

# Aggiornamento

## Relazione di stima per l'individuazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2025

### LA ZONIZZAZIONE NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

*Il Piano di Fabbricazione Comunale vigente prevede le seguenti zone territoriali omogenee:*

**“Zona A”** con destinazione a scopi: Centro Storico ed è soggetto alle seguenti prescrizioni: I.f.f. = 5,00 mc/mq; R.C. = 70% dell'area; Dc-Distanza confini = non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso inferiore a ml. 5,00; Df-Distacco fabbricati = la somma dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 e non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate; H max = 10,50 ml.

**“Zona B”** con destinazione a scopi: Residenziali di completamento e di Ristrutturazione ed è soggetto alle seguenti prescrizioni: I.f.f. = 5,00 mc/mq; R.C. = 70% dell'area; Dc-Distanza confini = non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso inferiore a ml. 5,00; Df-Distacco fabbricati = la somma dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 e non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate; H max = 10,50 ml.

**“Zona C1 - Manca”** con destinazione a scopi: Residenziali e di espansione ed è soggetto alle seguenti prescrizioni: I.f.f. = 3,00 mc/mq; R.C. = 50% dell'area; Dc- Distacco confini = pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore in nessun caso a ml. 5,00; Df – Distanza fabbricati = ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; Ds – Distacco strade = ml. 3,00; norme tecniche di attuazione.

**“Zona C1 - Rene”** con destinazione a scopi: Residenziali e di espansione e sono soggette alle seguenti prescrizioni: I.f.f. = 2.25 mc/mq R.C. = 50% dell'area; Dc- Distacco confini = in rapporto alla altezza del fabbricato e comunque non inferiore in nessun caso a ml. 5,00 Df – Distanza fabbricati = ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; Ds – Distacco strade ml. 3,00; norme tecniche di attuazione.

**“Zona C1 Giorgilorio”** con destinazione a scopi: Residenziali e di espansione soggette alle seguenti prescrizioni: I.f.f. = 3,00 mc/mq R.C. = 50% dell'area; Dc- Distacco confini = pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore in nessun caso a ml. 5,00 Df – Distanza fabbricati = ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; Ds – Distacco strade = ml. 3,00; norme tecniche di attuazione, del Piano Particolareggiato vigente.

**“Zona B1”** con destinazione a scopi: Residenziali e di espansione ed è soggetta alle seguenti prescrizioni: I.f.f. = 2,8 mc/mq – R.C. = 50% dell'area; Dc – Distanza confini = non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso inferiore a ml. 5,00; Df. – Distacco fabbricati = la somma dei fabbricati prospicienti moltiplicato x 0,05 e non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate; H max = 10,50 ml.; ed nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano Quadro vigente.

**“Zona E1”** con destinazione a scopi: Verde Agricolo speciale prevalentemente destinato ad attività agricole ed è soggetto alle seguenti prescrizioni: I.f.f. = 0,01 mc/mq; Dc = Distacco confini = ml. 5,00; Df – Distanza fabbricati = non inferiore a ml. 10,00; H max = 4,00; Ds. Distacco strade = minimo ml. 20,00 e comunque non inferiore a quelle

previste dal D.M. 1/4/68. Sono ammessi attrezzature e edifici pubblici realizzati da Comuni o Enti Pubblici previsti dall'art. 3 del D.M. 2/4/68.

**“Zona E2”** con destinazione a scopi: Verde Agricolo Produttivo prevalentemente destinato all'agricoltura, foresta e caccia (sono, inoltre, ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura ed allevamenti di bestiame, industrie estrattive, piccoli depositi di carburante) ed è soggetto alle seguenti prescrizioni: I.f.f. = 0,03 mc/mq r.c. = 10% dell'area: Dc = Distacco confini = non inferiore a ml. 5,00 e comunque uguale all'altezza massima della costruzione: Df – Distanza fabbricati = somma delle altezze fabbricati prospicienti comunque non inferiore a ml. 10,00 H max = 7,00; Ds. Distacco strade = vedi D.M. 01.04.68 e comunque minimo ml. 15,00 dalle strade interpoderali.

