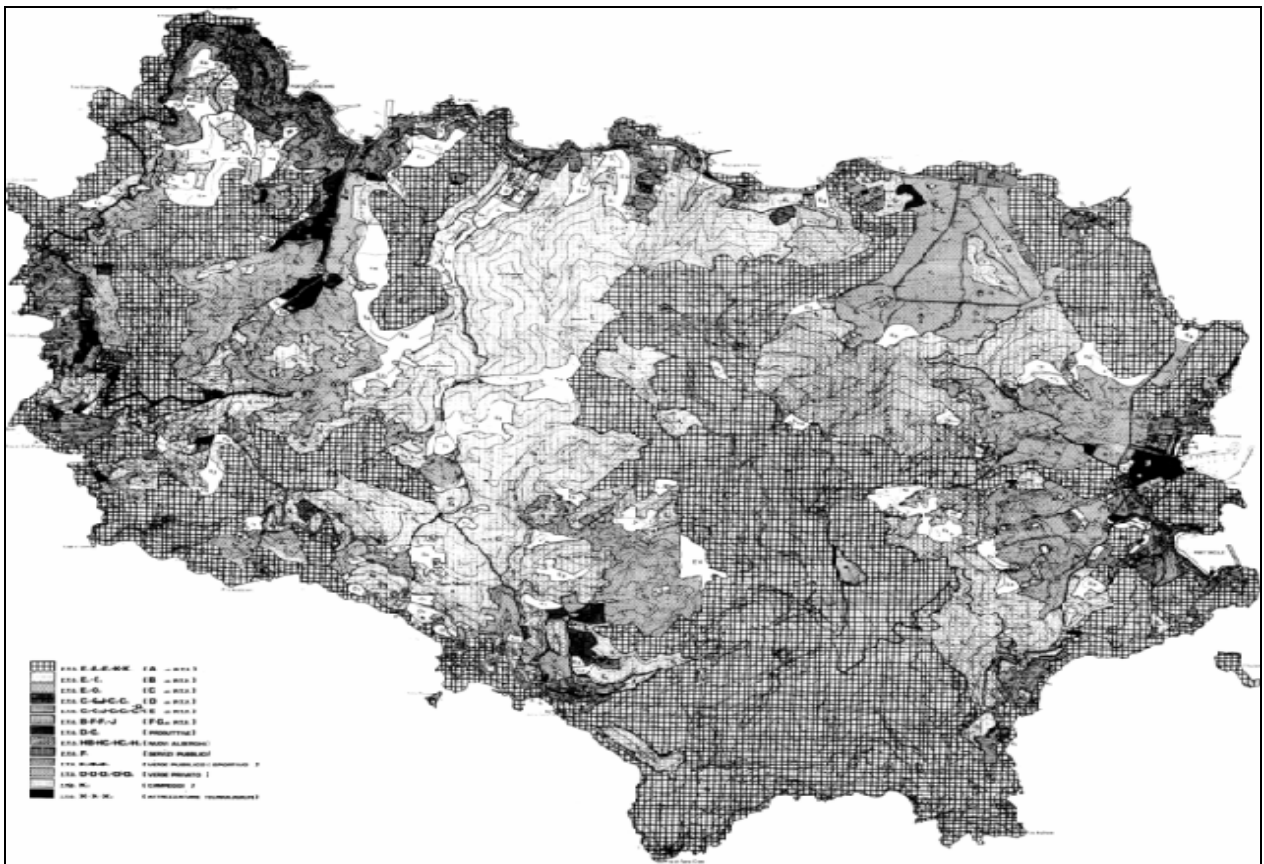


1. Tavole di P.R.G. del Comune di Monte Argentario
2. Tavole di P.S. del Comune di Monte Argentario
3. Fogli di Mappa catastale
4. Dati quotazione provenienti dall' Agenzia del territorio-OMI"
5. Atti di compravendita di immobili in possesso della amministrazione comunale
6. Prezzi di mercato delle aree fabbricabili
7. Valori di mercato stabiliti dai Comuni limitrofi sulle aree fabbricabili

1. Tavole di P.R.G. del Comune di Monte Argentario

Per acquisire tutti gli elementi necessari per giungere alla corretta valutazione delle aree in argomento, si è proceduto al dettagliato esame del vigente Piano Regolatore Generale del Comune, analizzando i parametri costituenti le Norme Tecniche di Attuazione

Inoltre, sono state assunte tutte le informazioni in merito alle varie realtà immobiliari del territorio comunale, sia in relazione allo sviluppo edificatorio raggiunto che al grado di appetibilità palesato dal mercato.

