

COMUNE DI ARGENTERA

PROVINCIA DI CUNEO

METODO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

NORME

ARTICOLO 1 – FINALITA'

Il metodo determina il valore delle aree edificabili previste dal sistema di pianificazione, costituito dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente, la cui Variante n. 9, è stata approvata con Delibera di Consiglio n. 7 del 27 febbraio 2013, per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in attuazione di quanto previsto nel D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 ed articolo 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI

In attuazione dell'articolo 2 della Legge 30 dicembre 1992 n. 504 per aree edificabili si intendono quelle specificatamente individuate nelle tavole dello strumento urbanistico vigente (PRGC) con le sottoelencate simbologie e relative definizioni.

ZONE URBANISTICHE:

- ZRn = Zone di Recupero
- ZSn = Zone Residenziali Compromesse Sature
- ZCn = Zone Residenziali di Completamento
- ZNn = Zone Residenziali di Nuovo Impianto
- ZNTn = Zone Residenziali di Nuovo Impianto di interesse Esclusivamente Turistico
- ZTn = Zone Speciali Destinate ad Attrezzature ed Impianti di Interesse Turistico, Sportivo, Ricettivo
- IRn = Zone per Complessi Produttivi di Riordino e Completamento
- INn = Zone per Complessi Produttivi di Nuovo Impianto

ARTICOLO 3 – ZONE TRIBUTARIE

Le zone tributarie sono parti del territorio urbanizzato con valori omogenei di compravendita degli immobili.

Ad ogni zona tributaria viene attribuito un coefficiente di indicizzazione al fine di parametrare i valori medi di mercato sulla base della zona, accessibilità dei servizi, urbanizzazione ecc.

Sono individuate nel territorio del Comune di Argentera le seguenti zone tributarie omogenee:

- Argentera Capoluogo
- Frazione Bersezio
- Frazione Ferrere
- Frazione Prinardo

ARTICOLO 4 – PARAMETRI DI CALCOLO

Ai sensi di legge, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione.

I parametri che concorrono a determinare il valore dell'area e che saranno utilizzati nelle formule di calcolo sono le seguenti:

- VA = valore venale dell'area edificabile da calcolare, espressa in Euro.
- S = superficie del terreno edificabile risultante dalla zonizzazione dello strumento urbanistico espressa in metri quadri di superficie utile edificabile.
- IE = indice di edificabilità della zona, risultante dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico, espressa in metri cubi su metri quadri (mc/mp) ottenuta, per le aree a destinazione residenziale, dal rapporto tra il "Totale Volume Realizzabile in Zona" e la "Superficie Fondiaria Complessiva". Per le aree a destinazione produttiva, commerciale, direzionale e di servizio viene utilizzata la percentuale di "Rapporto di Copertura".
- VE = volume edificabile ottenuto dal prodotto dell'indice di edificabilità per la superficie:
$$VE = S \times IE$$
- SLP = superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadri e ottenuta dividendo VE per l'altezza convenzionale di piano pari a 3 m.
$$SLP = VE : 3m$$
- VF = valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in Euro per metro quadrato di superficie lorda vendibile. La determinazione dei valori dell'edificato deriva da dati esistenti in varie pubblicazioni specializzate del settore, come l'Osservatorio Immobiliare della FAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), o come l'OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e degli atti di compravendita significativi. Dalle suddette analisi sono stati calcolati i seguenti due parametri di prezzo medio per tipologia di immobile:
 - €/mq 818,00 per immobili di tipo residenziali
 - €/mq 490,00 per immobili di tipo produttivo, commerciale.