**“Zona PIP”** con destinazione a scopi: “Insediamenti Artigianali” I.f.f. = 3,00 mc/mq; sono soggetti alle seguenti prescrizioni: Regolamento e N.T.A. di cui all'allegato “Tav. 3” del PIP vigente di Variante.

**“Zona C2” località Manca/Franchina - “Zona PEEP” località Manca/Franchina** con destinazione a scopi Residenziali e di espansione I.f.f. 2,00 mc/mq; valgono le norme tecniche di attuazione del P.P. Zona C2 e del P.P. Zona PEEP.

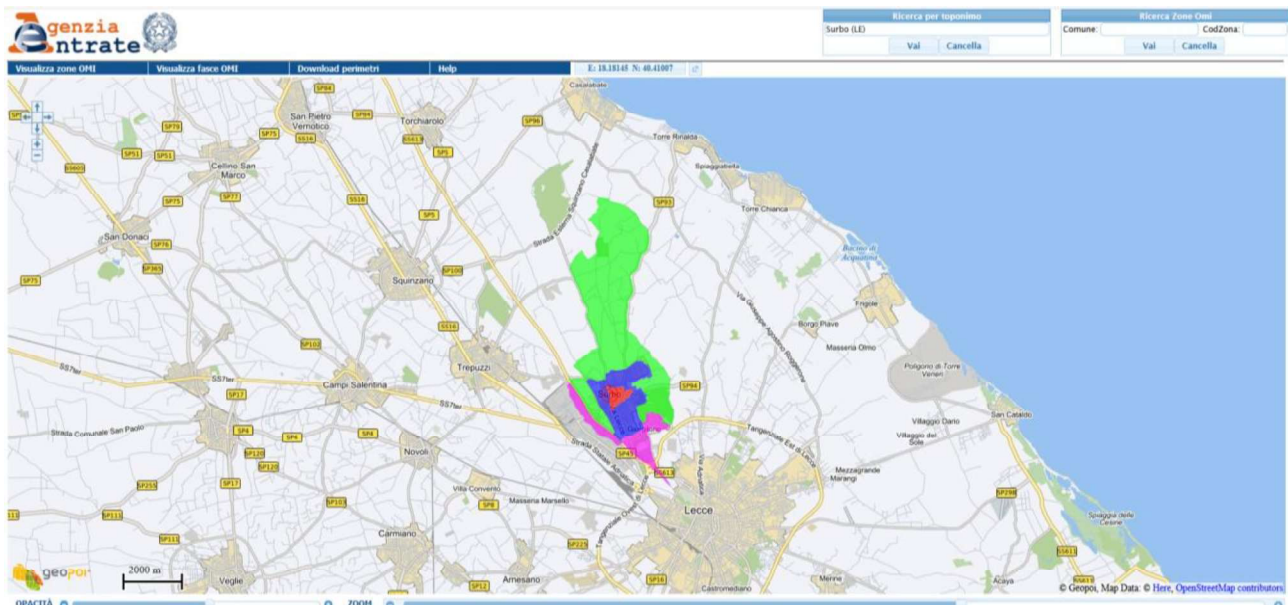
**“Zona PEEP/167” località Franche (Zona C3)** con destinazione scopi Residenziali e di espansione I.f.f. = 2,8 mc/mq; valgono le norme tecniche di attuazione del P.P. Zona 167 Loc. Franche.

## CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

Il primo criterio assunto quale parametro per la determinazione del valore è dato dai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, come già riportato nella relazione di Stima di cui alla Delibera di G.C. n. 22/20.

Si riportano a questo fine l'aggiornamento dei prezzi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia - OMI del Territorio delle compravendite effettuate nel Comune di Surbo durante il **1° semestre 2024**.

### ZONE OMI Territorio Comunale



	<b>B2/Centrale/CENTRO: PIAZZA UNITÀ EUROPEA, RIONE TRIPOLI, SCUOLE ELEMENTARI, VILLETTA</b>
	<b>D2/Periferica/ESPANSIONI RECENTI: ZONA MANCA, ZONA RENE, LARGO SINTINARI</b>
	<b>E2/Suburbana/GIORGILORIO</b>
	<b>E3/Suburbana/ZONA INDUSTRIALE (SISRI) E AREA PIP</b>
	<b>R2/Extraurbana/AGRICOLA</b>

**Si conferma** che dei due valori espressi *minimo* e *massimo* presenti nelle quotazioni riportate da "Agenzia Entrate - OMI", viene assunta la quotazione "Min" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare.

