

HIPOCRATICA CIVITAS



COMUNE DI SALERNO



Imponibile ICI  
Valutazione Aree Fabbricabili

Relazione di stima

Febbraio 2007

## INDICE

<b>PREMESSE.....</b>	<b>2</b>
<b>1. VALUTAZIONI TERRITORIALI URBANISTICHE.....</b>	<b>4</b>
<b>2. VALUTAZIONI DI CARATTERE ECONOMICO.....</b>	<b>6</b>
2.1 COSTO DI PRODUZIONE DI UN FABBRICATO .....	6
2.2 INCIDENZA DEL VALORE DEL TERRENO SUL FABBRICATO .....	7
<b>3. VALORE VENALE DI UN TERRENO .....</b>	<b>8</b>
<b>4. CONCLUSIONI .....</b>	<b>9</b>

**FUNZIONARIO RESPONSABILE**  
*Dott. Simonetta Adinolfi*

**IL DIRETTORE DEL SETTORE  
URBANISTICA**  
*Arch. Bianca De Roberto*

**IL DIRETTORE DEL SETTORE  
RAGIONERIA**  
*Dott. Luigi Della Greca*

## RELAZIONE DI STIMA

### PREMESSE

Come è noto di recente è entrato in vigore il nuovo Piano (PUC) adottato dal Consiglio Comunale il 16.11.2006. Per effetto del nuovo strumento Urbanistico molti immobili, prima inedificabili, esprimono diritti edificatori strettamente legati agli indici fissati per gli Ambiti di Equivalenza nei quali ricadono.

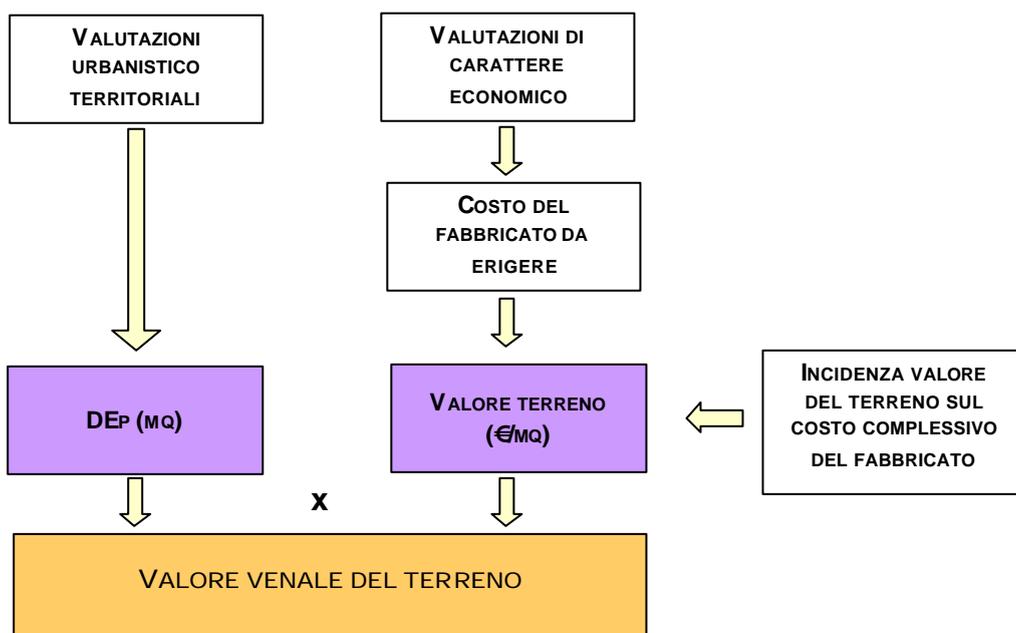
Gli Ambiti di Equivalenza, rappresentati nella tavola N2 del PUC, sono stati perimetrati sulla scorta dei seguenti criteri:

Ambiti di Equivalenza	Criteri generali assunti per la classificazione	Indice di edificabilità propria IEp (mq./mq.) solaio lordo / sup. Territoriale
Consolidato A	Alto grado di centralità Urbanizzazione totale Alta densità di servizi Alto valore storico stratificato Buona accessibilità Sostanziale saturazione dell'uso del territorio Alto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,7 mq./mq.
Consolidato B	Urbanizzazione totale Alta densità di servizi Alto valore storico stratificato Buona accessibilità Sostanziale saturazione dell'uso del territorio Medio-alto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,6 mq./mq.
Semiconsolidato	Urbanizzazione parziale Discreta presenza di servizi Discreta accessibilità Discrete potenzialità di saturazione Possibilità di trasformazione d'uso Discreto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,5 mq./mq.
Periferia	Urbanizzazione precaria Presenza episodica di servizi Accessibilità incompleta Ampia possibilità di saturazione Ampia possibilità di trasformazione d'uso Basso valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,3 mq./mq.
Extraurbano	Prossimità alle aree urbanizzate Basso valore di esproprio Microzona censuaria di appartenenza	0,15 mq./mq.