- CI = coefficiente di indicizzazione dei prezzi di mercato da applicarsi in base alla collocazione dell'immobile e rientrante nelle precedentemente descritte Zone Tributarie. I coefficienti sono stati attribuiti in base a considerazioni riguardanti la posizione della località, la dotazione di servizi, trasporti e la vicinanza a realtà insediative che ne influenzano l'appetibilità. Di seguito si riportano i coefficienti calcolati:
 - Argentera Capoluogo (coefficiente di indicizzazione = 1,000)
 - Frazione Bersezio (coefficiente di indicizzazione = 1,005)
 - Frazione Ferrere (coefficiente di indicizzazione = 0,800)
 - Frazione Prinardo (coefficiente di indicizzazione = 0,994)
 - Villaggio Primavera (coefficiente di indicizzazione = 0,994)
- IA = incidenza del valore dell'area edificabile rispetto al valore del fabbricato espressa in percentuale. Questa percentuale è stata calcolata nella percentuale media del 28,81 %.
- CE = coefficiente equitativo che serve ad adeguare il valore dell'area edificabile in base a condizioni particolari di attuazione prescritte dalle Norme Tecniche di Attuazione, condizioni particolari dell'area che valorizzano o deprezzano la stessa. Di seguito si riportano i coefficienti:
 - Coefficiente 0,80 per aree soggette ad approvazione da parte del Comune di strumento urbanistico esecutivo.
 - Coefficiente 0,90 per aree costruibili tramite intervento diretto con Permesso di Costruire convenzionato.
 - Coefficiente 1,00 per aree costruibili tramite intervento diretto con Permesso di Costruire singolo.
 - Coefficiente 0,95 per aree soggette a Opere straordinarie da realizzare in particolari ambiti, previste dalle N.T.A del Piano.
 - Coefficiente 0,90 per aree inserite in contesti con assenza di servizi di prossimità.
 - Coefficiente 1,33 per aree inserite in contesti con presenza parziale di servizi di prossimità.
 - Coefficiente 2,00 per aree inserite in contesti con presenza di tutti i servizi di prossimità.
 - Coefficiente 1,50 per aree inserite in nucleo storico con potenzialità di espansione.
 - Coefficiente 1,70 per aree inserite in zone di particolare pregio paesaggistico.

Nel caso in cui l'area oggetto di valutazione rientri in più di una casistica verrà stimato un coefficiente intermedio che tenga conto delle varie variabili.

ARTICOLO 5 – CALCOLO VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte di seguito si esprime il calcolo da effettuarsi per originare il valore venale comune commercio di un'area edificabile:

$$\mathbf{VA = SLP \times VF \times CI \times IA \times CE}$$

Di seguito si propone un esempio di calcolo.

Es.: Lotto edificabile a destinazione residenziale in zona ZC8

- S = la superficie utile edificabile 960 mq
- IE = l'indice di edificabilità per la zona ZC8 è pari a 0,742 mc/mq
- VE = volume edificabile = S x IE = 960 mq x 0,742 mc/mq = 712,32 mc
- SLP = superficie lorda di pavimento = VE : 3 m = 712,32 mc : 3 m = 237,44 mq
- VF = valore a metro quadro di un fabbricato residenziale pari ad 818,00 €/mq
- CI = coefficiente di indicizzazione nella zona tributari di Frazione Bersezio è di 1,005
- IA = incidenza del valore dell'area edificabile pari al 28,81 %
- CE = la zona edificabile è soggetta ad approvazione da parte del Comune di strumento urbanistico esecutivo, ma è inserito in un contesto residenziale di completamento del concentrico con una dotazione di servizi di prossimità quasi completa per tanto il coefficiente equitativo viene stimato in 1,10

$$VA = SLP \times VF \times CI \times IA \times CE$$

$$VA = 237,44 \text{ mq} \times 818,00 \text{ €/mq} \times 1,005 \times 28,81\% \times 1,10 = \underline{61.860 \text{ €}}$$

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILE PER UNITA' DI SUPERFICIE UTILE

Nella seguente tabelle vengono calcolati i valori di riferimento delle aree edificabili per unità di superficie utile edificabile.

