

ALLEGATO 4

Calcolo del valore di stima della porzione di area
oggetto della vendita



CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PORZIONE DI AREA OGGETTO DELLA VENDITA

Il terreno oggetto della compravendita è individuato nella Tavola 1.1 del Piano delle Regole – classificazione dell’abitato comunale – del PGT vigente del Comune di Ripalta Arpina in “Aree per attrezzature e servizi pubblici”.

Per il calcolo del valore della porzione di area oggetto della vendita viene utilizzata la classificazione evidenziata in colore giallo nella tabella sotto riportata: “Aree per servizi, inserite negli ambiti per attrezzature e servizi pubblici e negli ambiti di trasformazione per servizi e spazi pubblici”, utilizzata ai fini del calcolo dell’imposta Municipale Unica (IMU), indicante il valore venale delle aree fabbricabili site in Comune di Ripalta Arpina e inserita nella Delibera Comunale allegata, moltiplicato per la superficie dell’area.

Il corrispettivo viene così quantificato: valore venale 20,00 €/mq. x superficie 144,78 mq. = 2.895,60 €

Di seguito si riporta l’estratto della Delibera n. 11 del 29/06/2012 del Comune di Ripalta Arpina:

Aree urbanizzate residenziali inserite nel Nucleo Storico e nel Tessuto Urbano Consolidato	€ 55,00/mq
Aree NON urbanizzate residenziali inserite nel Nucleo Storico e nel Tessuto Urbano Consolidato;	€ 30,00/mq
Aree NON urbanizzate residenziali inserite nell’ambito di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale	€ 30,00/mq
Aree urbanizzate produttive inserite negli ambiti Produttivi interni ed esterni al contesto residenziale	€ 35,00/mq
Aree NON urbanizzate produttive inserite nell’ambito di Trasformazione a prevalente destinazione produttivo	€ 15,00/mq
Aree per servizi, inserite negli ambiti per attrezzature e servizi pubblici e negli ambiti di trasformazione per servizi e spazi pubblici	€ 20,00/mq

Allegato:

- Delibera n 11 del 29/06/2012 del Comune Ripalta Arpina





COMUNE DI RIPALTA ARPINA

PROVINCIA DI CREMONA

Codice ente	10783 3
DELIBERAZIONE N. 11	
in data: 29/06/2012.	
Soggetta invio capigruppo	<input type="checkbox"/>

VERBALE DI DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria di prima convocazione - Seduta pubblica

OGGETTO: Atto di indirizzo riguardante il presumibile valore venale, o di mercato, delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) - Immediata eseguibilità

L'anno duemiladodici, addì ventinove del mese di giugno alle ore 21.00, nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	TORAZZI Pietro	SI		8	CISARRI Simona		SI
2	GUERINI ROCCO Simone	SI		9	MARCHETTI Tiziano	SI	
3	BERGAMI Giuseppe		SI	10	BONETTI Stefano	SI	
4	CASAZZA Renzo	SI		11	ROSSETTI Angelo	SI	
5	BONIZZONI Giuliano	SI		12	GINELLI Paolo	SI	
6	ANDREOLI Riccardo	SI		13	BALZARI Ester	SI	
7	MAINARDI Elisa		SI				

Totale Presenti 10

Totale Assenti 3

Assiste Il Segretario Comunale Clemente dott. Giovanni il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Sindaco Pietro Torazzi assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: Atto di indirizzo riguardante il presumibile valore venale, o di mercato, delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) - Immediata eseguibilità

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con decorrenza dall'anno 1993 è stata istituita l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) con D.Lgs. 30.12.92 n. 504;
- che presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti sul territorio comunale, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- che l'art. 2 lett. b) del citato D.Lgs. definisce che cosa si debba intendere per area fabbricabile, mentre l'art. 5, comma 5°, dello stesso Decreto definisce le modalità per determinare il valore immobiliare identificandolo con "quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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";