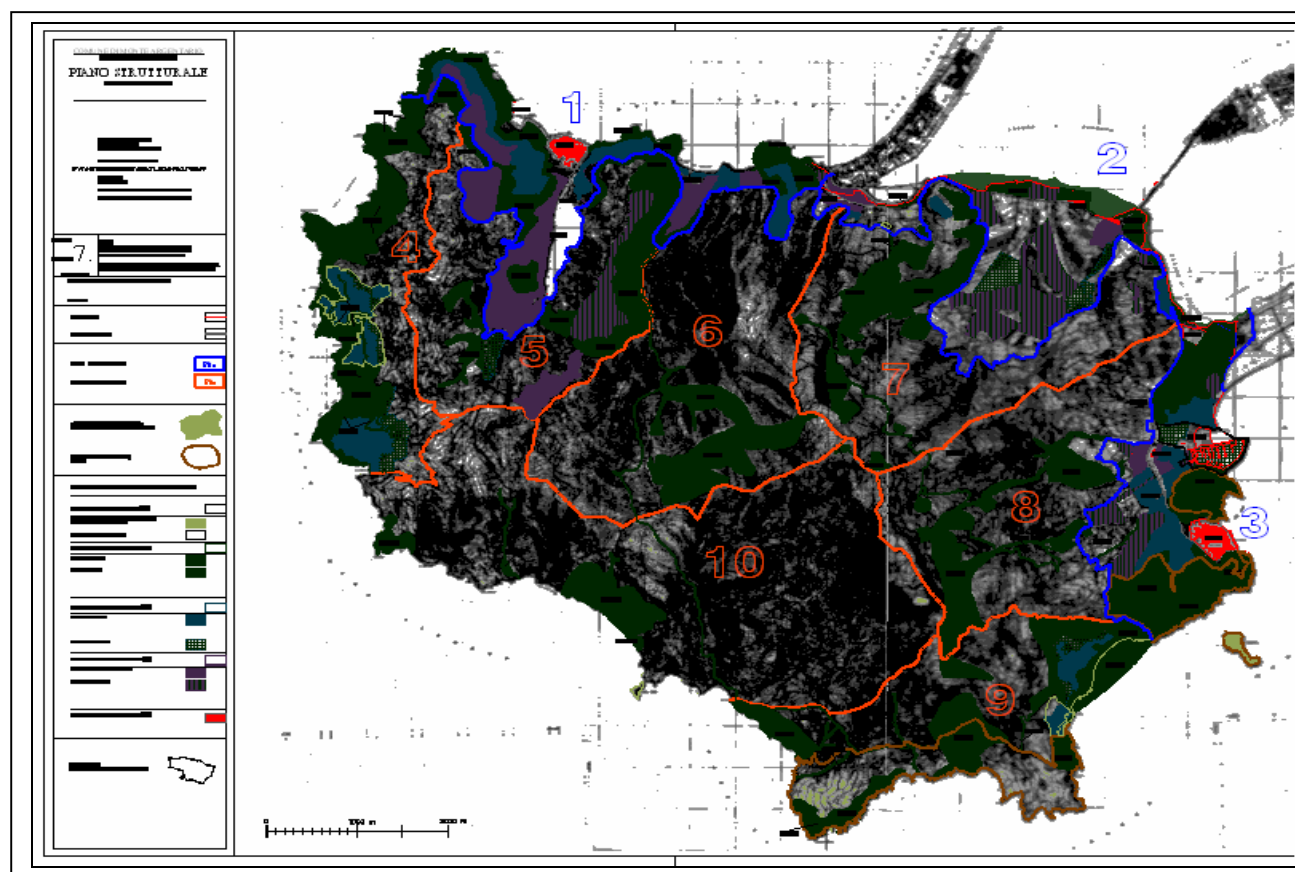


tav. n. 5 Piano Regolatore Generale approvato con delibera del C.C. n.25 del 23.04.2001

2. Tavole di P.S. del Comune di Monte Argentario

Il territorio comunale di Monte Argentario risulta nel Piano strutturale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 63 del 25.7.2002 suddiviso in Unità territoriali organiche elementari (UTOE) , secondo il seguente elenco:

- UTOE 1: Porto Santo Stefano
- UTOE. 2: Terrarossa
- UTOE. 3: Porto Ercole
- UTOE. 4: Costa occidentale
- UTOE. 5: Entroterra del Campone
- UTOE. 6: Poggi interni
- UTOE. 7: Versanti collinari delle Piane
- UTOE. 8: Versanti orientali
- UTOE. 9: Costa meridionale
- UTOE. 10: Versanti occidentali



Tav. n. 7 Piano Strutturale approvato con deliberazione del c.c. n. 63 del 25.07.2002

3. Fogli di mappa catastali

Le mappe particellari (spesso chiamate mappe catastali) costituiscono particolari documenti del catasto in cui vengono descritti i possessori fondiari e le particelle in cui essi si immaginano scomposti

Il territorio del comune di Monte Argentario è suddiviso in n. 85 fogli catastali progressivamente numerati da nord ad est , ciascuno dei quali comprende graficamente le singole particelle di territorio, ogni particella identifica la minima unità impositiva , riferita al tipo di coltura e al soggetto titolare di diritti su di essa

L'identificazione di un immobile o un terreno attraverso gli estremi riportati nelle mappe catastali è necessario per qualsiasi atto giuridico , estimativo o modificativo di diritti reali

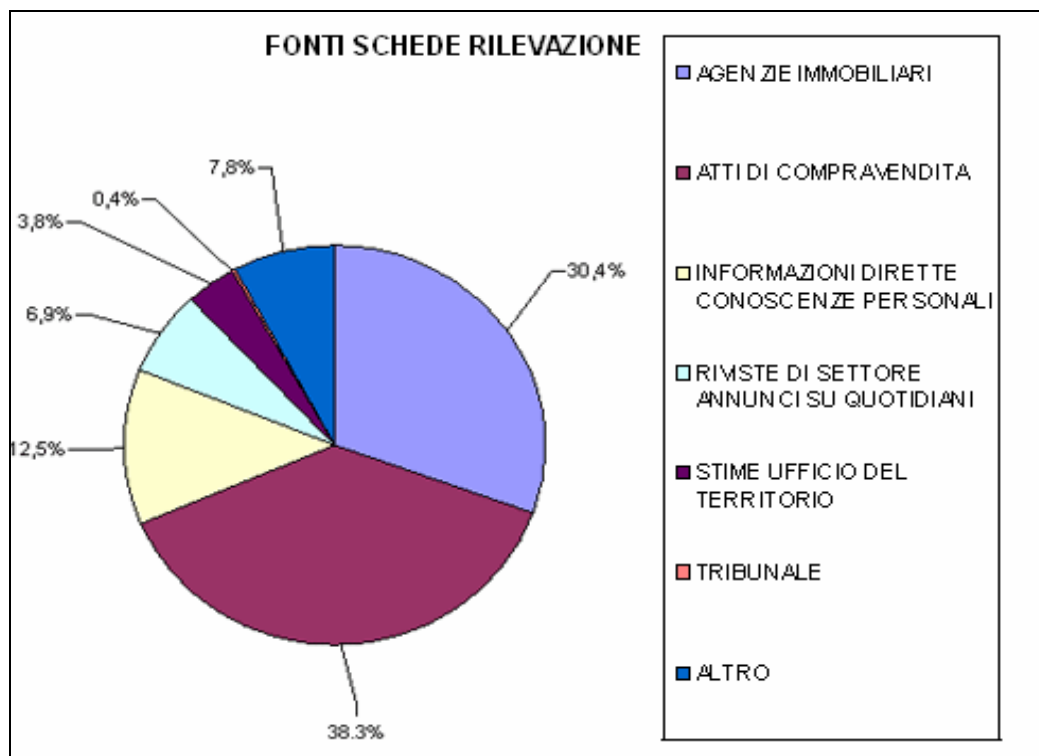


4. Dati quotazione provenienti dall' Agenzia del territorio-OMI" Le quotazioni Ultimo semestre pubblicato: 1° semestre 2008 - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce (comma 3, articolo 64) che L'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali.

Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.



- Le zone omogenee OMI



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. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

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.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

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.

