

## **DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ICI (Deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 1.12.2010)**

Con questa nota si intendono fornire, in ossequio ai principi di trasparenza, le indicazioni sul metodo e sui criteri utilizzati dall'Amministrazione Comunale per la determinazione del valore dei terreni edificabili introdotti dal Piano Strutturale adottato, ai fini dell'imposizione dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

A titolo esemplificativo pratico, i calcoli seguenti sono stati riferiti all'Ambito per Nuovi Insediamenti Residenziali ANIRO4, ma, ovviamente, essi valgono metodologicamente per ogni Ambito residenziale di nuova previsione introdotto dal PSC.

Si è proceduto per diretta analogia con le aree edificabili attualmente presenti nel vigente Piano Regolatore Generale.

L'area in oggetto, al pari di tutte le altre aree ANIR, è pertanto da assimilare, senza nessuna possibilità alternativa, alle attuali "*Zone residenziali di nuova previsione – da urbanizzare*" del vigente PRG, in quanto si trovano nelle stesse identiche condizioni (non ancora attuate, soggette a piano urbanistico attuativo, sprovviste di aree ed opere di urbanizzazione).

Per tali aree del vigente PRG (denominate B1 nella tabella "*Valori aree edificabili da PRG – anno 2010*") il valore di mercato stabilito dall'Amministrazione Comunale con atto di G.C. n. 163 del 01.12.2009, è pari a 45,00 €/mq.

E' però del tutto evidente che le due aree, ovvero:

1. l'area di espansione residenziale da PRG vigente;
2. il nuovo ambito residenziale ANIRO4 da PSC adottato;

non hanno né le stesse capacità edificatorie né gli stessi obblighi di previsione di dotazioni territoriali.

Pertanto si è provveduto a determinare il valore di mercato delle aree facenti parte del nuovo ANIRO4 partendo dal valore di 45,00 €/mq e procedendo ad una proporzione matematica diretta che tenesse conto delle minori capacità edificatorie e, successivamente, ad una valutazione discrezionale che tenesse invece conto delle maggiori dotazioni territoriali, specifiche per tale ambito ANIRO4.

Nel vigente PRG le capacità edificatorie delle nuove aree residenziali sono espresse col parametro UT (*Utilizzazione Territoriale*), pari a 0,75 mc/mq, che in termini fondiari, ovvero al netto degli standard urbanistici dovuti, porta ad un valore di If (*Indice di fabbricabilità fondiaria*), pari mediamente circa a 1,00 mc/mq.

Questo è pertanto il valore che deve essere paragonato con il corrispondente If dell'ANIRO4, che si rileva dalla relativa Scheda Norma di Riferimento Progettuale allegata al PSC, e che risulta pari a 0,62 mc/mq.

Dunque, sulla base della capacità edificatoria, le aree facenti parte dell'ANIRO4, hanno una minore capacità edificatoria, rispetto alle corrispondenti aree del PRG vigente, pari al 38% (1,00-0,62).

Pertanto il valore di 45,00 €/mq deve essere direttamente abbattuto del 38%.

In tal modo otteniamo un valore di mercato delle aree ANIRO4 pari a:

$$45,00 - 45,00 \times 0,38 = 27,90 \text{ €/mq.}$$

In tema invece di dotazioni territoriali, le corrispondenti ed analoghe aree da vigente PRG dovevano prevedere aree per standard urbanistici pari a 30,00 mq per ogni nuovo abitante insediabile, mentre, sempre sulla base di quanto riportato nella Scheda Norma di Riferimento Progettuale dell'ANIR 04, tali aree debbono prevedere un totale di Dotazioni Territoriali (di 1° e di 2° livello), pari a 55,52 mq/ab.

Dunque per le aree facenti parte dell'ANIRO4, rispetto alle corrispondenti aree del vigente PRG, vi sono 25,52 mq/ab in più da cedere quali aree per dotazioni territoriali.

Naturalmente per tenere conto di questo ulteriore impegno che deve essere assunto dai proprietari dell'ANIRO4, non è possibile procedere con una diretta operazione matematica di abbattimento come per il parametro relativo alla capacità edificatoria. Ciò in quanto in questo caso la capacità edificatoria, grazie al meccanismo della perequazione urbanistica, è totalmente indipendente dalla quantità di aree da destinare a dotazioni territoriali, anche queste aree infatti possiedono la stessa capacità edificatoria delle aree fondiarie. Il disagio che ne deriva al proprietario è solo quello dovuto al fatto che saranno maggiori le volumetrie edificabili da trasferire dalle aree di dotazione territoriale alle aree fondiarie, con una conseguente maggiore concentrazione delle volumetrie totali dell'Ambito, che costituiscono un'invariante urbanistica, su minori superfici fondiarie (operazione che avveniva comunque né più né meno, anche se in misura inferiore, anche per le aree residenziali di nuova previsione del PRG vigente).

Per questo parametro dunque si è scelto di assegnare un abbattimento discrezionale, determinando tre fasce, in relazione alle maggiori quantità di dotazioni territoriali complessive da prevedersi:

Fasce di maggiori Dotazioni Territoriali	Abbattimento percentuale
da 7,50 mq/ab a 20,00 mq/ab	- 5,00 %
da 20,01 mq/ab a 40,00 mq/ab	-10,00%
oltre 40,01 mq/ab	-15,00%

L'area in oggetto dunque si colloca in seconda fascia e conseguentemente subisce un abbattimento percentuale di valore pari al 10%.

Pertanto il precedente valore pari a 27,90 €/mq viene abbattuto a:

$$27,90 \text{ €/mq} - 27,90 \text{ €/mq} \times 0,10 = 25,11 \text{ €/mq.}$$

Tale valore è quello naturalmente da applicarsi "a regime", ovvero valido solo a partire dal momento in cui sarà possibile esercitare pienamente e concretamente il diritto edificatorio sulle aree facenti parte dell'ANIRO4, ed è quello paragonabile agli attuali 45,00 €/mq, rispetto al quale dunque, complessivamente, ne risulta abbattuto di 19,89 €/mq, pari ad un abbattimento percentuale del 44,20 %.

Occorre ancora precisare che il momento in cui sarà possibile esercitare il diritto edificatorio sarà solo quando l'Ambito ANIRO4 entrerà a far parte di un Piano Operativo Comunale quinquennale. Fino ad allora evidentemente non è possibile pretendere per tali aree un versamento pari a quello a regime, dal momento che non è possibile per esse esercitare concretamente il diritto edificatorio.

Pertanto si è scelto di individuare tre fasce temporali con relativo abbattimento del valore a regime:

Fasce temporali	Abbattimento percentuale	Valore di mercato (€/mq)
Da adozione del PSC (21.5.2010) ad approvazione PSC	-50,00% del valore a regime	12,56
Da approvazione PSC ad inserimento nel POC	-25,00% del valore a regime	18,83
Da inserimento in POC (a regime)	-	25,11