



COMUNE DI SANT'ARSENIO
PROVINCIA DI SALERNO

UFFICIO TECNICO

Piazza Domenico Pica - 84037 - Sant'Arsenio (SA)

Tel. 0975/398033 – 398433 - fax 0975/399362

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

1. PREMESSA

Con riferimento alla nuova Imposta Municipale sugli Immobili introdotta in via sperimentale dall'art. 13 D.L. 201/2011 convertito in Legge n. 214/2011 e s.m.i. il Comune di Sant'Arsenio (SA) nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 117 e 119 della Costituzione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 31.10.2012 ha approvato il documento "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)".

Tale regolamento, all'art. 6 comma 3 disciplina l'applicazione dell'imposta sulle aree fabbricabili mentre al comma 7 indica le modalità di calcolo del valore venale che costituisce dunque la base imponibile per l'applicazione dell'imposta.

In particolare il punto 2 del citato comma 7 recita:

"Al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta comunale individua i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio"

Mentre il punto 3 riporta

"Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute".

Sulla base di tale assunto, si pone pertanto la necessità di determinare il valore di mercato delle aree edificabili.

Con la presente si intende pertanto individuare tali valori, in modo da fornire al contribuente valori certi su cui calcolare la base imponibile.

2. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Il Piano Regolatore vigente per il Comune di Sant'Arzenio (cfr. variante al piano regolatore aggiornato secondo quanto contenuto nelle delibere di CC n. 31 del 27/04/1999, n. 26 del 23/03/2002 e n. 65 del 19/09/2002) individua le seguenti zone omogenee:

Zona Omogenea A

Zona Omogenea B

Zona Omogenea C

Zona Omogenea CT

Zona Omogenea PIP Nord – Est

Zona Omogenea D1a

Zona Omogenea D1b

Zona Omogenea E1

Zona Omogenea E2

A tali zone, la cui estensione e posizione è individuata dal vigente strumento urbanistico, se ne è aggiunta una ulteriore sorta come estensione del PIP già esistente e disciplinata da un Piano Urbanistico Attuativo approvato con Decreto del Sindaco pubblicato sul Burc della Regione Campania n. 48 del 25.07.2011.

Il predetto Piano Urbanistico Attuativo ha individuato le seguenti nuove aree:

Zona Omogenea Produttiva D1 (industriale) mq 25.445,66

Zona Omogenea Produttiva D2 (commerciale) mq 46.931,46

Zona Omogenea Produttiva T (terziaria) mq 5.994,76

Zona Omogenea Produttiva CT (turistico – alberghiera) mq 7.944,65

Va evidenziato che uno dei lotti (il numero 2 di mq 5.944,76) è stato già edificato.

3. METODO DÌ STIMA

Per giungere ad una formulazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili (e cioè quelle utilizzabili a scopo edificatorio secondo le risultanze del vigente Piano regolatore) va preliminarmente evidenziato che lo stesso è condizionato da una serie di fattori che solitamente fanno riferimento alle condizioni estrinseche, intrinseche ed alla situazione giuridica.

Le condizioni estrinseche, 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
- La panoramicità
- L’efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria)
- La rumorosità della zona

Le condizioni intrinseche invece 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
- La forma geometrica del lotto (se di forma regolare o non)
- La lunghezza del fronte stradale
- La giacitura del terreno (se pianeggianti o non)
- L’esposizione
- La natura del terreno
- La distanza del lotto dagli allacciamenti
- Facilità di accesso

Detto questo, il metodo utilizzato per la stima del più probabile valore delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’imposta municipale sugli immobili, è quello della stima in base al **prezzo di mercato** per confronto diretto con altre aree simili oggetto di recente compravendita.

Sulla base di tale metodo si riportano nel seguito i valori da utilizzare:

1. **Aree ubicate nel centro storico (zona A del vigente PRG):** per tali aree il cui requisito di edificabilità è necessariamente derivato da un precedente intervento di demolizione di edifici esistenti il valore viene determinato in € 30,00 (euro trenta/00) al metro quadro
2. **Aree ricadenti in zone di completamento (zona B del vigente PRG):** per tali aree, il valore viene determinato in € 40,00 (valore minimo) e € 50,00 (valore massimo) al mq. Tale range tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche prima elencate.

3. **Aree ricadenti in zona di espansione (zona C del vigente PRG):** per tali aree, il valore, viene determinato in € 30,00 (valore minimo) e 40,00 (valore massimo) al mq. Tale range tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche prima elencate.
4. **Aree ricadenti nell'area PIP nuova (aree individuate dal vigente Piano Urbanistico Attuativo in località Pozzo e Difesa).** Per tali aree il valore viene determinato in € 15,00 al mq. nel caso di particelle ricadenti in Lotti assegnati attraverso il Bando Pubblico del 15 Novembre 2010 ed € 7,50 al mq per le particelle non ricadenti in tali aree. Per maggiori chiarimenti si rimanda all'allegato n. 1 alla presente relazione.
5. **Aree fabbricabili non aventi capacità di autonoma edificazione:** per queste aree per le quali è necessaria l'edificazione delle aree limitrofe il valore viene determinato in € 15,00 (valore minimo) e € 22,00 (valore massimo) al mq

Tali valori, vanno incrementati del 10% nel caso in cui l'area oggetto di tassazione è provvista già di progetto esecutivo concesso.

Gli stessi valori vanno decrementati del 20% nel caso di aree fabbricabili sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma c) del D.lvo 42/2004.

Nel caso in cui, il contribuente applichi, per il calcolo della base imponibile, il valore minimo a mq di cui ai punti 2, 3 e 5, lo stesso dovrà produrre apposita perizia a firma di tecnico abilitato, nella quale andranno indicate le caratteristiche proprie dell'area (secondo lo schema di cui al presente paragrafo) che si ritengano applicabili nel caso esaminato (caratteristiche estrinseche ed intrinseche). Tale relazione è sempre dovuta nel caso in cui si ritenga che l'area fabbricabile ricada tra quelle di cui al punto 5.

f.to

Ing. Michele Napoli

Ippoliti Maria Valeria Ippoliti Arsenio Ippoliti Vincenzo	8	929		60	76	seminativo	2	65,9	34,52	1389,12
Ippoliti Maria Valeria Ippoliti Arsenio Ippoliti Vincenzo	8	930		60	76	seminativo	2	65,9	34,52	793,86
Amabile Giuseppe	8	1041		11	46	seminativo	2	12,43	6,51	TUTTA
Amabile Giuseppe	8	1043		13	60	seminativo	2	14,75	7,73	TUTTA
Amabile Antonio	8	1045		13	43	seminativo	2	14,57	7,63	TUTTA
Amabile Mario	8	1047		04	96	seminativo	2	5,38	2,82	TUTTA
Amabile Antonio	8	1049		06	16	seminativo	2	6,68	3,5	TUTTA
Cestaro Angela	8	1051		08	33	seminativo	3	6,67	4,09	TUTTA
Cestaro Angela	8	1053		04	17	seminativo	2	4,52	2,37	TUTTA
Amabile Antonio	8	1055		04	26	seminativo	2	4,62	2,42	TUTTA
Prota Maria Reciniello Maddalena Reciniello Romina	8	1057		05	55	seminativo	2	6,02	3,15	TUTTA
Prota Maria Reciniello Maddalena Reciniello Romina	8	1059		11	20	seminativo	2	12,15	6,36	TUTTA
Leopardi Dionigi	8	1061		09	23	seminativo	2	10,01	5,24	TUTTA