Il Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili, di cui alla deliberazione commissariale n°18/2001, all'articolo 7-*Determinazione del valore delle aree fabbricabili*, comma 1 e 2, stabilisce che:

- "1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.
2. Al fine di contenere l'insorgenza del contenzioso tributario, si determinano i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio cittadino, per zone omogenee e secondo i seguenti criteri di stima analitica e comparativa, informati al principio più favorevole al contribuente e che tengano conto:
  - a. della zona territoriale di ubicazione e della destinazione d'uso consentita;
  - b. delle caratteristiche di ubicazione (posizione e distanze del suolo rispetto al centro, rispetto a luoghi di particolare interesse, genere della zona);
  - c. della destinazione dei terreni confinanti e delle opere di urbanizzazione esistenti;
  - d. delle caratteristiche del terreno, del rapporto tra superficie copribile e superficie totale, dell'indice di fabbricabilità della zona, di eventuali vincoli architettonici, dell'altezza consentita ed altro;
  - e. delle rilevazioni di carattere economico (redditi lordi unitari detraibili dalle varie parti dell'edificio ad erigere, costo medio unitario di edificazione, prezzi di acquisto di terreni simili);
  - f. degli eventuali oneri per lavori di adattamento del terreno, necessari alla costruzione, e dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

Al fine di pervenire alla determinazione del valore venale degli immobili di seguito si schematizza il processo adottato per il calcolo.



## 1. VALUTAZIONI TERRITORIALI URBANISTICHE

Le valutazioni territoriali-urbanistiche definite dal Piano consentono di caratterizzare il valore degli immobili in funzione dei seguenti parametri:

- posizione territoriale (Ambiti di Equivalenza)
- possibilità edificatoria (superficie lorda di solaio edificabile in ragione del suolo posseduto)
- destinazione d'uso (aree per l'edificazione privata e per pubblici servizi, destinazioni di zona)

Tali aspetti sono formalmente contemplati nel concetto di Diritto Edificatorio proprio (DEp) che il Piano attribuisce agli immobili inclusi nei comparti edificatori.

Il Piano Urbanistico Comunale definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione. La potenzialità edificatoria viene distribuita equamente a tutti i suoli comunque compresi nelle ipotesi di rinnovamento della città, indipendentemente da ogni scelta urbanistica e cioè indipendentemente dalla futura destinazione delle aree, siano esse pubbliche o private. Il "riparto" è effettuato sulla base della classificazione del territorio in "Ambiti di Equivalenza", intendendo per "Ambito di Equivalenza" l'insieme dei suoli cui si attribuisce lo stesso "valore", rappresentato da un indice di edificabilità virtuale IEp.

