

Relazione

Oggetto: Determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili nel Comune di Pietrasanta ai fini IMU.

Premessa

L'Amministrazione comunale nel corso dell'anno 2014 ha predisposto il nuovo Regolamento Urbanistico, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 21/02/2013 (Pubblicazione BURT n. 12 del 20/03/2013), ed approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 14/07/2014 (Pubblicazione BURT n. 33 del 20/08/2014).

Detto strumento di pianificazione territoriale ha evidenti effetti diretti sui valori dei terreni qualora gli venga riconosciuta una potenzialità edificatoria.

Il Regolamento urbanistico (in seguito RU), per lo scopo che qui interessa, individua aree edificabili di diversa "tipologia".

Si prevedono, infatti, aree fabbricabili quali lotti e aree di nuovo impianto e di rigenerazione. I lotti sono aree nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione.

Le aree di nuovo impianto e di rigenerazione:

- sono superfici in addizione al tessuto edificato esistente, residenziali e produttive, necessarie per realizzare parti organiche di città;
- sono interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, residenziale e produttivo.
- sono ambiti di trasformazione del tessuto insediativo.

Oggetto e scopo della valutazione

E' necessario chiarire, preliminarmente, che il valore economico di un bene (e, quindi, non il valore affettivo) dipende dallo scopo della stima.

Il valore di un bene economico è qualcosa di diverso dal **prezzo** di un bene.

Il prezzo di un bene rappresenta la quantificazione monetaria dell'utilità che il bene dà all'acquirente. Il prezzo è un dato certo, un dato puntuale, un dato storico, una somma di moneta che è stata versata per un bene, in un dato momento temporale.

Il valore di un bene è la quantità di moneta più probabile con cui un bene viene scambiato.

La determinazione della più probabile quantità di moneta con cui un bene viene scambiato è frutto di un processo estimativo. Potremmo dire che il valore di un bene è la fenomenologia di valutazione che superando la valenza soggettiva del prezzo creatosi dalla contrattazione storica (dalla contaminazione soggettiva, emozionale, speculativa) giunge alla sintesi del valore del bene più probabile, in condizioni ordinarie.

Il valore ha una natura probabilistica e previsionale. In termini estimativi, infatti, si usa dire: "*il più probabile valore di mercato; il più probabile valore di trasformazione; ecc.*"

"Nella stima non si stabilisce il prezzo, perché il prezzo si forma sul mercato secondo le dinamiche economiche proprie del bene, per cui il perito accerta i prezzi, effettua una serie di operazioni che gli

permettono di porre in relazione (comparazione) il bene con i beni di cui ha accertato i prezzi, e infine propone un valore". (Manuale di estimo immobiliare. O. Mella, M. Negri, G. Vacchi, UTET) L'estimatore per svolgere il proprio compito di giungere alla determinazione di un valore di un bene deve conoscere la ragione pratica altrimenti non può pervenire ad una conclusione attendibile.

Il valore attribuibile ad un bene è diverso a seconda dello scopo a cui è rivolto.

Vi è, infatti, un valore:

di mercato

"è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data, essendo entrambi i soggetti non condizionali, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

di trasformazione

"si determina dalla differenza dal valore del bene trasformato e i costi sostenuti per la trasformazione"

complementare

"come la differenza tra il valore di un insieme di beni complementari e il valore dei complementari senza il bene oggetto di stima"

di costo (linee guida ABI)

"il metodo dei costi determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato dalla vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come il costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza".

di capitalizzazione

È il metodo finanziario che stima un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima.

assicurativo

È il valore assicurativo legato ad un contratto assicurativo, e si calcola il costo di ricostruzione.

L'oggetto del presente lavoro è la determinazione del **valore di riferimento** delle aree con potenzialità edificatoria, in base allo strumento urbanistico, ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Per area fabbricabile, in senso generale, si intende, per una possibile definizione, un appezzamento di terreno idoneo (potenzialmente, con vocazione) alla edificazione, inserito in un contesto di lotti edificati o previsti per la fabbricazione destinati, per tale scopo, dagli strumenti urbanistici, che prevedono per essi modalità e sfruttamento per una corretta ed ordinata programmazione per lo sviluppo degli insediamenti urbani.

