



## **Comune di Gropparello**

PROVINCIA DI PIACENZA

Servizio Unico Tributi e Catasto Unione Valnure e Valchero

# **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

**Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 16 in data 29/09/2020**

# INDICE

Articolo 1 -	Oggetto	pag. 3
Articolo 2 -	Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili	pag. 3
Articolo 3 -	Aree fabbricabili divenute inedificabili	pag. 4
Articolo 4 -	Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari	pag. 4
Articolo 5 -	Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili	pag. 5
Articolo 6 -	Versamenti effettuati da un contitolare	pag. 6
Articolo 7 -	Differimento del termine di versamento	pag. 6
Articolo 8 -	Esenzione immobile dato in comodato	pag. 6
Articolo 9 -	Versamenti minimi	pag. 7
Articolo 10 -	Interessi moratori	pag. 7
Articolo 11 -	Rimborsi e compensazione	pag. 7
Articolo 12 -	Accertamento esecutivo	pag. 8
Articolo 13 -	Attività di controllo	pag. 8
Articolo 14 -	Entrata in vigore del regolamento	pag. 8
Allegato A -	Determinazione dei criteri per la stima dei valori medi venali delle aree fabbricabili	pag. 9

## **Articolo 1 – Oggetto**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

## **Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili**

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.
2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale può determinare (ed aggiornare periodicamente), per zone omogenee e per localizzazione delle aree nell'ambito comunale, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune; In caso di mancata deliberazione entro il 31 marzo di ogni anno, o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, i valori si intendono confermati di anno in anno.
3. Tali valori hanno carattere di semplice presunzione, conseguentemente, non si applicano in via automatica in presenza di atti di trasferimento della proprietà immobiliare (compravendite, successioni, ecc.) nei quali sia indicato un valore imponibile superiore. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella risultante dall'applicazione dei valori come determinati al comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
4. L'assoggettamento ad imposta ricorre sia nei casi di capacità edificatoria in forma diretta (sul lotto oggetto di intervento), sia in quelli in cui detta capacità è trasferibile, mediante l'istituto della compensazione urbanistica ossia trasferimento della capacità edificatoria.
5. I valori delle aree edificabili di cui al comma 2 potranno essere ridotti nel caso di effettiva impossibilità edificatoria del terreno per limitate dimensioni e/o particolare forma dello stesso, unitamente ad impossibilità di accorparlo a terreni edificabili contermini di altra proprietà; la stessa riduzione si applica nel caso in cui il terreno non sia autonomamente edificabile ma che, con accorpamento ad altri terreni edificabili contermini, consenta una possibile utilizzazione. È altresì applicabile una riduzione di una percentuale determinabile di volta in volta per il caso specifico, nel caso della presenza di servitù che limitano l'effettiva edificabilità ovvero costituiscono oneri (ad es. spostamento reti di sottoservizi) da sostenere per poter procedere

all'edificabilità effettiva; per tali valutazioni potranno essere applicati i principi del "Metodo del valore complementare" definito nell'allegato A.

6. Per la determinazione dei valori medi venali di cui al comma 2, la Giunta comunale dovrà attenersi ai criteri di stima di cui all'allegato A al presente Regolamento.
7. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 2, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.
8. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 2 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

### **Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili**

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata, a decorrere dal 1° gennaio 2020, per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di nuovi strumenti urbanistici, o successive varianti definitive agli strumenti urbanistici generali o attuativi, successivamente al pagamento dell'imposta. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
2. Il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta versata sul valore venale dell'area edificabile e l'imposta che sarebbe dovuta sulla base del reddito dominicale del terreno.
3. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore dell'area edificabile.
4. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1 del presente articolo.

### **Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari**

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime

dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione.

#### **Articolo 5- Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili**

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile). Le caratteristiche per godere della riduzione, per il periodo di tempo per il quale sussistono entrambe le seguenti condizioni di inagibilità, sono:
  - a) l'immobile non deve essere utilizzato o utilizzabile (assenza di residenza anagrafica, sede legale di società, privo di utenze);
  - b) l'immobile deve avere subito una fatiscenza sopravvenuta non superabile con interventi di manutenzione come definiti ai sensi delle vigenti definizioni edilizie (non applicabile, quindi ai fabbricati in costruzione) ed in particolare deve essere interessato da almeno tre delle seguenti condizioni, oltre a quelle di cui alla lettera a):
    - sopravvenuto crollo totale o parziale, cedimento della copertura (tetto)
    - sopravvenuto crollo totale o parziale, cedimento delle pareti
    - sopravvenuto crollo totale o parziale, cedimento dei solai
    - servizi igienico-sanitari non più utilizzabili e privi di allacciamento alla rete fognaria;
    - impianto elettrico non a norma.
3. L'agevolazione si applica anche nel caso in cui l'immobile sia oggetto di specifica ordinanza di inagibilità emessa dall'autorità competente nel rispetto dei requisiti di cui alla lettera a).
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
  - a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
  - b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
7. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

## **Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare**

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

## **Articolo 7 – Differimento del termine di versamento**

1. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.
2. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria ed eccezionale, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale. Con la medesima deliberazione possono essere sospese le rate relative ai provvedimenti di rateazione.
3. Il differimento del termine di versamento di cui ai commi precedenti si applica solo alla quota di imposta municipale propria di competenza comunale.

