

# COMUNE DI CASPERIA

(PROVINCIA DI RIETI)  
UFFICIO TECNICO

## OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO AREE EDIFICABILI NEL TERRITORIO DI CASPERIA CON VIGENTE P.U.G.C.

OGGETTO: Relazione tecnica per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU (Imposta Municipale Propria).

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU di cui all'art. 13 del D. L. n° 201/2011, convertito nella L. n. 214/2011.

L'Art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/92 definisce *area edificabile* "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 per pubblica utilità".

Secondo poi quanto disposto dall'Art. 5, comma 5 del succitato D. Lgs. N. 504/1992, la *base imponibile* delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di 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".

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Agenzia del Territorio) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta. La normativa sopra richiamata, in ogni modo, offre delle indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. Su tali criteri devono operare i Comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune, infatti, darà luogo all'accertamento, qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento.

Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere i valori di stima delle aree fabbricabili.

### Metodologia operativa

Come già detto, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'Art. 5, comma 5 del D. Lgs. N. 504/1992, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) Zona territoriale di ubicazione;
- b) Indice di edificabilità;
- c) Destinazione d'uso consentita;

Nella redazione dei valori di stima pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

### a) Zonizzazione

Il territorio del Comune di Casperia si estende per una superficie di Kmq. 25.

E' caratterizzato dalla presenza di un centro storico e di un centro abitato del capoluogo e di tre località (Santa Maria, Paranzano e San Vito), oltre alla zona residenziale il Querceto, dove trovano sviluppo le aree edificabili a carattere residenziale. Inoltre nel territorio stesso sono distribuite aree artigianali e turistico-ricettive, nonché per servizi di interesse comune di iniziativa privata, come meglio rappresentata nella tavola grafica di zonizzazione del vigente P.U.G.C.

### **b)Indice di edificabilità fondiaria**

Esistono, come è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia, viene indicato l'indice di edificabilità fondiaria, cioè il rapporto tra la volumetria fabbricabile e la superficie del terreno edificabile (comunemente chiamato lotto).

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria.

### **c)Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili**

Come già detto non esistono dati assegnati dall'Agenzia del Territorio per la quantificazione del valore imponibile delle aree edificabili. Per questo motivo, l'unica strada percorribile secondo i criteri di legge per la corretta valorizzazione delle aree è una stima comparativa che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di metodi di valutazione (comparazione/similitudine) e diverse fonti informative (operatori di mercato immobiliare), giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.

## **CALCOLO DEI VALORI AI FINI IMU PER LE ZONE EDIFICABILI**

Il presente paragrafo individua i criteri per definire il valore di mercato di lotti con potenzialità edificatoria aventi le seguenti condizioni:

- Possibilità di edificazione;
- Intervento diretto o soggetto a Piano attuativo
- Localizzazione;
- Area urbanizzata;

considerato il territorio non perfettamente omogeneo sotto l'aspetto economico e di valore di mercato, si ritiene di operare una suddivisione in funzione della zonizzazione così come individuata dalla tavola del P.U.G.C. vigente.

Pertanto questo ufficio tecnico dopo aver interpellato gli operatori di mercato immobiliare sul territorio di Casperia nonchè dei territori limitrofi oltre ad aver constatato l'andamento del mercato stesso nell'ambito provinciale e regionale, e considerato le condizioni potenziali di ogni zona propone l'attribuzione dei seguenti valori per unità di superficie delle aree edificabili, per le differenti distribuzioni previste nel P.U.G.C. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 12/01/2017 pubblicata sul BURL. N. 23 del 21/03/2017, così riassunti:

### **ZONA B1 – COMPLETAMENTO EDILIZIO**

Ubicazione: Via G. Marconi (Capoluogo-bivio) e Via Roma (Capoluogo-Montefiolo)

Lotto minimo: mq. 500

Indice fabbricabilità: 0,80 mc/mq

Intervento: Diretto

Prezzo al Mq. di Superficie Euro 21,00

### **ZONA B3 – COMPLETAMENTO EDILIZIO**

Ubicazione: Loc. Santa Maria

Lotto minimo: mq. 800

Indice fabbricabilità: 0,60 mc/mq

Intervento: Diretto

Prezzo al Mq. di Superficie Euro 17,00

### **ZONA B4 – COMPLETAMENTO BORGHI AGRICOLI**

Ubicazione: Loc. Paranzano e San Vito

Lotto minimo: mq. 800

Indice fabbricabilità: 0,50 mc/mq

Intervento: Diretto

Prezzo al Mq. di Superficie Euro 15,00

**ZONA C3/1– ESPANSIONE EDILIZIA TURISTICO -RICETTIVO**

Ubicazione: Loc. Colle/Paranzano

Lotto minimo: mq. ===

Indice Territoriale: 0,50 mc/mq

Intervento: Piano attuativo

Prezzo al Mq. di Superficie Euro 9,00

**ZONA C3/2– ESPANSIONE EDILIZIA TURISTICO -RICETTIVO**

Ubicazione: Loc. Querceto

Lotto minimo: mq. 1.200

Indice fabbricabilità: 0,35 mc/mq

Intervento: Diretto

Prezzo al Mq. di Superficie Euro 12,00

**ZONA D – ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA**

Ubicazione: Loc. Osteriaccia e Loc. SS.313

Lotto minimo: mq. =====

Indice Territoriale: 1,00 mc/mq

Intervento: Piano Attuativo

Prezzo al Mq. di Superficie Euro 8,00

**ZONA F2 – SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI INIZIATIVA PRIVATA**

Ubicazione: Via San Giovanni, Via Meleta e Via Santa Maria

Lotto minimo: mq. =====

Indice fabbricabilità: 1,00 mc/mq

Intervento: Diretto

Prezzo al Mq. di Superficie Euro 19,00

**ZONA G2 – VERDE ATTREZZATO E SPORT**

Ubicazione: Loc. Fornaci/Paranzano

Lotto minimo: mq. =====

Indice fabbricabilità: 0,08 mc/mq

Intervento: Diretto

Prezzo al Mq. di Superficie Euro 3,00

**ZONA H – CAMPEGGI ED AREE DI SOSTA**

Ubicazione: Via Meleta

Lotto minimo: mq. 10.000

Indice Territoriale: 0,10 mc/mq

Intervento: Piano Attuativo

Prezzo al Mq. di Superficie Euro 2,00

Al valore dell'area edificabile determinato dal prodotto del prezzo a metro quadrato sopra stimato moltiplicato per la superficie edificabile di proprietà, va applicata l'aliquota stabilita annualmente dall'Amm.ne comunale di Casperia per la determinazione dell'imposta comunale sugli immobili.

Ad ogni buon fine sul sito istituzionale è disponibile cartografia 1:5.000 con zonizzazione del PUGC di Casperia per l'individuazione delle aree edificabili sopra citate.

Casperia, 24.03.2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Giovanni Marocci)