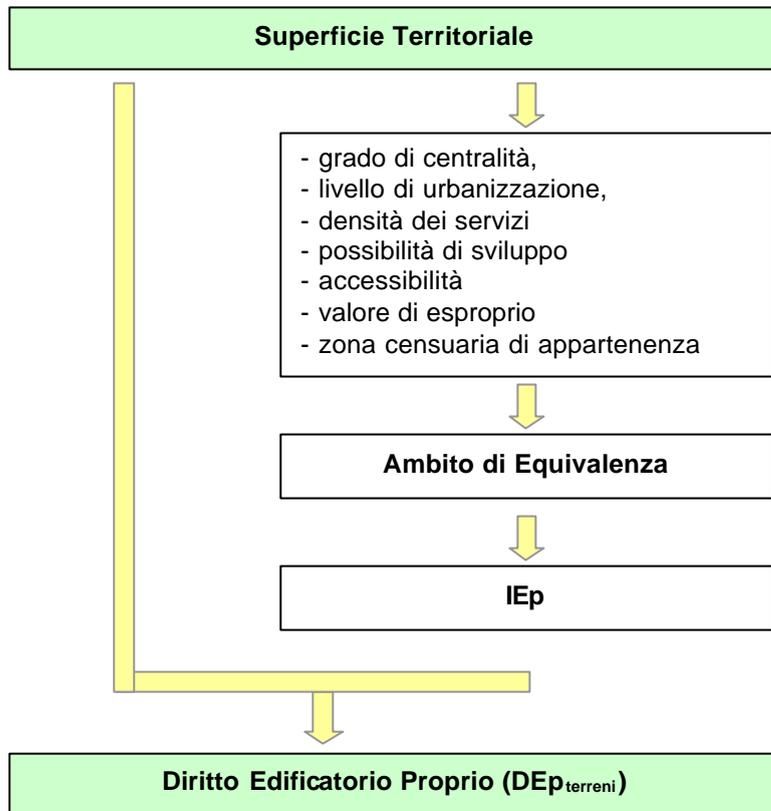
Relativamente alle destinazioni d'uso dei fabbricati ricadenti nelle aree di trasformazione, tra gli indirizzi forniti dal Consiglio Comunale per la fase attuativa del PUC, primario obiettivo da tenere a base nella redazione dei PUA è quello di garantire la pari dignità urbana dei quartieri di nuova realizzazione evitando la creazione di quartieri monofunzionali e privi di tutte le funzioni urbane necessarie. Invero, già il Piano contempla mix funzionali, avendo però riguardo a prevedere una maggior quota di destinazioni residenziali.

Nella destinazione funzionale denominata "produzione e servizi" sono comprese tutte le destinazioni non specificatamente residenziali ed in particolare quelle: direzionali, terziario-commerciali, industriali-artigianali, turistico-ricettive. Tali destinazioni, con la sola esclusione di quelle industriali o della grande distribuzione commerciale, nei processi di stima sono generalmente considerate più pregiate rispetto alla destinazione residenziale, anche se *di contra* viene riconosciuto, nel contempo, a tali valutazioni un grado di discrezionalità non trascurabile. Inoltre queste destinazioni, allo stato, sono solo prefigurate nel PUC; le stesse saranno definite dai PUA affidati all'iniziativa privata che certamente tenderà a privilegiare quelle funzioni finalizzate ad elevare al massimo il valore degli immobili.

Ciò nonostante, in assenza di specifiche destinazioni su cui basare la stima, fatta eccezione per quella residenziale, la valutazione degli immobili viene effettuata in relazione alla capacità edificatoria delle aree.

Questo criterio è in linea con uno dei principi enunciati dallo stesso Regolamento che al fine di contenere l'insorgenza del contenzioso tributario, invita a determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili secondo criteri di stima analitica e comparativa, **informati al principio più favorevole al contribuente**.

Il seguente schema illustra il processo di calcolo definito dal Piano che consente di valutare, a partire da una superficie territoriale non edificata, la superficie di solaio lordo realizzabile.



## 2. VALUTAZIONI DI CARATTERE ECONOMICO

Tra le valutazioni di carattere economico finalizzate a determinare, sulla scorta di elementi oggettivi, il valore dei terreni, senz'altro può essere ritenuta adeguata quella che assume come base di riferimento per la stima il valore del fabbricato. Al valore del fabbricato si perviene ponderando i seguenti elementi:

- redditi lordi unitari detraibili dalle varie parti dell'edificio ad erigere
- costo medio unitario di edificazione
- eventuali oneri per lavori di adattamento del terreno, necessari alla costruzione

I suddetti elementi sono valutati nelle perizie di stima la cui metodologia si basa su criteri che generalmente si rilevano dai testi di *estimo*. Nel merito, il Prof. Francesco Forte, Ordinario di Urbanistica presso la Facoltà di Architettura di Napoli, nell'ambito della consulenza allo stesso affidata dal Comune nell'anno 2000, riguardante tra l'altro la stima del valore dei suoli compensativi della perequazione in correlazione con gli indicatori urbanistici (indici di edificabilità), ha stimato che *il costo di produzione di un manufatto edilizio (fabbricato) costituisce il 35% del rientro finanziario*, intendendosi per rientro finanziario il valore di vendita di un fabbricato. Nella percentuale del 35% sono esclusi i seguenti valori di rientro:

- costo urbanizzazioni
- costo capitale
- oneri progettuali
- incidenza acquisizione suoli
- profitto d' impresa e fiscalità

### 2.1 COSTO DI PRODUZIONE DI UN FABBRICATO

Al costo di produzione di un fabbricato può pervenirsi sulla base della delibera di G.R. n. 786 del 16/6/2006 che fissa il costo per interventi di nuova edificazione relativi all' edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata.

