

DETERMINAZIONE VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. – ANNO 2012.

PREMESSO:

- che a norma dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 (convertito dalla legge n. 214/2011) il presupposto per l'applicazione della nuova imposta è il possesso di fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili e che, per quanto concerne le aree fabbricabili, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, analogamente all'ICI, secondo quanto previsto dall'art. 5 del D. Lgs. n. 504/1992 e successive modificazioni, 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;
- che il comune di Robbiate è dotato di P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, divenuto efficace in data 14.03.2012 a seguito pubblicazione sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 11.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Arlati Giancarlo in qualità di Responsabile del Servizio Territorio, in merito al valore venale medio delle aree fabbricabili, determina quanto di seguito:

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI

In prima analisi occorre individuare il valore di mercato dei fabbricati in comune di Robbiate. Per far ciò ci si è riferiti al dato ufficiale fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio relativo al comune di Merate per le tipologie: residenziale, produttiva, commerciale e terziaria. (rif. ultimo dato disponibile 2^a sem. 2011).

Gli analoghi dati riferiti alla banca dati relativi al comune di Robbiate non quotano le nuove costruzioni pertanto, stante la contiguità e omogeneità del territorio considerato, si può ritenere con ragionevole precisione applicabili tali valori anche al comune di Robbiate.

Per gli edifici produttivi il dato relativo all'esistente viene incrementato del 30% sulla scorta delle aliquote applicate dall'Agenzia del Territorio in casi simili.

Tale valore tiene conto dell'attuale congiuntura economica e della stasi del mercato immobiliare.

Il dato può essere assunto indifferentemente per l'intero territorio in considerazione della perequazione diffusa, uniformemente introdotta dal P.G.T., anche per gli ambiti di trasformazione.

Viene assunto come dato di riferimento il valore medio:

Residenziale: €/mq. = 2.250,00

Produttivo: val. medio €/mq. = 1.040,00

Commerciale/terziario €/mq. = 2.325,00

INCIDENZA DEL VALORE DEL TERRENO SUL FABBRICATO

Per determinare il valore venale del terreno rispetto al valore complessivo del fabbricato, un autorevole criterio è dato dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, ulteriormente modificato dal D.L. 262/2006 convertito in L. 286/2006 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 ed a 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 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 a quanto sopra esposto se il costo del terreno costituisce il 20% (o 30% nel caso di fabbricati industriali) del costo del fabbricato, allo stesso modo si può assumere che il valore di un terreno costituisce il 20%-30% del valore complessivo del fabbricato.

VALORE VENALE DI UN TERRENO

Da quanto sopra riportato si desume l'incidenza del valore del terreno applicando a tali valori l'aliquota del 20% o del 30% a seconda dei casi, pertanto si avrà:

Residenziale: €./mq. = $2250 \times 20\%$ = €./mq. 450,00

Produttivo: val. medio €./mq. = $1040 \times 30\%$ = €./mq. 312,00

Commerciale/terziario €./mq. = $2325 \times 20\%$ = €./mq. 465,00

Per facilitare il calcolo del valore venale dei terreni in funzione delle diverse capacità edificatorie attribuite dal Piano viene di seguito moltiplicato tale valore per l'indice di edificabilità ottenendo mediamente:

Residenziale (*) €./mq. 450,00 x 0,15 mq./mq.= €./mq. 67,50

Produttivo: €./mq. 312,00 x 0,50 mq./mq.= €./mq.156,00

Commerciale/terziario €./mq. 465,00 x 0,15 mq./mq.= €./mq. 69,75

(*) l'indice massimo 0,15 tiene conto delle possibili destinazioni d'uso compatibili con la residenza

Il valore venale dell'intero terreno si otterrà moltiplicando il valore a mq. sopra determinato per i metri quadri complessivi del lotto.

Si precisa che i valori così definiti, non assumono per il comune di Robbiate autolimitazione del potere di accertamento ma un valore minimo di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di emolumenti di natura pubblica o privata dai quali evincere valori superiori quali ad esempio atti notarili, perizie tecniche, rettifiche e rivalutazioni fiscali, ecc.



RESPONSABILE DEL SERVIZIO TERRITORIO

Ing. Arch. Arlati Giancarlo