Il tipo di edificabilità può individuare aree con destinazione per costruzioni residenziali (private e pubbliche), rurali, per costruzioni industriali, artigianali, direzionali (servizi), commerciali, alberghiere (turistico-ricettive).

Presupposto dell'imposta e Base imponibile

La presente relazione, come detto, ha lo scopo di determinare il valore di riferimento, il "più probabile valore unitario medio venale in comune commercio", con riferimento al metro quadrato di

superficie delle aree fabbricabili (superficie fondiaria) presenti nel territorio comunale di Pietrasanta, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU). La relazione è stata sviluppata nel quadro storico, economico, sociale, geografico, ambientale, urbanistico tipico e specifico del territorio comunale, tenendo presente il quadro normativo che disciplina la materia.

Area fabbricabile

L'art. 2, lettera b), del d. lgs. 504/92 istitutivo dell'ICI e valido anche ai fini dell'IMU, afferma che *"per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.(...)"*.

La norma di interpretazione autentica, quindi con efficacia retroattiva, del su detto art. 2 del d. lgs. 504/92, di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 16, del d. l. n. 203 del 30.09.2005, convertito in legge n. 248 del 02.12.2005, nonché all'art. 36, comma 2°, d. l. 223/2006, convertito in legge n. 248 del 04.08.2006, afferma che *"(ai fini dell'imposta sui redditi, dell'IVA, dell'imposta di registro e dell'ICI) un'area è da intendersi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.

L'art. 5, comma 6°, del già ricordato d. lgs. 504/92, dispone: *"In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1°, lettere c), d) ed e), della legge 05.08.1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.

Base imponibile

Ai fini della determinazione della base imponibile dell'Imposta Comunale sugli Immobili l'art. 5, comma 5°, del d. lgs. 504/92, e valido anche ai fini dell' IMU, stabilisce che *"per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio dal 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adeguamento del territorio necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

Dalla normativa sopra riportata si traggono, per quello che qui interessa, almeno due aspetti salienti:

- l'individuazione del momento in cui l'area può essere considerata imponibile ai fini ICI/1114U; b) la

determinazione della base imponibile (valore) ai fini ICI/IIVIU.

a) individuazione

Occorre preliminarmente osservare come la pianificazione territoriale riassuma in un unicum coacervo valutazioni ambientali, sociali, economiche e giuridiche.

E' oggetto di particolare attenzione sia della dottrina sia della giurisprudenza che, per quanto qui interessa, è intervenuta nel chiarire il momento in cui l'area può essere considerata potenzialmente edificabile e, quindi, assoggettata all'ICI/IMU. (Corte di Cassazione SS.UU. 25506 del 30.11.2006; Corte Costituzionale 41/2008).

Secondo il disposto normativo sopra riportato **un terreno è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopi edificatori in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune**, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

b) Valore (di riferimento)

In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili, nell'ambito della potestà regolamentare (art 52, del d. lgs. 446/1997), il Comune può fissare dei valori delle aree fabbricabili. Tali valori, non vincolanti né per il Comune né per il contribuente, possono essere individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta senza limitare, però, l'esercizio del potere di accertamento nel caso in cui il contribuente si fosse attenuto ai valori minimi.

Detti valori svolgono la funzione di orientare il contribuente e l'Ufficio, sono da considerarsi semplici presunzioni *"dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali"* (Cassazione 16700/2007) supportati da elementi di valutazione offerti ed utilizzabili per la valutazione anche retroattiva. Infatti, detti valori possa fornire utili elementi di giudizio anche per periodi temporali anteriori a quelli in cui sono stati definiti; *"senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norme, ma solo la applicazione di un legittimo ragionamento presuntivo. R valore di un terreno in un certo anno è certo elemento utilizzabile per determinarne il valore negli anni precedenti"* (Cassazione 9135/2005).

Peraltro, gli elementi oggettivi che supportano la determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili tengono conto, nell'intero arco temporale dall'anno 2009 all'anno 2014, delle variazioni verificatesi nel mercato immobiliare del territorio comunale.

In quanto valori di riferimento e, quindi, non obbligatori, hanno lo scopo di agevolare il pagamento del tributo ICI/IMU sui terreni edificabili.