ZONA EDIFICABILE	DESTINAZIONE	ZONA TRIBUTARIA	IE		SLP	VF	CI	IA	CE	VALORE €/MQ
ZR1	RESIDENZIALE	ARGENTERA CAPOLUOGO	27.155	2,66	0,89	€ 818,00	1,000	28,81%	0,95	€ 198,51
			10.209							
ZR2	RESIDENZIALE	FRAZ. BERSEZIO	42.764	1,94	0,65	€ 818,00	1,005	28,81%	2,00	€ 306,32
			22.014							
ZR3	RESIDENZIALE	FRAZ. FERRERE	17.735	1,76	0,59	€ 818,00	0,800	28,81%	1,50	€ 165,91
			10.060							
ZR4	RESIDENZIALE	FRAZ. PRINARDO	5.383	1,55	0,52	€ 818,00	0,994	28,81%	1,30	€ 157,34
			3.475							
ZS1	RESIDENZIALE	FRAZ. BERSEZIO	47.750	0,75	0,25	€ 818,00	1,005	28,81%	1,25	€ 74,01
			64.053							
ZS2	RESIDENZIALE	VILLAGGIO PRIMAVERA	24.275	0,45	0,15	€ 818,00	0,994	28,81%	1,33	€ 46,73
			53.780							
ZS3	RESIDENZIALE	FRAZ. BERSEZIO	7.818	0,47	0,16	€ 818,00	1,005	28,81%	1,00	€ 37,11
			16.780							
ZC1	RESIDENZIALE	FRAZ. BERSEZIO	600	1,20	0,40	€ 818,00	1,005	28,81%	1,00	€ 94,74
			550							
ZC2	RESIDENZIALE	FRAZ. BERSEZIO	660	0,50	0,17	€ 818,00	1,005	28,81%	1,33	€ 52,50
			1.320							
ZC3	RESIDENZIALE	FRAZ. BERSEZIO	545	0,50	0,17	€ 818,00	1,005	28,81%	1,33	€ 52,50
			1.090							
ZC4	RESIDENZIALE	FRAZ. BERSEZIO	1.442	0,50	0,17	€ 818,00	1,005	28,81%	1,25	€ 49,34
			2.885							
ZC5	RESIDENZIALE	VILLAGGIO PRIMAVERA	825	0,50	0,17	€ 818,00	0,994	28,81%	1,00	€ 39,04
			1.650							
ZC6	RESIDENZIALE	VILLAGGIO PRIMAVERA	1.305	0,50	0,17	€ 818,00	0,994	28,81%	1,00	€ 39,04
			2.610							
ZC7	RESIDENZIALE	FRAZ. BERSEZIO	445	0,50	0,17	€ 818,00	1,005	28,81%	1,33	€ 52,50
			890							
ZC8	RESIDENZIALE	FRAZ. BERSEZIO	4.135	0,74	0,25	€ 818,00	1,005	28,81%	1,10	€ 64,26
			5.572							
ZC9	RESIDENZIALE	FRAZ. BERSEZIO	13.390	0,95	0,32	€ 818,00	1,005	28,81%	0,65	€ 48,75
			14.097							
ZC10	RESIDENZIALE	FRAZ. BERSEZIO	600	0,55	0,18	€ 818,00	1,005	28,81%	1,00	€ 43,42
			1.096							
IN1	PRODUTTIVA	VILLAGGIO PRIMAVERA	/	0,50	0,50	€ 490,00	0,994	28,81%	1,33	€ 93,31
			/							

ZONE SPECIALI

ZONA EDIFICABILE	DESTINAZIONE	ZONA TRIBUTARIA	IE	SLP	VF	CI	IA	CE	VALORE €/MQ
AR	RESIDENZIALE	BORGATE MINORI	/ /	/	/	/	/	/	€ 46,00
ZNT1	TURISTICA	FRAZ. BERSEZIO	/ /	/	/	/	/	/	€ 42,00
ZT1	TURISTICA	FRAZ. BERSEZIO	/ /	/	/	/	/	/	€ 34,00
ZT2	TURISTICA	VILLAGGIO PRIMAVERA	/ /	/	/	/	/	/	€ 41,00
ZT3	TURISTICA	VILLAGGIO PRIMAVERA	/ /	/	/	/	/	/	€ 41,00

ARTICOLO 6 – INDICAZIONI FINALI

I valori delle aree fabbricabili come sopra calcolati sono indicativi e non tengono conto di quelle che possono essere condizioni oggettive sfavorevoli come potrebbero essere ad esempio servitù di elettrodotto o acquedotto, interclusioni, vincoli particolari ecc. che influenzando sul valore venale in comune commercio, dovranno essere documentati dal contribuente in sede di dichiarazione IMU o in sede di autotutela a seguito di accertamento.

Qualora il valore di una specifica area edificabile non sia indicata nella tabella soprastante, anche nel caso sia aggiunta o modificata la sigla in sede di variante al PRGC il computo del valore dovrà essere effettuato utilizzando la formula di cui all'art. 5 ricercando i dati tecnici specifici dell'area edificabile in questione nelle Norme Tecniche di Attuazione o in assenza di specifici parametri tecnici occorrerà utilizzare quelli dell'area edificabile con caratteristiche più simili a quella oggetto di valutazione.

Le suddette valutazioni ai fini IMU hanno valore per l'anno 2020.

Al fine di poter stabilire il valore anche per gli anni precedenti, per permettere alla Pubblica Amministrazione le previste verifiche in sede di accertamento IMU, il valore così determinato dovrà essere ricalcolato applicando gli indici ISTAT di rivalutazione annualmente stabiliti.