ATTESO che il valore venale, o di mercato, non è un dato né immutabile né definibile aprioristicamente, soggiacendo a quella volubilità che è tipica dei beni di scambio, seppure esso (il valore) non può tenere conto degli elementi di valutazione di cui all'art. 5, 5° comma, D.Lgs. n. 504/92;

RILEVATO che, sulla base proprio di tali elementi o criteri di valutazione, si possa indicare il presumibile valore di mercato delle aree fabbricabili così come risulta dall'allegata tabella tecnica predisposta dal Tecnico comunale;

FATTO notare che i valori indicati tengono conto:

- a) dell'indice di edificabilità;
- b) della destinazione d'uso consentita;
- c) degli oneri per lavori, eventualmente eseguiti, di adattamento del terreno necessari per la costruzione (es. strade, fogne, impiantistica e reti tecnologiche...);
- d) dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RITENUTO, pertanto, di dovere deliberare in merito al valore di cui in argomento;

VISTI i pareri dei responsabili dei servizi ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. n. 504/92 e successive modifiche ed integrazioni;

CON n. 10 voti a favore, n. zero voti contrari, n. zero astenuti, con voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) Di indicare, a titolo di indirizzo, il presumibile valore venale, o di mercato, delle aree fabbricabili esistenti in Ripalta Arpina, ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.), così come risulta dalla tabella tecnica che si allega alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;
- 2) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, 4° comma, D.Lgs. n. 267/2000.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Li, 29/06/2012



[Handwritten signature]
Il Segretario Comunale
(Clemente dott. Giovanni)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Li, 29/06/2012



[Handwritten signature]
Il Segretario Comunale
(Clemente dott. Giovanni)

Letto, approvato e sottoscritto:

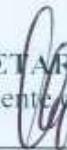
IL PRESIDENTE

Pietro Torozzi



IL SEGRETARIO COMUNALE

Clemente dott. Giovanni



RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

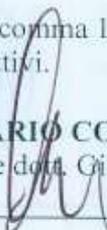
Ripalta Arpina, li

La suesesa deliberazione ai sensi dell'art. 124 comma 1°, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi.



IL SEGRETARIO COMUNALE

Clemente dott. Giovanni



Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la suesesa deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** per decorrenza del termine, ai sensi dell'art.134 - comma 3 - e dell'art.124 - comma 1 - del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267, a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi dal al

Atto non soggetto a controllo.

Addi.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Clemente dott. Giovanni



AREE FABBRICABILI E FABBRICATI SOTTOPOSTI A INTERVENTI DI RECUPERO

Individuazione valori di riferimento RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Ai fini I.M.U. la valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata ai sensi dell'art. 13 L. N° 214/2011 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e s.m e i., con riferimento al valore venale in comune commercio.

Pertanto il contribuente, per quantificare l'imposta dovuta, è tenuto ad effettuare una stima della propria area.

Per l'anno 2012 l'Amministrazione Comunale, al fine di agevolare il cittadino in questo adempimento, si è attivata fornendo i parametri di valutazione legati alla determinazione della base imponibile.

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio agevolato di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Ripalta Arpina, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.).

A seguito dell'approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio, in virtù delle problematiche legate all'attribuzione di valori di mercato di aree fabbricabili e di fabbricati oggetto di interventi di recupero, il sottoscritto Tecnico Comunale, su incarico dell'Amministrazione Comunale, ha provveduto a redigere i nuovi valori di stima.

I valori di mercato agevolati, riferiti agli immobili presenti sul territorio del Comune di Ripalta Arpina sono stati elaborati con riferimento a due distinte categorie,

- 1 - AREE urbanizzate e
- 2 - AREE non urbanizzate.

Si precisa che, in generale, il più probabile valore venale agevolato delle aree fabbricabili può essere determinato mediante i seguenti metodi:

- sintetico comparativo,
- analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

I valori contenuti nel presente elaborato sono stati calcolati utilizzando entrambe le tecniche, a seconda delle tipologie analizzate e dai dati storici reperiti, attualizzandone i valori in base alle tempistiche di realizzazione.