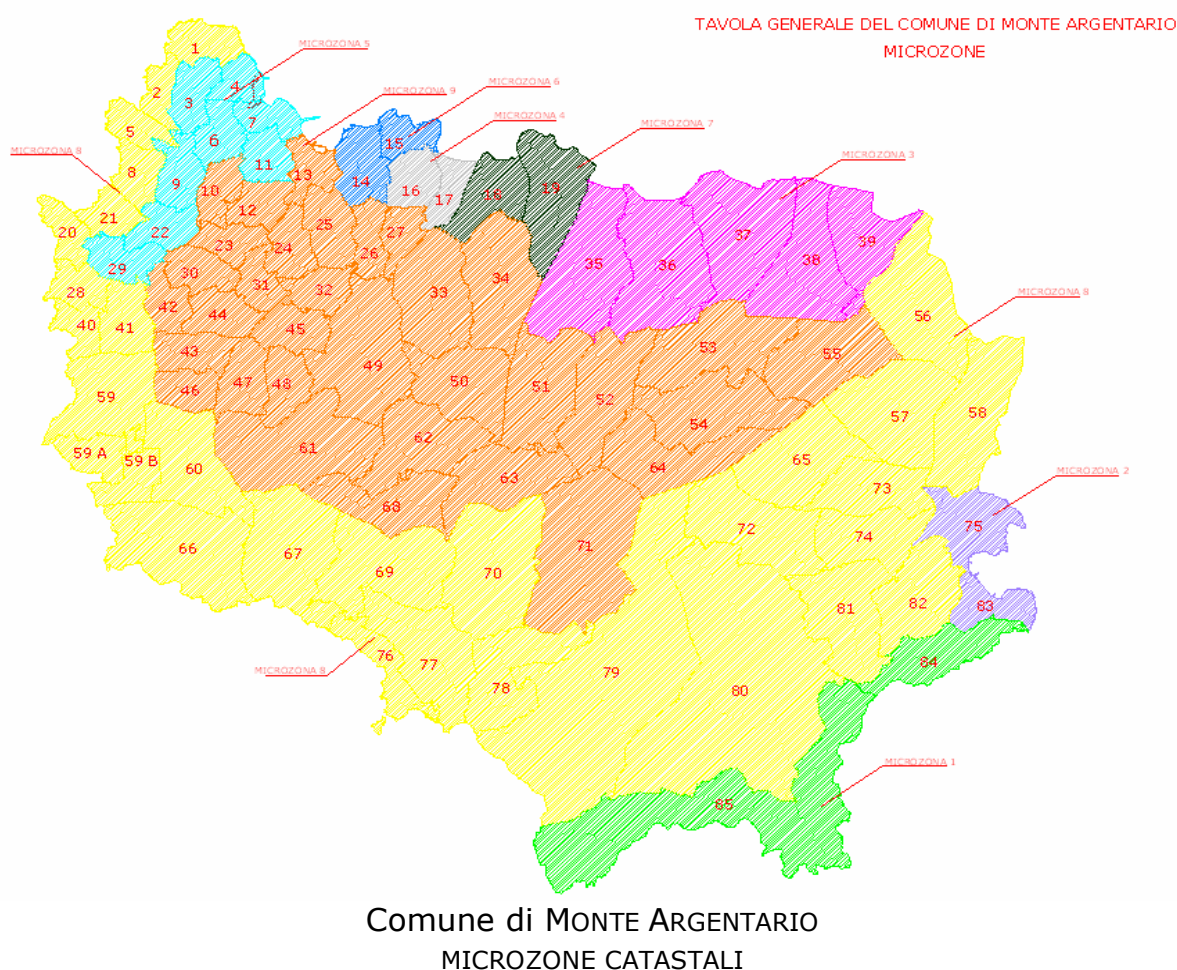
I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine della tassellazione di tutto il territorio comunale, possono essere definite zone omogenee per le quali non sono rilevate quotazioni in quanto prive o quasi di unità immobiliari o nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare.

- Le microzone catastali

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.



- Le microzone catastali e la rappresentazione per fasce

3	E1/Suburbana/LOCALITA PESCHIERA - TERRAROSSA VALLE DI PRATO E LE PIANE -
4	D1/Periferica/LOCALITA CALA DEL POZZARELLO
5	D4/Periferica/LOCALITA CAMPONE - ZONA INDUSTRIALE -
5	B1/Centrale/LUNGOMARE NAVIGATORI A. DORIA E VIE LATERALI E ZONE INTERNE
6	D2/Periferica/LOCALITA PUNTA NERA E TORRE CALVELLO
7	D3/Periferica/LOCALITA SANTA LIBERATA E LA SODA -
8	E4/Suburbana/LOCALITA CALA GRANDE - ARGENTAROLA - CALA PICCOLA - ISOLA ROSSA - CANNELLE - MANDRIOLI -
8	E8/Suburbana/LOC. PUNTA LIVIDONIA
8	E9/Suburbana/LOC. CAPO D`OMO
9	E5/Suburbana/ZONE EXTRA URBANE RURALI INTERNE AL PROMONTORIO - LOC. PREDICATORE
9	E6/Suburbana/LOC. TORRE ARGENTIERA
9	E7/Suburbana/LOC. LA CACCIARELLA

- Tipologie immobiliari

Destinazione residenziale	Destinazione commerciale	Destinazione terziaria	Destinazione produttiva
ville / villini	negozi	uffici	capannoni tipici
abitazione civile	centri commerciali		laboratori

abitazione economica	magazzini		
box			

Le fonti di rilevazione per le indagini sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc.

I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni

Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria

Valori Osservatorio immobiliare

Al fine della verifica dei dati elaborati si espongono di seguito i dati statistici relativi all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, - 2° semestre 2008 - le zone OMI, 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). per ognuna di queste zone l'agenzia del territorio individua un range di valori (minimo e massimo) riferito al valore di mercato in €/mq dei fabbricati con destinazione residenziale, produttiva, terziaria e commerciale