Per le aree "residenziali" viene preso come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili" e per le aree "produttive" verrà preso come riferimento la tipologia dei "laboratori".

Pertanto, i valori aggiornati sono i seguenti:

<b>ZONA OMI</b>		<b>Residenziale</b>	<b>Produttiva</b>
<b>1° Semestre 2024</b>		<b>Abitazioni civili €/mq</b>	<b>Laboratori €/mq</b>
	<b>B2/Centrale/CENTRO: PIAZZA UNITÀ EUROPEA, RIONE TRIPOLI, SCUOLE ELEMENTARI, VILLETTA</b>	<i>MIN 530 MAX 730</i>	<i>MIN 350 MAX 480</i>
	<b>D2/Periferica/ESPANSIONI RECENTI: ZONA MANCA, ZONA RENE, LARGO SINTINARI</b>	<i>MIN 680 MAX 950</i>	<i>MIN 365 MAX 510</i>
	<b>E2/Suburbana/GIORGILORIO</b>	<i>MIN 900 MAX 1150</i>	<i>MIN 370 MAX 470</i>
	<b>E3/Suburbana / ZONA IND.LE (ASI) AREA PIP</b>	-----	<i>MIN 375 MAX 510</i>
	<b>R2/Extraurbana/AGRICOLA</b>		

(Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda). Fonte "Agenzia Entrate - OMI"

**Il secondo criterio assunto quale parametro** è dato dalla serie di dati particolari desunti dal "Regolamento Urbanistico" per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione;
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita si prende come riferimento l'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce:

*"Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree è quantificato in misura pari al valore risultante da apposita perizia di stima, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei periti industriali edili e comunque non inferiore al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo"*

**Considerando il mercato immobiliare del Comune di Surbo, si può ritenere attendibile la diminuzione dei valori sopra richiamati: sarà pertanto applicata la percentuale del 20% per le aree ricadenti nelle zone urbanistiche B2 – D2 – E2, la percentuale del 30% per le aree ricadenti nella zona urbanistica E3.**

**Il terzo criterio assunto quale parametro** si applica solo su aree ricadenti in zone urbanistiche per i quali non risultano mai attuati, anche parzialmente, i relativi piani particolareggiati ed è rappresentato dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata.

Quindi, il valore dell'area deve essere reso attuale in rapporto al numero di anni di durata delle fasi di definizione delle procedure urbanistiche previste, rappresentato con la variabile "n", ipotizzato in 10 anni considerando la possibilità di edificazione dell'area dopo l'approvazione dei piani attuativi del redigendo P.U.G..

A tale scopo si aggiorna l'altra variabile per l'attualizzazione del valore rappresentata dal "tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine" che si assume pari al valore medio per l'anno 2024 della somma delle medie annue del tasso fisso e del tasso variabile determinati dalla Banca d'Italia per i mutui con garanzia ipotecaria (Rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge sull'usura).

ANNO 2023	TASSO FISSO %	TASSO VARIABILE %
1 trimestre	10,36	11,73
2 trimestre	10,13	11,53
3 trimestre	9,46	11,68
4 trimestre	/	/
<b>Media annua</b>	<b>9,98</b>	<b>11,46</b>

**TASSO MEDIO ANNUO 10.72%**

**Il quarto criterio assunto quale parametro** è dato dalla superficie lorda della costruzione (S.L.costr.) realizzabile determinata dividendo la volumetria realizzabile per l'altezza virtuale di un unità abitativa o produttiva - I.F.F./H.u.a..