Esponendo qui di seguito i diversi criteri e valori previsti dal comune di Ripalta Arpina, si precisa che, nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni, va tenuta nella debita considerazione, la circolare 31 dicembre 1998 numero 296/E, la quale al punto 3 chiarisce che: *"la fissazione, da parte del Comune, dei valori delle aree fabbricabili, ai sensi della lettera g) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo 446/97, non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento Ici, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. Deve, quindi, rimanere ferma la regola, stabilita nel decreto legislativo 504/92 secondo la quale il valore agevolato delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio. Ciò comporterà, fra l'altro (e non è possibile disporre altrimenti) che: il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato; se il Comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore,*

l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento"

Pertanto, considerato quanto disposto dal D.Lgs 504/92 relativamente al valore imponibile (valore di mercato agevolato dell'area), si ribadisce che:

□ il Contribuente, può dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel presente documento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato. In questo caso occorrerà acquisire elementi probanti e una perizia di stima analitica, opportunamente documentata, a supporto della tesi del cittadino.

□ il Comune, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento agevolato prefissato, può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento dovrà essere motivato facendo riferimento ai prezzi di mercato venali, conducenti alla individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

Va, altresì, ricordato che il momento dell'approvazione del P.G.T. ha importanza ai fini ICI/IMU, non solo per determinare il momento iniziale dell'imposizione di un'area fabbricabile ma anche per disciplinare eventualmente l'ipotesi del rimborso, qualora se ne verifichi la possibilità.

Tale data coincide con quella della delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale del Piano di Governo del Territorio.

Per completezza di informazioni, si elencano di seguito gli atti di riferimento legittimanti lo strumento urbanistico attualmente governante il territorio comunale.

- P.G.T. : Adottato con atto di Consiglio Comunale n. 20 del 29/09/2009
- Approvato con atto di Consiglio Comunale n. 09 del 30/03/2010

1 - AREE FABBRICABILI

Dall'analisi dei contenuti del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.) vigente e delle caratteristiche specifiche delle varie zone del territorio comunale, sono scaturite la seguenti suddivisioni:

- Aree urbanizzate residenziali inserite nel Nucleo Storico e nel Tessuto Urbano Consolidato;
- Aree NON urbanizzate residenziali inserite nel Nucleo Storico e nel Tessuto Urbano Consolidato;
- Aree NON urbanizzate residenziali inserite nell'ambito di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
- Aree urbanizzate inserite negli ambiti Produttivi interni ed esterni al contesto residenziale;
- Aree NON urbanizzate inserite nell'ambito di Trasformazione a prevalente destinazione produttivo
- Aree inserite negli ambiti per attrezzature e servizi pubblici e negli ambiti di trasformazione per servizi e spazi pubblici.

Di sotto si riporta la tabella esplicativa delle valutazioni effettuate

Aree urbanizzate residenziali inserite nel Nucleo Storico e nel Tessuto Urbano Consolidato	€ 55,00/mq
Aree NON urbanizzate residenziali inserite nel Nucleo Storico e nel Tessuto Urbano Consolidato;	€ 30,00/mq
Aree NON urbanizzate residenziali inserite nell'ambito di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale	€ 30,00/mq
Aree urbanizzate produttive inserite negli ambiti Produttivi interni ed esterni al contesto residenziale	€ 35,00/mq
Aree NON urbanizzate produttive inserite nell'ambito di Trasformazione a prevalente destinazione produttivo	€ 15,00/mq
Aree per servizi, inserite negli ambiti per attrezzature e servizi pubblici e negli ambiti di trasformazione per servizi e spazi pubblici	€ 20,00/mq

Il Tecnico Comunale
Asandri Arch. Aldo