• Tabella – valori OMI

	RESIDENZIALE			COMMERCIALE			TERZIARIO			PRODUTTIVO		
	Tipologia	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Tipologia	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Tipologia	Valore Mercato (€/mq) Max	Max	Tipologia	Valore Mercato (€/mq) Min	Max
B1	Abitazioni civili	2670	3910	Centri commerciali	1800	2500	Uffici	1700	2450	Laboratori	900	1250
	Abitazioni di tipo economico	2090	2750	Magazzini	800	1100						
	Box	880	1160	Negozi	2000	2900						
	Ville e Villini	2310	3410									
D1	Abitazioni civili	2500	3560									
	Abitazioni di tipo economico	2200	2750	Negozi	2000	2900						
	Box	830	1160									
	Ville e Villini	2370	3470									
D2	Abitazioni civili	2500	3320									
	Box	830	1050									
	Ville e Villini	2750	4070									
D3	Abitazioni civili	2620	3810									
	Box	830	1050									
	Ville e Villini	2810	4070									
D4				Magazzini	600	850				Capannoni tipici	450	600
										Laboratori	800	1150
E1	Abitazioni civili	2500	3620	Negozi	2000	2900	Uffici	1600	2300			
	Box	880	1160									
	Ville e Villini	2420	3520									
E2	Abitazioni civili	2880	4190	Centri commerciali	1750	2500	Uffici	1500	2150	Capannoni tipici	450	600
	Box	990	1210	Magazzini	800	1100				Laboratori	850	1200
	Ville e Villini	2810	4070	Negozi	1950	2800						
E3	Abitazioni civili	2130	3090									
	Box	720	990									
	Ville e Villini	2420	3520									
E4	Abitazioni civili	2430	3560									
	Box	830	1100									
	Ville e Villini	2860	4180									
E5	Abitazioni civili	1310	1900									
	Box	500	660									
E6	Abitazioni civili	1340	1980									
	Box	500	660									
E7	Abitazioni civili	1380	2040									
	Box	500	660									
E8	Abitazioni civili	2410	3300									
	Box	830	1100									
	Ville e Villini	2860	4180									
E9	Abitazioni civili	2430	3560									
	Box	830	1100									
	Ville e Villini	2860	4180									

5. Atti di compravendita di immobili in possesso della amministrazione comunale

Sono stati rilevati i valori venali utilizzati nei casi di esproprio dal comune per il calcolo dell'indennità, per aree PEEP (piani per l'edilizia economica e popolare) e PIP (piani insediamenti produttivi)

Deliberazione del Consiglio Comunale n.109 del 30.12.2002



PEEP Cala Galera

oggetto: determinazione delle indennità di esproprio dei terreni compresi nella zona PEEP di Cala Galera

valore unitario esproprio 77,92 al mq

Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 2.05.2008



oggetto: Piani di zona PEEP e PIP per gli insediamenti residenziali produttivi e terziari – determinazione dei prezzi di cessione delle aree da cedere in diritto di proprietà ed in diritto di superficie

valore unitario esproprio 81,65 al mq

Deliberazione di Giunta Comunale n.73 del 15.07.2008



PEEP Cala Galera

oggetto: Piano di edilizia economica e popolare determinazione dei corrispettivi per la trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà

valore unitario esproprio 86,60 al mq

6. Prezzi di mercato



Il mercato immobiliare locale ha avuto in generale un andamento in linea con quello del resto della costa; I risultati ottenuti dal comparto residenziale sono positivi, tanto che il settore può guardare con discreto ottimismo al 2009, anzi il mercato negli scorsi dodici mesi ha evidenziato una leggera crescita e il trend sembra confermarsi.

L'interesse della domanda riguarda particolarmente i bilocali e i trilocali, situati in piccole palazzine con terrazza o giardino, dotati di ingresso indipendente e vista mare. L'industria delle costruzioni appare particolarmente dinamica.

Nei territori di Monte Argentario e Orbetello sono stati realizzati complessi residenziali composti da appartamenti compresi tra i 50 e i 100 metri quadrati, per una superficie complessiva di 10 mila metri quadrati. Per quanto attiene ai terreni edificabili, i dati provenienti dal mercato sono assai carenti.

- Prezzi del mercato immobiliare in maremma

IL MERCATO IMMOBILIARE IN MAREMMA							
GROSSETO CITTA'	ZONA	SIGNORILE USATO	MEDIO USATO	ECONOMICO USATO	SIGNORILE NUOVO	MEDIO NUOVO	ECONOMICO NUOVO
BARBANELLA	P	2000	1900	1750	2300	2200	2000
CASALONE	P	2400	2100	2000	2500	2300	2100
CENTRO	C	2500	2100	1800	3700	3200	2900
MASCAGNI - ALBERINO	S	2200	2000	1850	2600	2300	2100
PACE	S	2000	1800	1500	2500	2000	1750
REGIONI	S	2300	2000	1500	2500	2300	1900
TRIBUNALE	S	2000	1800	1500	2500	2000	1750
VIA DEI MILLE	P	2200	1950	1800	2900	2700	2400
GROSSETO PROVINCIA	ZONA	SIGNORILE USATO	MEDIO USATO	ECONOMICO USATO	SIGNORILE NUOVO	MEDIO NUOVO	ECONOMICO NUOVO
FOLLONICA - 167 OVEST	P	2900	2700	2500	3800	3500	3000
FOLLONICA - CAMPI ALTI	P	3800	3500	Nd	5000	4000	Nd
FOLLONICA - CAPANNINO	P	3800	3500	Nd	5000	4000	Nd
FOLLONICA - CASSARELLO	P	2800	2500	Nd	3500	3000	Nd
FOLLONICA - CENTRO	C	4000	3500	Nd	5500	4500	Nd
FOLLONICA - CORTI NUOVE	P	3500	3300	Nd	4000	3700	Nd
FOLLONICA - PRATO RANIERI	P	5000	Nd	Nd	6000	Nd	Nd
FOLLONICA - SALCIAINA	C	3500	3000	Nd	5000	4000	Nd
FOLLONICA - SAN LUIGI	C	3000	2700	Nd	4000	3500	Nd
FOLLONICA - SENZUNO	C	3200	2800	Nd	4000	3500	Nd
FOLLONICA - ZONA NUOVA	P	4000	3500	Nd	5000	4500	Nd
MARINA DI GROSSETO	C	4000	3500	Nd	5000	4500	Nd
MARINA DI GROSSETO - ROSMARINA	P	4000	3500	Nd	5000	4000	Nd
MARINA DI GROSSETO - TOMBOLO	P	3500	3000	Nd	4500	3500	Nd
MONTEMASSI	C	1000	900	800	1500	1400	1300
PRINCIPINA - MARE	P	3500	3000	Nd	4500	4000	Nd
PRINCIPINA - TERRA	C	2000	1900	Nd	2500	2200	Nd
RIBOLLA	C	1200	1100	1000	1600	1450	1350
ROCCASTRADA	C	1000	900	750	1350	1250	1100
ROCCASTRADA	P	1000	900	750	1350	1250	1100
ROCCATEDERIGHI	C	1000	900	800	1300	1200	1100
ROCCATEDERIGHI	P	1000	900	800	1300	1200	1000
SASSOFORTINO	C	900	800	700	1350	1250	1150
STICCIANO	C	1000	900	800	1450	1350	1250
Legenda							
C =Centro		S =Semicentro		P =Periferia		Nd =Non disponibile	
I valori sono espressi in € al mq							
Fonte: ufficio studi Tecnocasa							

EGC design

- Prezzi di mercato a Monte Argentario

Terreno Edificabile in vendita a Monte Argentario
 Via delle Fornaci - Loc. Poggio del Valle

Porto Santo Stefano in bellissima posizione panoramica I con vista mare lotto di terreno di 1000 mq. con progetto approvato per costruire 2 appartamenti di 60 mq circa ciascuno : piano terra e primo piano.