Dottrina - Giurisprudenza

Si ritiene opportuno ricordare quanto espresso nella risoluzione del Ministero delle Finanze n. 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile ICI:

1. *che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'esistenza nel Piano Regolatore Generale;*
2. *che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma compresi in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);*
3. *che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel PRG.*

Determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili

Il valore delle aree fabbricabili è determinato da un'insieme di elementi oggettivi e soggettivi.

Tralasciando gli elementi soggettivi inerenti a valutazioni affettivo-emozionali, gli elementi oggettivi che influiscono, principalmente, nella valutazione di un'area fabbricabile sono l'ubicazione territoriale, le infrastrutture ed i servizi pubblici e privati di cui gode, le strutture esistenti, la tipologia edificatoria, la quantità edificabile.

Il valore dell'area fabbricabile, come di qualsiasi altro bene che si basa su elementi estimativi di giudizio di valutazione non può che esprimere quello più probabile e cioè medio ordinario.

Solo il mercato, dall'incontro della domanda con l'offerta, stabilisce il valore reale, puntuale, il prezzo.

Il lavoro che ci si è proposto di svolgere ha lo scopo di determinare il più probabile valore (e, quindi, medio), in condizioni ordinarie, delle aree fabbricabili o potenzialmente fabbricabili presenti nel territorio comunale, al fine di produrre **valori di riferimento** utili alla determinazione del tributo ICI/IMU

La metodologia estimativa è sempre comparativa. Nel nostro caso, infatti, si effettua un confronto; il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Il giudizio di stima è pertanto ordinario e oggettivo. Nello svolgimento delle operazioni di stima, pertanto ci si è attenuti al principio dell'ordinarietà che necessariamente esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Metodologia

Il valore venale dell'area fabbricabile, ai sensi dell'art. 5, comma 5°, del d. lgs. 504/1992, può essere rappresentata per mezzo di una scala parametrica di elementi che individuano l'incidenza di quelli più rilevanti per la determinazione del valore medesimo:

$$Vae = (t. z. ie. U. c. pm)$$

dove:

Vae = valore venale dell'area fabbricabile;

t = anno di imposizione; z = zona territoriale di ubicazione;

ie = indice di edificabilità;

u = destinazione d'uso consentita;

c = oneri eventuali lavori adeguamento terreno necessari per costruire,

pm = prezzi medi di mercato.

Le determinazioni estimative delle aree fabbricabili sono effettuate in relazione alle seguenti destinazioni d'uso: Residenziale, Industriale, Artigianale, Turistico-Ricettivo, Direzionale-Terziario, Commerciale.

Pertanto, l'espressione matematica, più sopra indicata, riguardante il valore venale dell'area fabbricabile che tiene conto della zona di ubicazione del terreno, dell'indice di edificabilità, dell'uso consentito di costruzione, degli oneri eventuali necessari per costruire, dei prezzi medi di mercato può ora essere integrata secondo lo stadio urbanistico esistente, nel modo seguente:

$$Vae = (t. z. ie. u. c. pm) ce. Pp. Prgad. prgap.$$

dove:

Vae = valore venale dell'area edificabile;

t = anno di imposizione; z = zona territoriale di ubicazione;

ie = indice di edificabilità;
u = destinazione d'uso consentita;
e = oneri eventuali lavori adeguamento terreno necessari per costruire; pm =
prezzi medi di mercato;
ce = concessione edilizia o equipollente;
pp = piani particolareggiati;
prgad = piano regolatore generale adottato;
prgap = piano regolatore generale approvato.

Criteria di valutazione - Metodo di stima

Il più probabile valore venale delle aree fabbricabili, in generale, può essere determinato con i seguenti metodi:

- o metodo sintetico comparativo;
- o metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi, sintetico comparativo, 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* ("*prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*").

Il secondo metodo, basato sul valore di trasformazione, 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.

Così è possibile applicare, per la stima di lotti di terreno di caratteristiche ordinarie, ossia quei lotti di più frequente contrattazione (presenti in genere nel tessuto già urbanizzato), il metodo sintetico comparativo in quanto si può fare riferimento a prezzi storici, certi e recenti, relativi a beni di tali caratteristiche.