*Il costo base(CBN) per interventi di nuova edificazione è fissato in 535,00 €/mq*

A detto costo sono applicati i seguenti differenziali che rappresentano le maggiorazioni di costo connesse alle *qualità aggiuntive* e alle *condizioni tecniche aggiuntive* previste dalla stessa deliberazione regionale:

Differenziale di costo		
differenziale connesso alla qualità aggiuntiva	polizze assicurative	2%
	piano di qualità	35%
	programma manutenzione	2%
	<i>Comfort ambientale:</i>	
	aspetti acustici	4%
	aspetti igrotermici	4%
	aspetti illuminotecnici	4%
condizioni tecniche aggiuntive	interventi in zona sismica s=9	9%
	tipologie onerose	13%
	lavorazioni particolarmente onerose	2%
	demolizioni e dismissioni	5%

**80%**

Al Costo di Realizzazione Tecnico(CRN) si perviene applicando al Costo Base (535,00 €/mq) l'incremento del 80% sopra determinato. Per la qual cosa il *Costo di Realizzazione Tecnico viene fissato in 963,00 €/mq.*

Al suddetto costo sono altresì applicati oneri complementari desumibili sempre dalla richiamata delibera regionale:

<b>Oneri Complementari</b>	
prospezioni geognostiche rilevati e saggi	3%
eventuali maggior oneri di bonifica, etc.	12%
	<b>15%</b>

Applicando l'incremento del 15%, al Costo di Realizzazione Tecnico, come sopra determinato, si perviene al costo di produzione-realizzazione del manufatto pari a **1107,45 €/mq** che rappresenta il 35% del **valore complessivo standard di un fabbricato.**

Il **valore Complessivo del Fabbricato** include ulteriori incrementi di costo riportati al precedente cap.2, indicati dal prof. Forte nell'ambito della sua consulenza:

- costo urbanizzazioni
- costo capitale
- oneri progettuali
- incidenza acquisizione suoli
- profitto d' impresa e fiscalità

Per pervenire al valore Complessivo del Fabbricato si applica quindi la seguente formula:

costo produzione del manufatto x 100/ 35

$$(1107,45 \times 100 / 35 = \mathbf{3.164,14})$$

**Il Valore complessivo standard di un fabbricato è determinato in 3164,14 €/mq**

## 2.2 INCIDENZA DEL VALORE DEL TERRENO SUL FABBRICATO

Per determinare il valore venale del terreno rispetto al valore complessivo del fabbricato, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, che di seguito si trascrive:

*“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento*



COMUNE DI SALERNO



*e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni “.*

In base alla norma surrichiamata, così come il costo del terreno costituisce il 20% (o 30% nel caso di fabbricati industriali)) del costo del fabbricato, parimenti può affermarsi che il valore di un terreno costituisce il 20% del valore complessivo del fabbricato.

Generalmente fino ad oggi nelle perizie di stima finalizzate a tale scopo nella *destinazione industriale* sono stati compresi tutti gli immobili aventi destinazione non residenziale.

Di recente, a tal proposito, la Direzione Centrale dell'Agenzia delle Entrate con Circolare N°1 del 19-01-2007 ha fornito in merito i seguenti chiarimenti:

*“...Come precisato al comma 7, per la determinazione forfettaria del valore dell'area occupata dai “fabbricati industriali”, si applica la percentuale del 30 per cento. Sono fabbricati industriali – ai sensi dell'ultimo periodo del comma 7 - quelli destinati alla produzione o alla trasformazione di beni, tenendo conto della loro effettiva destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile attribuita ai medesimi. Non rientrano, quindi, tra i fabbricati industriali gli immobili destinati ad una attività commerciale, quali ad esempio negozi, locali destinati al deposito o allo stoccaggio di merci. Nel caso di immobili all'interno dei quali si svolge sia un'attività di produzione o trasformazione di beni che attività diverse da questa (ad esempio attività commerciale o di stoccaggio) l'intero immobile potrà considerarsi industriale qualora gli spazi, espressi in metri quadri, utilizzati per l'attività di produzione o trasformazione siano prevalenti rispetto a quelli destinati ad altra attività”.*

Per le considerazioni su esposte e ispirandosi al principio più favorevole per il contribuente nella determinazione del valore venale delle aree fabbricabili, viene assunto il 20% quale percentuale di incidenza del suolo sul valore complessivo del fabbricato.