Ogni appartamento sara' composto da soggiorno con angolo cottura, 2 camere e bagno e spazi esterni

€ 420.000



7. Valori di mercato stabiliti dai Comuni limitrofi sulle aree fabbricabili

Nelle tabelle che seguono , si riportano i dati relativi al Comune di Orbetello – Magliano in Toscana e Grosseto

- Comune di Orbetello



COMUNE DI ORBETELLO

Provincia di Grosseto

Valori venali unitari dei terreni edificabili (*aggiornamento*)

LOCALITA'	Fogli di mappa catastale	ZONA OMOGENEA (D.M. 1444/68)	Microzone censuarie (Delibera C.C. n.17 del 28/02/2000)	Indice edificabilità (mc./mq.)	Rapporto di copertura (%)	Valore unitario individuato dall'Osservatorio immobiliare U.T.E. (Euro)		Valore unitario medio Anni 1999/2003	Unità di misura
						minimo	massimo		
Orbetello centro e Talamone	88 - 89 - 5	A	1 - 7	tutti gli indici		150,00	200,00	170,00	mc
Orbetello Neghelli, Orbetello Scalo, Albinia, Fonteblanda	90 - 91- 92 - 62 30 - 12 - 7	B e C urbanizzata	3 - 4 - 8	tutti gli indici		112,00	167,00	115,00	mc
Ansedonia	110	B	2	tutti gli indici		220,00	270,00	230,00	mc
Giannella, Talamone	30 - 36 - 58 86 - 5	B	5 - 7	tutti gli indici		150,00	200,00	170,00	mc
Orbetello Neghelli, Orbetello Scalo, Albinia, Fonteblanda	90 - 91- 92 - 62 30 - 12 - 7	C non urbanizzata	3 - 4 - 8	tutti gli indici		67,00	100,00	90,00	mc
Intero territorio		Aree P.E.E.P.	Tutte	tutti gli indici		67,00	100,00	75,00	mc
Intero territorio		D urbanizzata	Tutte		35	25,00	37,00	32,00	mq
Intero territorio		D non urbanizzata	Tutte		35	20,00	28,00	24,00	mq
Intero territorio		Area P.I.P.	Tutte		50	20,00	28,00	24,00	mq
Intero territorio		F	Tutte	tutti gli indici				75,00	mc

- Comune di Magliano in Toscana

Oggetto: Valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2009. Determinazione.



PROVINCIA DI GROSSETO

DELIBERA

1. Di determinare, con decorrenza 1 gennaio 2009, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, espresso in euro per metro quadrato di superficie fondiaria, negli importi indicati nella seguente tabella:

		valore di mercato delle aree (€/mq) per sup. fondiaria			
		Magliano	Montiano	Pereta	Cupi
C	P.d.L.	59,89	41,92	49,91	47,91
Ce	PEEP	33,90	23,73	28,25	27,12
		valore di mercato delle aree (€/mq) per sup. fondiaria			
		Magliano	Montiano	Pereta	Cupi
D	P.d.L.	19,26	17,50	17,50	17,50
	P.I.P.	17,33	15,75	15,75	15,75
Dr	P.I.P.	14,16	13,61	13,61	13,61
Da	P.d.L.	19,26	17,50	12,84	17,50

- Comune di Grosseto

Deliberazione n° 315 del 13/05/2008

Individuazione Valori di Soglia Aree Edificabili Anno 2008

Descrizione			Valori Venali unitari	Unità di Misura
Zone Omogenee		Contesti e Ambiti di riferimento P.R.G.	Dal 01/01/2008	
A 1	Uliveto – Casalecci – Fattoria Ricasoli – Tiro a Segno – Centro — i Crespi – Saracina – Commendone – Stadio – Pace – Il Borgo	Art.60, Art.61, Art.62, Art.63, Art.65/A, Art.68, Art.70, Art.72, Art.73, Art.76, Art.81, Parte Art.72/73	€ 190,00	Mc
A 2	Marina di Grosseto – Principina a Mare	Art.93, Art.94, Art.95, Art.96, Art.98, Art.99	€ 300,00	Mc
D 1	Cittadella – Sugherella – Casalone – Verde Maremma – Via Orcagna – Foro Boario	Art.77, Art.80, Parte Art.72/73 Art.65/A	€ 150,00	Mc
D 1	Braccagni – Montepescali – Batignano – Roselle – Istia – Alberese – Principina Terra – Rispeccia	Art.82, Art.83, Art.84, Art.85, Art.86, Art.87, Art.88, Art.89, Art.90, Art.92, Art.91	€ 130,00	Mc
D 2	Contesto Via Sauro – Gorarella – Via Senese – Rione Alberino - Barbanella	Art.64, Art.66, Art.75 Art.67	€ 95,00	Mc
D 3	Zone Artigianali e industriali private : Poggetti Nuovi – Via Lazzaretti – Via Orcagna – Via Castiglione – Marina (Consorzio Dirudino)		€ 70,00	Mq
D 4	Aree PIP comunali		€ 26,00	Mq
D 5	Aree comprese nel Polo Integrato di Servizio		€ 70,00	Mq

Il metodo o procedimento di stima



Ai fini della valutazione delle aree edificabili può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (in base a prezzi noti, reperibili sul mercato) che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione.

I prezzi di mercato delle aree edificabili nel comune di Monte Argentario sono di difficile ricognizione in quanto il vigente PRG è in via di completamento e non esistono molti esempi a cui riferirsi.

I dati provenienti dal mercato sono assai carenti, è in generale il mercato immobiliare è poco trasparente e dinamico e quello di Monte Argentario non sfugge alla regola, per un duplice ordine di motivi:

I comparti di nuovo impianto sono in genere acquisiti da un unico soggetto che provvede alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed in seguito alla costruzione dei fabbricati per giungere alla fine alla vendita del prodotto edilizio finito.