Per i terreni facenti parte di vasti ambiti di trasformazione, zone speciali e zone di nuovi insediamenti, dotati ognuno di specifiche e differenti prescrizioni urbanistiche, oppure per quei terreni che richiedono un tempo troppo lungo per la loro utilizzazione edilizia, occorre effettuare una stima appropriata, caso per caso, adottando il criterio di stima basato sul valore di trasformazione, che si sostanzia nella differenza, scontata per il periodo intercorrente tra l'acquisto e la vendita del prodotto finito, del valore di tale prodotto ed i costi che si devono sostenere per ottenerlo.

Per la corretta valutazione delle aree fabbricabili si è proceduto, quindi, al dettagliato esame del Regolamento Urbanistico (e dei vari piani attuativi), dei parametri delle Norme Tecniche di Attuazione ed i diversi vincoli urbanistici da soddisfare nell'esecuzione degli interventi edilizi.

Sono state, anche, assunte informazioni in merito alle varie realtà immobiliari del territorio comunale, sia in riferimento allo sviluppo edificatorio raggiunto che al grado di richiesta desunto dal mercato. Si sono esaminati i valori rivelati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare), dalla stampa specializzata, dai contratti di compravendita di aree fabbricabili, dalle aste pubbliche, da procedure espropriative.

Una particolare attenzione è stata dedicata alla ricerca dei valori delle rendite catastali attribuite dall'Agenzia del Territorio alle costruzioni esistenti ed edificate sul territorio in modo da poter

individuare e/o simulare il valore catastale (per categoria, consistenza e area omogenea) della potenziale costruzione realizzabile sull'area nuda a seguito della sua trasformazione in relazione alla previsione di R U..

Territorio comunale ed aree omogenee

Il territorio comunale è distinto catastalmente:

- in due zone censuarie (Allegato n. 3) di cui al decreto ministeriale del 27.09.1991, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Supplemento straordinario n. 229 del 30.09.1991.
La zona censuaria 2 corrisponde alla Marina, mentre il resto del territorio comunale è ricompreso nella zona censuaria 1 .
- in sette microzone (Allegato n. 2) di cui al DPR n. 138 del 23.03.1998; deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 28.06.1999*.

*) La deliberazione del C.C. individua le seguenti n. 7 microzone:

1. Zona Centrale/Fiumetto-Tonfano1-Motrone-Focette - Microzona 1
 2. Zona Semicentrale/Tonfano e Marina entroterra - Microzona 2
 3. Zona Periferica/Interno Marina e periferia sud-est capoluogo - Microzona 3
 4. Zona Periferica/Periferia di Pietrasanta lungo la viabilità nord-ovest di Seravezza e lungo Via Aurelia verso sud - Microzona 4
 5. Zona Centrale/Pietrasanta capoluogo - Microzona 5
 6. Zona Suburbana/Vallecchia-Solaio-Capriglia, Capezzano-Valdicastello - Microzona 6
 7. Zona Suburbana/Strettoia - Microzona 7
-

Per garantire una migliore uniformità nella determinazione del più probabile valore di mercato e, quindi, dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU, si è ritenuto opportuno rimodulare il territorio comunale in aree omogenee più consone e più rispondenti al cambiamento caratteristico del territorio (tessuto urbano), a seguito delle trasformazioni e sviluppo economico-territoriale, infrastrutturale ed edilizio dal 1998, anno in cui sono state individuate le microzone, ad oggi ed in relazione al nuovo Regolamento Urbanistico, (Piano degli indirizzi), Norme Tecniche Attuative.

Dal punto di vista metodologico sono state svolte le seguenti operazioni:

- a) il territorio comunale, catastalmente distinto in due zone censuarie, è stato suddiviso in ampie aree rappresentative di differenti realtà di mercato e distinguibili, tra loro, per grado di sviluppo edificatorio sia residenziale che commerciale che produttivo, per l'attrattiva in relazione alla localizzazione territoriale e per la presenza di servizi ed opere infrastrutturali.
- b) ciascuna "zona" è stata ulteriormente ripartita (o raggruppata) in sottozone od "aree omogenee", uniformi per ubicazione, appetibilità, infrastrutture, sviluppo urbano, caratteristiche orografico-paesistiche, per i prezzi medi rilevati sul mercato locale, dall'analisi di compravendite di aree aventi analoghe caratteristiche.

