

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
COMUNE DI CADELBOSCO DI SOPRA
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

**RELAZIONE TECNICA SULL'AGGIORNAMENTO DEL CALCOLO
DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

Aggiornamento: aprile 2019

A cura del Responsabile del
Settore urbanistica ed Edilizia Privata
dott. Moreno Veronese

INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'art. 2 del Decreto Legislativo n° 504 del 30/12/1992, definisce l'area edificabile quella *"[...] utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali ed attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9 sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura [...]"*.

L'art. 5, comma 5 del citato Decreto Legislativo indica come base imponibile per le aree fabbricabili *"il valore costituito da quello venale in comune commercio all'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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

Il medesimo articolo, al comma 6, disciplina che *"In caso di utilizzazione dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto, n° 457/78, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.

Secondo i criteri soprarichiamati, si identifica come area fabbricabile il terreno che, inserito in un contesto edificato o previsto per l'edificazione secondo la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e regolamentari, è predisposto per una sua trasformazione mediante un intervento edilizio con sfruttamento delle potenzialità edificatorie determinate dagli strumenti normativi soprarichiamati, ai fini di un corretto e coordinato sviluppo del territorio.

L'AGGIORNAMENTO DEI VALORI MEDI APPLICATI SU SCALA COMUNALE

Le tabelle di calcolo dei valori medi da applicare su scala comunale attualmente in vigore risalgono al 2013 e sono state successivamente confermate in occasione dell'approvazione degli atti di bilancio preventivi del Comune e dei documenti di programmazione annuale.

Attualmente le tabelle di calcolo necessitano di una naturale operazione di aggiornamento, in considerazione di questi principali aspetti:

- l'incremento dei costi di costruzione e dei costi relativi alle urbanizzazioni delle aree;
- il progressivo decremento della produzione edilizia registrata dal 2013 in poi;

- il significativo decremento delle pratiche urbanistiche (presentazioni strumenti preventivi) e delle pratiche edilizie (titoli abilitativi per nuove edificazioni);
- l'incidenza in termini di "attuabilità" delle previsioni sottoposte a POC, considerati i contenuti del POC vigente e considerata la disciplina delle aree di trasformazione non attuate disposta dalla nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017)
- il significativo decremento delle quotazioni medie a mq degli immobili destinati a residenza, come certificato dai dati 2018 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'analogo decremento delle quotazioni medie a mq degli immobili a destinazione produttiva.

Con riferimento a quest'ultimo punto (le quotazioni medie degli immobili), l'analisi delle compravendite disposta dall'OMI evidenzia che nella macroarea di appartenenza del Comune di Cadelbosco di Sopra (Distretto della Pianura Centrale), il decremento delle quotazioni successive al 2013 si è concentrato soprattutto nelle prime due annualità, raggiungendo poi un sostanziale equilibrio negli ultimi tre anni (se non addirittura una lievissima ripresa). Pare quindi chiudersi il periodo di progressivo regresso registratosi a livello locale a partire dal 2007 ed appare più che mai indicato collocare proprio in questa fase "di consolidamento" una revisione delle stime dei valori medi più attendibile da applicare nelle prossime annualità.

DEFINIZIONE DI UN VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO (V_r)

In conformità alle tabelle di calcolo attualmente vigenti, si propone un algoritmo che parta da un unico valore di riferimento per le aree edificabili a seconda della destinazione prevalente definita dagli strumenti urbanistici vigenti (PSC-RUE-POC). Su questo valore di riferimento andranno poi calcolati i coefficienti di riduzione di cui ai successivi paragrafi.

A partire dai valori attualmente vigenti, è stato compiuto un aggiornamento con riferimento ai seguenti parametri:

- verifica dei dati di compravendita disponibili;
- adeguamento ai trend dei prezzi e a quello delle quotazioni immobiliari;
- comparazione con i valori medi di riferimento assunti da Comuni con dinamiche demografiche ed edilizie paragonabili.