I rari casi in cui si verifica la compravendita di un terreno urbanizzato sfuggono al rilevamento in quanto preceduti da trattative riservate che portano all'indicazione nell'atto pubblico di valori palesemente non verosimili.

Pertanto si ritiene opportuno procedere alla valutazione con un metodo indiretto o analitico.

Questo metodo di valutazione ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto di stima.

Definito il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (V_{mf}), si procede alla determinazione analitica dei costi che andrebbero sostenuti per la urbanizzazione dell'area (K_u) e quelli necessari per la realizzazione del fabbricato (K_c).

Il valore di stima dell'area (V_a) risulterà pertanto determinato dalla differenza:

$$V_a = V_{mf} - K_c - K_u$$

Il valore così determinato non tiene però conto del fatto che per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata occorre un certo numero di anni (n) e un investimento di capitali che se utilizzato in modo diverso avrebbe reso un certo saggio r all'investitore, compatibile alla remunerazione di investimenti ordinari a medio termine.

Inoltre una iniziativa imprenditoriale comporta un certo rischio che deve essere compensato con un adeguato profitto (R) variabile dal 10 al 30 % di V_{mf} che costituisce parte del valore di un edificio.

È necessario inoltre introdurre nella formula un coefficiente di riduzione (U) che dipende essenzialmente dalla destinazione urbanistica dell'area, dall'indice fondiario e dal tipo di strumento di attuazione il PRG vigente che è necessario utilizzare.

Gli strumenti di attuazione del PRG si distinguono in piani di iniziativa privata (P.d.L.), di iniziativa pubblica (PEEP e PIP) o concessione diretta.

Pertanto per trasformare un'area edificabile in una edificata occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il valore di trasformazione dell'area.

$$V_a = (V_{mf} - K_c - R - K_u) * U * t$$

Essendo:

Vmf valore medio di mercato del fabbricato (€/mq di superficie utile)

Kc costo necessario per la realizzazione del fabbricato - in €/mq di superficie utile del fabbricato

R profitto imprenditore - in €/mq e varia dal 10-30% di Vmf

Ku costo per urbanizzare l'area - opere di urbanizzazione I° e II° (esprese in €/mq o €/mc a seconda della destinazione dell'area)

costo di costruzione espresso in €/mq di superficie utile del fabbricato come percentuale di Kc

U in funzione della destinazione urbanistica

T in funzione della tipologia di intervento

Per la stima dei valori del valore medio di mercato dell'area fabbricabile (Vmf) ci si è riferiti ai valori censiti dall'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio distinti per macro zone censuarie sopra descritti.

Per la stima dei costi per la realizzazione degli edifici (Kc) ci si è invece riferiti alla tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi, a valere per l'anno solare 2009 redatta dall'ordine degli architetti e ingegneri della provincia di Grosseto.

La scelta di avvalersi di tali dati ufficiali (agenzia del territorio e ordini professionali) è dettata dall'esigenza di fondare il calcolo del valore venale delle aree sulla base di valori oggettivi al fine di ridurre al massimo il contenzioso.



Le fasi di lavoro eseguite e programmate sono state le seguenti:

1. Recupero e confronto dei dati, valutazione ed individuazione dei valori medi di incidenza delle aree per unità di Superficie territoriale e relativa capacità edificatoria.
2. Identificazione dei coefficienti correttivi di stima.
3. Schema riassuntivo.

Il problema di fondo viene ad essere costituito dalla determinazione del valore delle aree edificabili per le quali, in considerazione dei dati a disposizione e della prassi estimativa comunemente utilizzata, verrà adottato il procedimento denominato "Valore di Mercato" che si fonda sulla comparazione tra prezzi e/o valori conosciuti ed attribuiti a beni simili in un periodo di tempo ravvicinato.

Naturalmente, attraverso tale procedimento, diviene possibile determinare un valore ordinario che dovrà essere opportunamente aggiornato con coefficienti correttivi in relazione alle specifiche caratteristiche del bene da valutarsi.

In particolare, fattori quali l'ubicazione (centro frazionale o capoluogo), le destinazioni d'uso ammissibili, gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione, costituiscono i riferimenti fondamentali per la stima dei coefficienti correttivi del valore ordinario determinato.

1. Recupero e confronto dei dati, valutazione ed individuazione dei valori medi di incidenza delle aree per unità di Superficie territoriale e relativa capacità edificatoria.

- Tabelle riassuntive

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive del Vmf valore medio di mercato del fabbricato (€/mq di superficie utile)

- Tabella – valore medio di mercato del fabbricato

Residenziali	€ mq/superficie lorda
Magazzini - box - edifici rurali	1100
Edifici residenziali ville e villini	3400
Edifici residenziali abitazioni civili	2750
Edifici residenziali abitazioni economiche e popolari	2450
Commerciali	€ mq/superficie lorda
Magazzini	875
Negozi	2431
Centri commerciali	2136
Terziario	€ mq/superficie lorda
Uffici	1950
Produttivo	€ mq/superficie lorda
Capannoni tipici	525
Laboratori	1025

- Tabella - costo di costruzione

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva riferita ai costi di costruzione di manufatti edilizi, a valere per l'anno solare 2009 adottata con Delibera del Consiglio dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto in data 27 Novembre 2008

Kc costo necessario per la realizzazione del fabbricato , in €/mq di superficie utile del fabbricato

Residenziali	€ mq/superficie lorda
Magazzini - box - edifici rurali	684,00
Edifici residenziali ville e villini	1.710,00
Edifici residenziali abitazioni civili	1.161,00
Edifici residenziali abitazioni economiche e popolari	930,00
Commerciali	€ mq/superficie lorda
Magazzini	478,00
Negozi	478,00
Centri commerciali	524,00
Terziario	€ mq/superficie lorda
Uffici	524,00
Produttivo	€ mq/superficie lorda
Capannoni tipici	520,00
Laboratori	478,00

I valori riportati sono riferiti Allegato 2 - Tabelle riferite al costo di costruzione dei Criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 167 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e di cui all'articolo 1, commi 36, 37, 38, 39, della legge 15 dicembre 2004, n.308 e dal Titolo VIII

• **Tabella - oneri di urbanizzazione**

Per quanto attiene i contributi afferenti il costo di costruzione e gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si fa riferimento ai valori stabiliti

dalla delibera deliberazione C.C. n. 19 del 30.3.2009 del Comune di Monte Argentario

- **Determinazione valori base di riferimento**

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa sono stati valutati i valori medi di mercato dell'area fabbricabile
Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella, avremo il valore base dell'area fabbricabile