Tali aree sono di seguito individuate tenendo conto, per ciascuna di esse, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di natura edilizia, urbanistica, economica, sociale, storica ed ambientale.

Le *Aree Omogenee* (Allegato n. 1) sono, pertanto, le seguenti:

- A)** Litoranea: zona che comprende tutto il parco de "La Versiliana" da Via Nizza, confine con Forte dei Marmi, Via Sette Ponti, fino ad intercettare il Viale Apua, fino alla intersezione con Via Carducci, Viale Versilia fino all'intersezione con Via Tolmino, scende lungo il Viale Roma in direzione sud fino all'incrocio con Via della Libertà e risalire verso est fino al crocevia con Via Tripoli, continuando fino a Via Astoria (confine con il Comune di Camaiore);
- B)** Marina: zona delimitata, a mare, dalla area Litoranea, e a monte, dalla Via Unità d'Italia e Via Aurelia fino a Via Astoria, al confine co il Comune di Camaiore;
- X)** Piana: zona delimitata, a mare dalla area Marina e, cioè, dalla Via Unità d'Italia, mentre a monte, a delimitazione dell'area Centro e area Collina;
- Δ)** Centro: zona compresa dei fogli catastali n. 16 e m 17;
- E)** Collina: zona compresa nei fogli catastali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 20 e 21;
- Φ)** Strettoia: zona compresa nei fogli catastali nn. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53.

Conclusioni

Il **valore di riferimento**, per ciascuna delle aree omogenee in cui si è ritenuto di potere dividere il territorio comunale, è determinato tenendo in considerazione:

- attualizzazione dei valori stabiliti nell'anno 2009, degli indici ISTAT (situazione economica) e del mercato immobiliare (OMI e CC.II.AA.); si ritiene in relazione agli scostamenti rilevati, seppure differenziati a seconda delle diverse aree del territorio comunale, di apportare alcune variazioni;
- stima dei nuovi valori in considerazione ai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e delle indicazioni (caratteristiche, tipologie) del nuovo Regolamento Urbanistico, NTA che hanno portato ad una rappresentazione più dettagliata dei valori stessi.

Per quanto è stato esposto: analisi territoriale, considerazione dei diversi metodi estimativi (sintetico comparativo e analitico basato sul valore di trasformazione), fattori che concorrono a definire il valore venale dell'area fabbricabile, i valori delle rendite catastali attribuite ed i valori OMI dall'Agenzia del Territorio, i valori di costruzioni analoghe o similari nella stessa zona, la normativa ICI/IMU, la normativa urbanistica, le considerazioni sviluppate sul principio dell'equità fiscale è possibile pervenire alla determinazione del valore venale delle aree fabbricabili e, quindi, del valore di riferimento ai fini dell'Imposta Municipale Propria, così come rappresentato nella tabella seguente:

Valori di riferimento per la determinazione della base imponibile ICI/IMU Tabella n. 1 e 2 (vedi allegati)

*) Nota

Per garantire una più corretta rispondenza delle stime dei valori di riferimento, con le reali condizioni di dettaglio che possono caratterizzare situazioni particolari, sono stati studiati dei coefficienti di adeguamento correttivi. I coefficienti correttivi introdotti variano in ragione del

diverso valore dell'indice di edificabilità del R. U. ovvero della compressione dell' edificabilità stessa.
I valori in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'ICI/IMU riportati in tabella sono incrementati
1) Moltiplicatore ovvero ridotti 2) Abbattimenti a secondo di specifiche caratteristiche edificatorie o per l'esistenza di limitazioni o gravami edificatori.

1) Moltiplicatore

Quando l'indice di costruzione (Ie) (determinato dal rapporto tra la superficie fondiaria e la superficie costruibile) è uguale/maggiore di 0,20 e minore/uguale a 0,29, al valore indicato in tabella si applica un moltiplicatore di 1,00, e così come segue:

<u>Abitativo</u>	<u>Non abitativo</u>
Ie fino a 0,19 → M 0,80 (moltiplicatore)	
Ie > 0,20 , 5_ 0,29 --> M 1,00	Ie fino a 0,20 --> M 0,80 (moltiplicatore)
Ie > 0,30 , < 0,50 --> M 1,20	Ie > 0,21 , < 0,50 --> M 1,00
Ie da 0,51 a 0,80 --> M 1,30	Ie da 0,51 a 0,80 → M 1,30
Ie da 0,81 a 1,00 → M 1,40	
Ie maggiore di 1,00 --> M 2,00	

2) Abbattimento

Ai valori €/mq riportati in tabella sono riconosciuti (applicati) abbattimenti seguenti:

Strumento di pianificazione urbanistico:

R.U. adottato: 50%

UTOE: 85%

AREE ECONOMIC. DEPRESSE: 85%

Servitù — Vincoli*:

Elettrodotta, metanodotta, ecc.