## **Articolo 8 – Esenzione immobile dato in comodato**

1. Sono esenti gli immobili dati al Comune o altro ente territoriale in comodato gratuito registrato, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione opera solo con riferimento all'imposta municipale propria di competenza comunale e solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

### **Articolo 9 - Versamenti minimi**

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

### **Articolo 10 – Interessi moratori**

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

### **Articolo 11 – Rimborsi e compensazione**

1. Il contribuente può chiedere il rimborso al Comune delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento, o da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione ossia nel caso di decisione definitiva di procedimento contenzioso.
2. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 10. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
3. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
4. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 9.
5. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria da versare in autotassazione o a seguito di attività d'accertamento. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.
6. L'obbligazione tributaria può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, mediante compensazione tra credito e debito IMU, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposita comunicazione, su modulo predisposto dal Comune, almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto per il versamento dell'imposta dovuta. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.

7. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare su modulo predisposto dal Comune. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.
8. Per l'imposta erroneamente versata a questo comune per immobili ubicati in comune diverso, è comunque riconosciuto il diritto al riversamento al comune competente, anche oltre il citato termine quinquennale e fino a quando sono possibili le azioni di recupero da parte del comune soggetto attivo del tributo.

#### **Articolo 12 – Accertamento esecutivo**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 2006 e dalla legge n. 160 del 2019.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 30,00.

#### **Articolo 13 – Attività di controllo**

1. L'amministrazione comunale verifica la potenzialità della struttura organizzativa, disponendo le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale.
2. Una percentuale del gettito derivante da attività d'accertamento dell'imposta municipale propria (IMU), se previsto dalla legge, può essere destinata al potenziamento delle risorse strumentali degli uffici preposti alla gestione delle entrate e al trattamento accessorio del personale dipendente.

#### **Articolo 14 - Entrata in vigore del regolamento**

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.



**DETERMINAZIONE DEI CRITERI  
PER LA STIMA DEI VALORI MEDI VENALI  
DELLE AREE FABBRICABILI**

**(Art. 2 Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria)**

## Sommario

1. PREMESSE.....	11
2. DEFINIZIONI.....	11
3. PROCEDIMENTO DI STIMA.....	12
3.1 Generalità.....	12
3.2 Criteri di stima.....	13
3.2.1 Metodo comparativo di mercato.....	13
3.2.2 Metodo del Valore di Trasformazione.....	14
3.2.3 Metodo del valore complementare.....	14
3.2.4 Metodo di capitalizzazione dei redditi.....	15
3.3 Aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio.....	15
3.4 I Fabbricati censiti in categoria F.....	15

## 1. PREMESSE.

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

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

L'art. 1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 che disciplina dal 1.1.2020 l'imposta municipale propria, dispone testualmente che *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.”*

## 2. DEFINIZIONI

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

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

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

### **3. PROCEDIMENTO DI STIMA.**

#### **3.1 Generalità.**

Il più probabile valore di mercato dell'area edificabile, da riferirsi al 1° gennaio dell'anno di imposizione, deve essere determinato con riferimento, in particolare, ai seguenti parametri (art. 1, c. 746 L. n° 160/2019):

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

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

#### Condizioni Estrinseche:

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

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

#### Condizioni Intrinseche:

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

- le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore);
- la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);

- la natura del terreno (i terreni con scarsa portanza sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).

#### Situazione Giuridica

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

I vincoli più importanti riguardano:

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

#### Situazione Urbanistica – periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici

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

### **3.2 Criteri di stima.**

Il criterio di stima del valore di mercato risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge:

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

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

#### 3.2.1 Metodo comparativo di mercato.

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

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

$\Sigma V : \Sigma P = V_x : P_x$  da cui si ricava

$$V_x = \frac{\Sigma V}{\Sigma P} * P_x$$

dove:

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

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

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

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

### 3.2.2 Metodo del Valore di Trasformazione.

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

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

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

$VA = VI - K$

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

### 3.2.3 Metodo del valore complementare

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

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

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

$$V_a = V - V_b$$

### 3.2.4 Metodo di capitalizzazione dei redditi

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

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

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

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

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

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

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

ove:

$a$  = annualità costante posticipata

$n$  = numero delle annualità

$r$  = saggio di capitalizzazione

$$q = (1+r)$$

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

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

Per tali aree assume rilievo il valore dell'immobile ai soli fini della determinazione della base imponibile e quindi della concreta misura dell'imposta.

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

### **3.4 Unità immobiliari censite in categoria F.**

Un caso particolare è costituito dalle unità immobiliari censite nella categoria F per i quali l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area edificabile.

Per stabilire il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini IMU per gli immobili accatastati in categoria F2, che esprimono potenziale edificatorio "di fatto", ci si avvale del principio di "ragguaglio" con l'area fabbricabile da intendersi quale valore di legato alla possibile ricostruzione dell'immobile. Pertanto tutti i potenziali edificatori "di fatto", ancorché residuali, sono soggetti alla prevista tassazione, applicando il valore degli ambiti già urbanizzati di indice più elevato alla superficie di sedime dell'immobile classificato in categoria catastale F2.

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

In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia ultimata, le unità immobiliari completate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate. Conseguentemente la restante parte in costruzione o ristrutturazione continuerà ad essere assoggettata all'imposta come area fabbricabile calcolando il valore derivante dal rapporto esistente tra la superficie utile non ancora autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la superficie fondiaria complessiva sulla quale insistono i lavori. Stesso criterio si applica anche nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte del fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019: viene individuato il valore dell'area fabbricabile derivante sempre dal rapporto tra la superficie utile delle unità immobiliari soggette a recupero e la superficie fondiaria complessiva sulla quale insistono i lavori, comprensiva dell'area di pertinenza di fabbricato.