	Valore OMI	Valore unitario	Valore base area fabbricabile
RESIDENZIALE			
Box	122	115	118
Ville e Villini	179	272	249
Abitazioni civili	346	185	226
Abitazioni di tipo economico	199	152	165
	211	182	196
COMMERCIALE			
	valore OMI	Valore unitario	
Centri commerciali	189	245	217
Negozi	249	224	237
Magazzini	151	224	188
	196	231	214
DIREZIONALE			
	valore OMI	Valore unitario	
UFFICI	237	251	248
PRODUTTIVA			
	valore OMI	Valore unitario	
Laboratori	128	253	190
Capannoni tipici	128	233	180
	128	243	185

TABELLA VB valore base aree fabbricabili

Residenziali	€ mq/superficie lorda
Magazzini - box - edifici rurali	118
Edifici residenziali ville e villini	249

Edifici residenziali abitazioni civili	226
Edifici residenziali abitazioni economiche e popolari	165
Commerciali	€ mq/superficie lorda
Magazzini	188
Negozi	237
Centri commerciali	217
Terziario	€ mq/superficie lorda
Uffici	248
Produttivo	€ mq/superficie lorda
Capannoni tipici	180
Laboratori	190

2. Identificazione dei coefficienti correttivi di stima

- Determinazione valori in base alla destinazione urbanistica P.S.

TABELLA U1

1,20 nel caso di destinazione ATO nel P.S.

1,10 nel caso di destinazione ATI nel P.S.

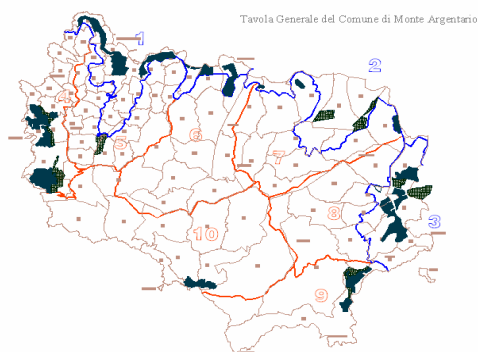
La definizione dei coefficienti contenuti nella presente tabella hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando il regolamento Urbanistico

Le aree ATO - Aree della trasformazione ordinaria

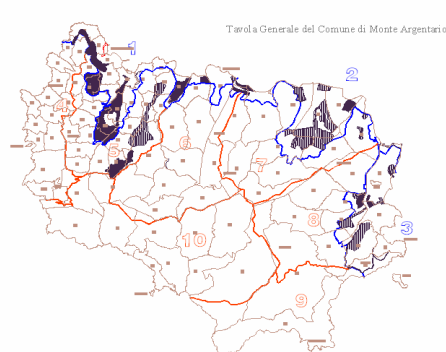
Individuano parti del territorio comunale in cui risultano possibili interventi che non comportano rilevanti trasformazioni degli assetti urbanistici e ambientali esistenti, secondo modalità normate dal Regolamento Urbanistico.

Le aree ATI - Aree della trasformazione intensiva

Le aree ATI sono le parti del territorio comunale individuate nel piano strutturale in cui si concentrano le previsioni di sviluppo insediativo e dei relativi servizi e/o di trasformazione ambientale.



Aree della trasformazione ordinaria

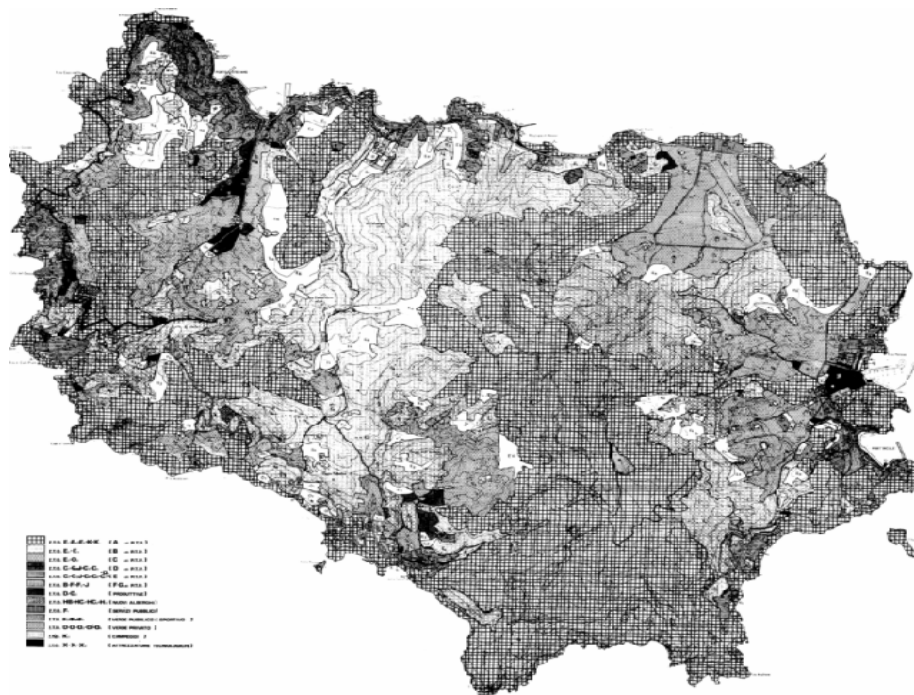


Aree della trasformazione intensiva

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente tabella hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando il regolamento Urbanistico

- Determinazione valori in base alla destinazione urbanistica P.R.G.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. e nelle N.T.A. per il territorio urbanizzato, con le lettere:



ZONA A D.M. 1968
N.1444
ZONA A3
B1-B2
B3
B4
B5
B6
B7
B/JC
C1-C3-C4-C5-C1J
C2-C6-C7-C2J
D1
D2
F1
H/B1
H/B2
H/C1
H/C2
ALTRE ZONE

RANGE VALORI

Coefficiente di utilizzo Fondaria I	
5	1
4	0,9
3	0,8
2 > 2,75	0,7
1,2	0,6
0,06 > 0,75	0,5

TABELLA U2

	INDICE FONDIARIO	COEFFICIENTE U

ZONA A D.M. 1968N.1444	NR	1
ZONA A3	NR	1
B1-B2	3	0,8
B3	5	1
B4	2,75	0,7
B5	2	0,7
B6	0,75	0,5
B7	0,5	0,5
B/JC	1,2	0,6
C1-C3-C4-C5-C1J	0.06	0,5
C2-C6-C7-C2J	0.30	0,5
D1	3	0,8
D2	0,6	0,5
F1	4	0,9
H/B1	3	0,8
H/B2	2	0,7
H/C1	0,09	0,5
H/C2	0.06	0,5
ALTRE ZONE	TUTTI GLI INDICI	0,5

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente tabella hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando il regolamento Urbanistico

TABELLA T

- Determinazione indici in base alla modalità di attuazione

T in funzione delle modalità di attuazione del P.R.G.