Con gli elementi individuati il valore venale del terreno ai fini IMU è dato dalla formula seguente:

$$V.V.I = S.L.costr. \times Val. OMI \times Incidenza$$

Per le aree ricadenti in zone urbanistiche per le quali i piani particolareggiati risultano non immediatamente attuabili il valore venale del terreno ai fini IMU è dato dalla formula seguente:

$$V.V.I = \frac{S.L.costr. \times Val. OMI \times Incidenza}{(1+r)^n}$$

Dove:

- V.V.I è il valore venale del terreno ai fini IMU;
- S.L.costr. è la superficie lorda della costruzione realizzabile;
- Val. OMI è il valore della costruzione desunto dai dati O.M.I.;
- L'incidenza del terreno rispetto al valore del fabbricato ultimato è pari al 20%. Per le aree industriali si considera il 30%;
- r è il tasso di interesse = 10,72;
- n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione = 15.

e in particolare:

$$1 / (1+r)^n = 1 / 1+0,1072^{15} = 0,36$$

**Rispetto ai valori desunti dall' "Agenzia Entrate - OMI",** si stabilisce di uniformare i valori della "Zona B2" e "Zona D2- ( B )" in virtù dell'uniformità degli indici urbanistici delle due perimetrazioni ed anche in virtù di considerazioni sulla migliore determinazione del valore venale di terreni.

Si ottengono, quindi, i seguenti valori delle aree edificabili aggiornati:

ZONA URBANISTICA	Valutazione max OMI €/MQ	I.F.F. Mc/mq	H. unità ab. virtuale ml.	Sup. Lorda Costruzione	Incidenza	Attualizzazione	VALORE
B2 - zona A e parte zona B	530,00 €	5	3	1,66	0,2	attuabile	175,96 €
D2 – zona B	530,00 €	5	3	1,66	0,2	attuabile	175,96 €
D2 – zona C1 Manca	680,00 €	3	3	1	0,2	attuabile	136,00 €
D2 – zona C1 Rene	680,00 €	2,25	3	0,75	0,2	attuabile	102,00 €
D2 – zona B1	680,00 €	2,8	3	0,93	0,2	attuabile	126,48 €
D2 – zona PEEP C2 Località Franche	680,00 €	2,8	3	0,93	0,2	0.26	32,88 €
D2 – zona PEEP - C2 Loc. Manca (Franchina)	680,00 €	2	3	0,66	0,2	0.26	23,33 €
E2 – zona C1 Giorgilorio	900,00 €	3	3	1,00	0,2	attuabile	180,00 €
E3 - Zona Ind.le (ASI) -AREA PIP	375,00 €	3	7	0,42	0,3	attuabile	47,25 €

Per l'omogeneità dei risultati alle aree edificabili ricadenti nelle zone B2-D2-E2 sono stati attribuiti i valori della zona riguardanti le abitazioni residenziali in quanto destinazione prevalente.

Alle aree edificabili ricadenti nella zona E3, invece, sono stati attribuiti i valori della zona riguardanti i laboratori produttivi in quanto destinazione prevalente.

### RIDUZIONE DEL VALORE VENALE

Si conferma che ai sensi del c. 5 dell'articolo 5 del D. Lgs. n. 504/1992 e ss.mm.ii. *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:*

- *Indice di edificabilità;*
- *Destinazione d'uso consentita;*
- *Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione ivi comprese il ricoltamento di vecchie cave dismesse;*
- *Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”.*

Riduzioni riguardanti gli “Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione” potranno essere presentate dall'interessato mediante una perizia a firma di un tecnico abilitato e saranno ammesse previa specifica valutazione del Settore Tecnico Comunale. Tali riduzioni non potranno essere superiori al **70%**.

Per tutte le aree risultanti ricadenti in zone non urbanizzate o parzialmente urbanizzate (strade non asfaltate, mancanza di rete idrica e/o di rete fognate ecc.), pertanto di fatto in assenza di possibilità edificatoria, potrà essere applicata una riduzione pari al **30%**.

I proprietari delle aree intercluse, non prospicienti in alcun modo su pubblica via, di fatto in assenza di possibilità edificatoria, potranno richiedere l'applicazione di una riduzione pari all' **80%**. Si precisa che tale riduzione potrà essere applicata solo ed esclusivamente qualora le aree confinanti con il predetto immobile non sono riconducibili a qualunque titolo allo stesso richiedente.

Il Responsabile Settore V  
**arch. Maria Carmela De Lorenzo**  
 Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993