Idrogeologico

*) Le aree soggette a servitù e vincoli conformativi, periodici e/o temporanei verranno valutati previa presentazione all'Ufficio di idonea documentazione che definirà la relativa percentuale di abbattimento.

3) Anno di riferimento: i valori delle aree fabbricabili per gli anni 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 sono da ritenersi, come già sopra detto, gli stessi di quelli stabiliti per l'anno corrente 2015 in quanto sono stati anni in cui i valori di base (OMI) a supporto del valore di riferimento che è stato determinato, non hanno subito variazioni significative e, comunque, tali da indurre a stabilire valori diversi.

Considerazioni finali

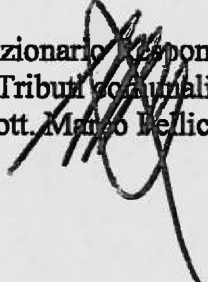
Per quanto sopra esposto si ritiene di avere esaurientemente svolto il compito assegnato ed a conclusione preme sottolineare che lo scopo dell'Analisi svolta è quello:

- a) di fornire il più probabile **valore venale in comune commercio** di un area fabbricabile per la determinazione della base imponibile ai fini ICI/IMU e, quindi, dell'imposta dovuta (tenendo conto dell'equo contemperamento dei valori che scaturiscono dal territorio);

- b) di fornire, nell'ambito della potestà regolamentare, i **valori di riferimento** individuati per facilitare il versamento del tributo. I valori non vincolano né il Comune né il contribuente e senza limitare, però, l'esercizio del potere di accertamento nel caso in cui il contribuente si fosse attenuto ai valori minimi. Tali valori svolgono il compito di semplici presunzioni dedotte da dati di comune esperienza e, pertanto, idonee a fornire supporto razionale che possono essere utilizzati anche per periodi precedente alla loro determinazione (Cassazione: 9135/2005;16700/2007; 9216/2007; 21764/2009; 11171/2010; 15555/2010);
- c) di attuare il principio di equità fiscale, sancito dalla Costituzione, di cui al combinato disposto dell' art. 23: *"Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge"* e dell'art. 53: *"Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva.(...)"*.