- 0.80 nel caso di piani attuativi di iniziativa pubblica (PEEP e PIP)
- 0.85 nel caso di piani attuativi di iniziativa privata P.R. e P.L.,
- 1,00 nel caso di concessione diretta.

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente tabella hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando il regolamento Urbanistico

3. Schema riassuntivo

"Determinazione del valore delle aree fabbricabili"

- Ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92, il valore delle aree è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di

imposizione (tabella VB) calcolato in base alla destinazione d'uso consentita agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, e avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione (tabella U1-U2) e alla tipologia di intervento

Formula

$$\mathbf{V_v = V_b \times U1 \times U2 \times t}$$

- Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, la Giunta comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee valori di riferimento minimi ai fini di facilitare l'adempimento fiscale del contribuente.
- I valori di cui al precedente comma 2 non sono vincolanti né per il comune né per il contribuente e non sono validi ai fini del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore rispetto agli stessi.
- I valori delle aree di cui al precedente comma 2, potranno essere variati periodicamente con nuova delibera di Giunta comunale adottata entro i termini di approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento. In assenza di variazioni si intendono confermati i valori precedentemente deliberati.
- In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori di cui al comma 2 dell'art. 6 non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

COME SI ESEGUE IL CALCOLO

Cosa occorre:



1. Destinazione P.S. e P.R.G. dell'area (destinazione urbanistica)
 2. Articolo delle N.T.A
 3. superficie edificabile ed ubicazione area
- Per procurarsi i dati occorre recarsi agli Uffici del Settore Territorio del Comune di Monte Argentario (Urbanistica) con l'estratto di mappa catastale del terreno (richiesto al Catasto)

Come si esegue il calcolo

1. calcolare la superficie del lotto oggetto dell'intervento (**mq**) , da rilievo fatto da professionista, dal dispositivo edilizio o dalle risultanze catastali (consistenze dei mappali catastali interessati)
2. individuare il valore base dell'area (tabella **Vb**)
3. individuare il coefficiente correttivo **u1** in base alla destinazione di P.S. (tabella U1)
4. individuare il coefficiente correttivo **u2** in base alla destinazione di P.R.G. (tabella U2)
5. individuare la tipologia di intervento **T** piano di iniziativa privata (P.d.L.) piano di iniziativa pubblica (PEEP e PIP) concessione diretta. (tabella T)
6. calcolare il valore venale **Vv** dell'area con la seguente formula espressa in mq;

$$\mathbf{Vv = Vb \times u1 \times u2 \times T}$$

7. calcolare il valore dell'area moltiplicando VV per la superficie edificabile dell'area

$$\mathbf{Va = Vv \times mq}$$

ESEMPIO DI CALCOLO

Supponiamo di dover determinare il valore di un terreno edificabile, di cui sappiamo che:

- la superficie edificabile è di 300 mq;
- la destinazione urbanistica è quella definita dall'articolo 5 delle N.T.A. (zona B4 saturazione urbanistica)
- la destinazione urbanistica del P.S. è zona ATI

passo 1: individuazione del valore base dell'area

TABELLA VB

Residenziali	€ mq/superficie lorda
Magazzini - box - edifici rurali	118
Edifici residenziali ville e villini	249
Edifici residenziali abitazioni civili	226
Edifici residenziali abitazioni economiche e popolari	165
Commerciali	€ mq/superficie lorda
Magazzini	188
Negozi	237
Centri commerciali	217
Terziario	€ mq/superficie lorda
Uffici	248
Produttivo	€ mq/superficie lorda
Capannoni tipici	180
Laboratori	190

in corrispondenza dell'abitazione civili si ricava il valore di riferimento VB = 226,00

passo 2: individuazione dei coefficienti correttivi tabella **U1** in base alle destinazione urbanistica di P.S.

TABELLA U1

1,20 nel caso di destinazione ATO nel P.S.

1,10 nel caso di destinazione ATI nel P.S.

passo 3: individuazione dei coefficienti correttivi tabella U2 in base alle destinazione urbanistica di PRG

TABELLA U2

	INDICE FONDIARIO	COEFFICIENTE U
ZONA A D.M. 1968N.1444	NR	1
ZONA A3	NR	1
B1-B2	3	0,8
B3	5	1
B4	2,75	0,7
B5	2	0,7
B6	0,75	0,5
B7	0,5	0,5
B/JC	1,2	0,6
C1-C3-C4-C5-C1J	0.06	0,5
C2-C6-C7-C2J	0.30	0,5
D1	3	0,8
D2	0,6	0,5
F1	4	0,9
H/B1	3	0,8
H/B2	2	0,7
H/C1	0,09	0,5
H/C2	0.06	0,5
ALTRE ZONE	TUTTI GLI INDICI	0,5

passo 4: individuazione coefficiente T in funzione delle modalità di attuazione

TABELLA T

T in funzione delle modalità di attuazione del P.R.G.

- 0.80 nel caso di piani attuativi di iniziativa pubblica (PEEP e PIP)
- 0.85 nel caso di piani attuativi di iniziativa privata P.R. e P.L.,
- **1,00 nel caso di concessione diretta.**

passo 5: calcolo del valore area **euro/mq**

$$\mathbf{Vv = Vb \times u1 \times u2 \times T}$$

$$\mathbf{Vv = 226 \times 1,10 \times 0,7 \times 1,00 = 174,02}$$

passo 6: calcolo del valore dell'area

$$\mathbf{Va = Vv \times mq}$$

$$\mathbf{Va = 174,02 \times 300 = 52.206,00}$$

Aggiornamento

I valori delle aree determinate in base ai precedenti articoli saranno rivalutati periodicamente, in relazione alle effettive condizioni di mercato.

Tali valori saranno determinati dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento della tabella allegata

Considerazioni conclusive

A conclusione, si ritiene di avere correttamente proposto e stabilito con equità il "più probabile valore di mercato" delle aree edificabili poste nel territorio comunale di Monte Argentario

f.to dott. Stefano Taccioli
28 ottobre 2009