### **3. VALORE VENALE DI UN TERRENO**

Nei paragrafi che precedono è stato determinato in 3.164,14 €/mq. il valore complessivo standard di un fabbricato. Di questo costo, il valore del suolo, per quanto innanzi detto, incide per il 20% e, pertanto, risulta determinato in 632,83 €/mq.

Per pervenire al valore venale dei terreni in funzione delle diverse capacità edificatorie agli stessi attribuite dal Piano nonché in funzione degli ulteriori elementi di valutazione in precedenza sviluppati si applica la seguente formula:

$$632,83 \times \text{IEp} \times \text{ST}$$

Dove “IEp” rappresenta l'Indice Edificatorio proprio attribuito dal PUC all'Ambito di Equivalenza nel quale ricade il terreno da valutare e “ST” rappresenta la superficie dello stesso terreno.

#### 4. CONCLUSIONI

In conclusione applicando la formula (632,83 x IEp x ST) agli Ambiti di Equivalenza del Piano si perviene al valore per mq. dei terreni interessati dalle Trasformazioni e che esprimono l'edificabilità prevista nell'Ambito di Equivalenza di riferimento.

Ambiti di Equivalenza	Criteri generali assunti per la classificazione	Valore terreni €/mq.
Consolidato A	Alto grado di centralità Urbanizzazione totale Alta densità di servizi Alto valore storico stratificato Buona accessibilità Sostanziale saturazione dell'uso del territorio Alto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,7 mq/mq x 632,83 €/mq = <b>442,97 €/ mq.</b>
Consolidato B	Urbanizzazione totale Alta densità di servizi Alto valore storico stratificato Buona accessibilità Sostanziale saturazione dell'uso del territorio Medio-alto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,6 mq/mq x 632,83 €/mq = <b>379,69 €/ mq.</b>
Semiconsolidato	Urbanizzazione parziale Discreta presenza di servizi Discreta accessibilità Discrete potenzialità di saturazione Possibilità di trasformazione d'uso Discreto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,5 mq/mq x 632,83 €/mq = <b>316,41 €/ mq.</b>
Periferia	Urbanizzazione precaria Presenza episodica di servizi Accessibilità incompleta Ampia possibilità di saturazione Ampia possibilità di trasformazione d'uso Basso valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,3 mq/mq x 632,83 €/mq = <b>189,85 €/ mq.</b>
Extraurbano	Prossimità alle aree urbanizzate Basso valore di esproprio Microzona censuaria di appartenenza	0,15 mq/mq x 632,83 €/mq = <b>94,92 €/ mq.</b>



COMUNE DI SALERNO



I valori riportati nella tabella che precede trovano sostanziale riscontro, fatta eccezione per due ambiti, sia rispetto a stime poste a corredo di giudicati volti ad accertare il valore venale di aree oggetto di procedure espropriative sia rispetto ai valori che l'OMI periodicamente indica per fabbricati. Queste valutazioni del mercato non hanno caratteristiche di omogeneità in quanto riferite a singoli episodi immobiliari, con specifiche caratteristiche, laddove la presente stima si è basata su elementi comuni a tutti i terreni valutati.

Per alcuni ambiti, come innanzi detto, in particolare per gli ambiti Periferia ed Extraurbano, i valori stimati sono inferiori a quelli che l'attuale mercato attribuisce ad alcuni immobili. Trattasi di anomalie probabilmente riconducibili alle distorsioni tipiche di un mercato che valuta gli immobili in assenza di regole.

E' indubbio, però, che l'instaurarsi di regole certe sortirà l'effetto di attribuire i giusti valori agli immobili anche calmierando alcuni prezzi non sempre rispondenti all' effettivo valore posseduto dalle aree.

Salerno, lì 21 febbraio 2007

**FUNZIONARIO RESPONSABILE**

*Dott. Simonetta Adinolfi*

**IL DIRETTORE DEL SETTORE  
URBANISTICA**

*Arch. Bianca De Roberto*

**IL DIRETTORE DEL SETTORE  
RAGIONERIA**

*Dott. Luigi Della Greca*