Pietrasanta, li 08.042015

Il Funzionario Responsabili
Tributi comunali
Dott. Marco Belliccia

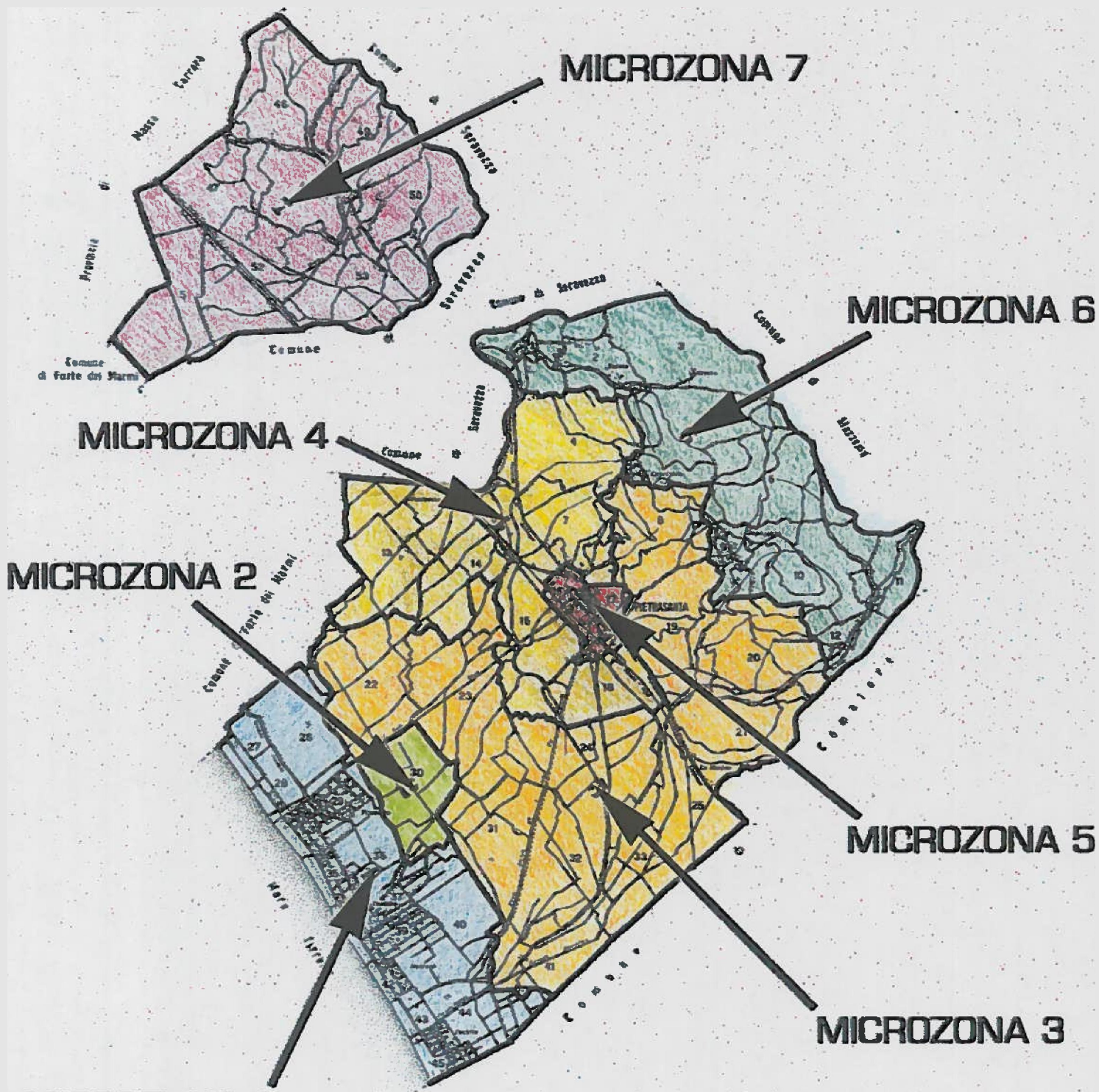




AREE
Per il Calcolo della
fabbricabili
(valori per q calcolo

OMOGENEEAIFINIMU
Base Imponibile della Alta
riportati in TABELLA 1)