La tabella che segue riassume i valori di riferimento per ciascuna destinazione che si propone di adottare come base per il calcolo nell'intero territorio comunale. Va specificato che per gli ambiti urbanistici interni al periodo del territorio urbanizzato, ove sia presente già dell'edificazione, la seguente tabella va applicata con riferimento alle aree libere residue o ad eventuali interventi di riqualificazione, mentre per i fabbricati esistenti continua ad essere applicati i criteri vigenti legati alla rendita catastale Limitatamente alla fase attuativa degli interventi nel territorio rurale, il calcolo fa riferimento alla SC di progetto costruibile. Naturalmente, una volta completata la fase attuativa, il calcolo andrà fatto sulla rendita catastale.

Tabella A: Definizione del valore medio di riferimento Vr

DESTINAZIONE DA PSC-RUE	UNITA' DI MISURA	VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO "Vr"
IAR	€/mq di SC	360,00
AC1	€/mq di SF	240,00
AC2	€/mq di SF	240,00
AC3	€/mq di SC	320,00
ARR	€/mq di SF	180,00
AP1	€/mq di SF	100,00
AP2	€/mq di SF	100,00
AP3	€/mq di SF	100,00
AP4	€/mq di ST	20,00
AP5	€/mq di ST	20,00
AP6	€/mq di SF	60,00
DTC	€/mq di SF	30,00
ANR	€/mq di ST	45,00
APT	€/mq di SF	65,00
TR (interventi)	€/mq di SC	200,00

COEFFICIENTE DI RIDUZIONE SULL'ATTUABILITA' DEGLI INTERVENTI (Ca)

Considerato che il POC vigente ha validità dal 2017 al 2022 e che la legge urbanistica regionale LR 24/2017 impone entro il 2022 l'entrata in vigore di un nuovo strumento urbanistico (PUG) che potrà modificare anche le modalità attuative, ad oggi il principale fattore che limita l'attuabilità dell'intervento pare essere proprio l'inserimento in POC. Naturalmente ci si riferisce a quelle aree per le quali il PSC vigente prevede l'inserimento in POC ma che non sono state inserite nel POC attualmente vigente.

Pare coerente, da questo punto di vista, applicare agli ambiti ANR, AP4 e AP5 che non siano attualmente inseriti in POC, un coefficiente di riduzione **Ca = 0,6**.

Viene applicato, invece, un coefficiente di riduzione meno significativo (**Ca = 0,8**) per le aree libere contenute in ambiti di riqualificazione (IAR, ARR, APT), poiché le norme di PSC e RUE, nella versione "Variante 2019", offrono l'opportunità di procedere con l'attuazione anche senza inserimento in POC e tali ambiti risultano pertanto "potenzialmente attuabili" in qualsiasi momento, seppur tramite PVC (Progetto Planivolumetrico Convenzionato), purché in coerenza con i parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel PSC.

COEFFICIENTE DI RIDUZIONE TERRITORIALE (CT)

In continuità con la disciplina fin qui adottata, pare coerente ed opportuno applicare infine un coefficiente di riduzione che consideri la fascia territoriale in cui è ubicata ciascuna area, in virtù delle differenze presenti sul territorio in termini di accessibilità, di dotazioni e di appetibilità complessiva, confermata anche dai dati delle compravendite immobiliari.

Si applica pertanto il seguente coefficiente di riduzione territoriale **Ct**:

AMBITO	Coefficiente Ct
Cadelbosco di Sopra e Zurco	1,00
Cadelbosco di Sotto	0,80
Villa Argine	0,70
Villa Seta e Ponte Forca	0,60

CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE AI FINI IMU

Considerato quanto sopra descritto, il valore delle aree ai fini IMU viene determinato dalla seguente formula:

$$\text{Valore} = V_r \times C_a \times C_t$$

STIMA DELL'INCIDENZA RISPETTO AI VALORI APPLICATI FINO AL 2018

Rispetto ai valori delle aree potenzialmente edificabili applicati fino al 2018 e non considerando gli effetti della Variante 2019 al PSC ed al RUE attualmente in fase di adozione, il metodo di calcolo proposto applica una sostanziale redistribuzione, **senza incidere nel gettito complessivo**. Anche la modifica apportata nella presente versione rispetto alla versione approvata con DGC 09/2019, essendo riferita ad un mero adattamento del sistema di calcolo (assumendo cioè come riferimento la superficie complessiva anziché la superficie fondiaria) non incide sull'ammontare complessivo del gettito.