MICROZONA

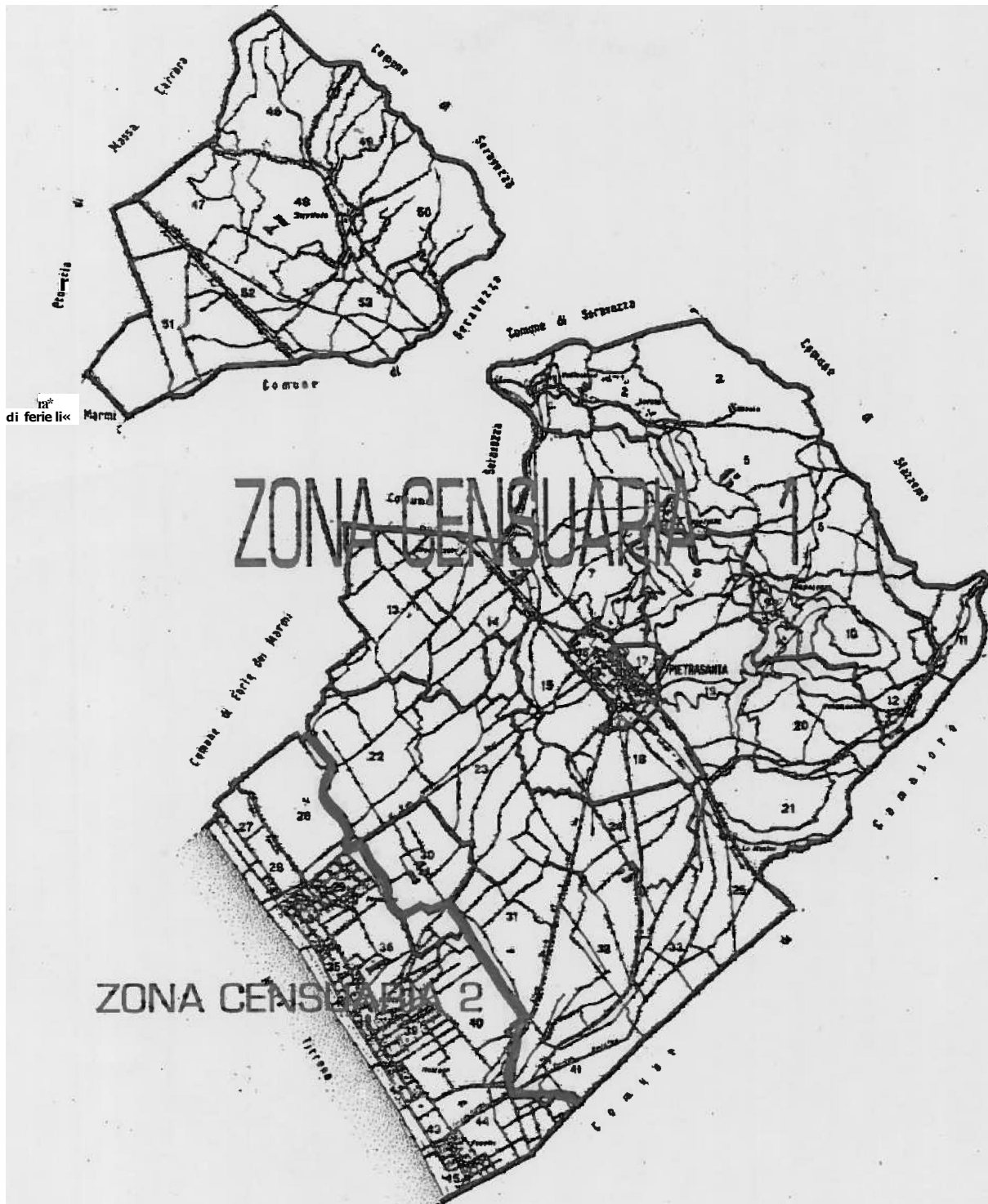


Tabella n. 1

AREE FABBRICABILI - valore venale in comune commercio (art. 5 comma 5, d. Lgs. 50411992)								
I		A/7, A/1, A/8, A/9						
		LITORANEA	MARINA	PIANA	CENTRO	COWNA	STRETTOIA	
ABITATIVO	Lotti liberi	450	380	340	380	300	280	
	Lotti liberi con cessione 00.PP.* 5%	427	361	323	361	285	266	
	Lotti convenzionati (sociale) 5%	427	361	323	361	285	266	
		Altre cat. A (tranne A/10)						
		LITORANEA	MARINA	PIANA	CENTRO	COLLINA	STRETTOIA	
ABITATIVO	Lotti liberi	410	340	310	340	270	250	
	Lotti liberi con cessione 00.PP.* 5%	389	323	294	323	256	237	
	Lotti convenzionati (sociale)* 5%	389	323	294	323	256	237	
	Aree di nuovo impianto*	Contenzionatel 8%	377	313	285	312	248	230
		Sociale ² 5%	389	323	294	323	256	
Peep 10%		369	306	279	306	243	225	

Legenda

* : % di riduzione cumulabili

¹ : Cessione di cessione

² Sociale: sottoscrizione atto d'obbligo (Delibera C.C. 5/2015)

Tabella n. 2

AREE FABBRICABILI*- valore venale in comune commercio (art. 5 comma 5, d. Lgs. 50411992)						
<i>l</i>	<i>LITORANEA</i>	<i>MARINA</i>	<i>PIANA</i>	<i>CENTRO</i>	<i>COLLINA</i>	<i>STRETTOIA</i>
<i>INDUSTRIALE ARTIGIANALE</i>	190	190	190	190	190	190
<i>COMMERCIALE</i>	450	340	280	380	230	280
<i>RICETTIVO TERZIARIO</i>	450	340	280	380	230	280