



COMUNE DI IMPRUNETA
PROVINCIA DI FIRENZE

“Determinazione dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l’anno 2013”

Si attesta la conformità all’originale

Il Funzionario Tecnico
Geom. Massimo Cianchi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune di Impruneta.



Prot. 23211 del 06.11.2013

**INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO AI FINI IMU
DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE
PER GLI ANNI 2012 - 2013**

1.0 - PREMESSA

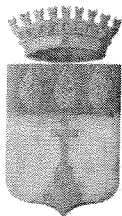
La presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore di riferimento ai fini IMU per gli anni 2012/2013 delle aree del territorio comunale che nel Regolamento Urbanistico Comunale hanno potenzialità edificatoria.

Il suddetto Regolamento individua definitivamente all'interno dei centri abitati del territorio comunale complessivamente n. 40 comparti edificatori distinguendo tra aree di completamento (CPn), aree di trasformazione (TRn), aree di riqualificazione (RQn).

Ciascun comparto edificatorio è poi normato da apposite schede progetto che ne specificano la destinazione d'uso (residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio) e riportano i dimensionamenti e gli interventi di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente.

Ai sensi del D. Lgs. N. 504/1992 di istituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) nonché dell'art. 36 del D.L. 223/2006, il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 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 adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di beni aventi analoghe caratteristiche.

E' dunque evidente che l'aspetto peculiare per l'applicazione dell'imposta è rappresentato dall'individuazione del valore imponibile, cioè del valore dell'area fabbricabile, per cui è evidente l'opportunità che il Comune ne stabilisca un valore di riferimento.



2.0 - VALORI DI RIFERIMENTO AREE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Allo scopo di determinare in maniera il più possibile attendibile i valori di riferimento in questione, è stato conferito specifico incarico all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio di redigere le perizie di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree di trasformazione individuate nel RUC dalle sigle TRr04-UTOE 5 ed TRm03-UTOE 2.

La prima perizia, relativa ad un'area di trasformazione a destinazione esclusivamente residenziale ubicata in Impruneta, è stata trasmessa il 10/05/2013 ed arriva a stimare la medesima in € 750.000; se riferito alla potenzialità edificatoria dell'area pari a 1200 mq di SUL (superficie utile lorda), l'importo sopra-stimato equivale unitariamente a 625 €/mq di SUL.

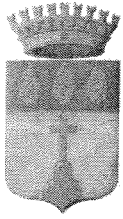
Il predetto valore risulta confrontabile, seppure maggiormente cautelativo, alla risultanza dell'asta pubblica esperita nel mese di Agosto 2012 per la vendita dell'area fabbricabile di via Roma nel Capoluogo (individuata in RUC dalla sigla TRr03-UTOE5) di proprietà di questa Amministrazione Comunale, per la quale il prezzo di aggiudicazione è risultato di € 396.000; in funzione della potenzialità edificatoria dell'area stabilita in 600 mq di SUL, il prezzo di aggiudicazione anzidetto corrisponde ad un prezzo unitario di 660 €/mq di SUL.

Questo Ufficio ritiene allora che il valore di 625 €/mq di SUL possa essere assunto come valore di riferimento di tutte le aree fabbricabili di trasformazione a destinazione residenziale presenti in Impruneta.

Per le aree fabbricabili di completamento e di riqualificazione con destinazione residenziale, cioè per quelle aree collocate in tessuti già urbanizzati, analizzati i minori costi di costruzione che dovranno essere sostenuti per lo sfruttamento dell'area, questo Ufficio ritiene invece di elevare il valore di riferimento all'importo di 715 €/mq di SUL.

La seconda perizia, trasmessa in data 11/07/2013 è ancora relativa ad un'area di trasformazione però ubicata in Tavarnuzze e con destinazione mista essendo in essa prevista la realizzazione di edifici da adibire a residenza, commerciale, servizi; il valore dell'area stimato nella predetta perizia ammonta ad € 1.970.000.

Con riferimento alla potenzialità edificatoria dell'area che, omogeneizzata al residenziale, risulta pari a 5.321 mq, il valore stimato dell'area corrisponde a 370 €/mq di SUL.



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

UFFICIO DIREZIONE

A parere di questo Ufficio il predetto importo non risulta rappresentativo del valore dell' area in quanto il comparto da cui deriva è gravato sia da un'eccessiva quantità di infrastrutture pubbliche da realizzare che elevano notevolmente i costi di costruzione, sia da tempi realizzativi piuttosto lunghi che comportano un notevole aumento degli oneri finanziari.

Per determinare il valore di riferimento delle aree fabbricabili con destinazione residenziale nella frazione di Tavarnuzze questo Ufficio ritiene allora utile riferirsi alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio; relativamente al II° semestre 2012, l'OMI riporta per le abitazioni civili le seguenti quotazioni riferite alla superficie lorda:

Impruneta:	min 2.400 €/mq	max 3.100 €/mq
Tavarnuzze:	min 2.100 €/mq	max 3.100 €/mq

Mediamente, quindi, i prezzi di mercato delle civili abitazioni a Tavarnuzze risultano inferiori di oltre il 5% a quelli che si registrano ad Impruneta (2.600 €/mq a Tavarnuzze a fronte di 2.750 €/mq ad Impruneta); ciò, evidentemente, si deve riflettere in una diminuzione di uguale misura del valore dei terreni, per cui questo Ufficio ritiene che il valore di riferimento delle aree fabbricabili con destinazione residenziale presenti nella frazione di Tavarnuzze sia pari a 585 €/mq di SUL se di trasformazione e a 670 €/mq di SUL se di completamento.

Quest'ultimo valore che si ritiene adottare, risulta confrontabile, seppur in maniera maggiormente prudentiale, con le risultanze dell'alienazione di terreno edificabile di proprietà comunale posto in loc. "Torricella alta" dalla quale, per la sua potenzialità edificatoria e la sua particolare appetibile ubicazione nel contesto della frazione, deriva un valore unitario di ca. € 750 €/mq di SUL. Questo ufficio ritiene quindi considerare tale valore unitario come non propriamente significativo per eccesso sia le peculiarità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area, che per la procedura di alienazione.

Per la determinazione del valore di riferimento delle aree con vocazione edificatoria di tipo residenziale previste dal RUC nei rimanenti centri abitati (Bagnolo, Pozzolatico, Ferrone), ci si riferisce ancora una volta ai dati OMI che per la fascia suburbana – Poggio Ugolino, Le Rose, resto del territorio, riporta per le abitazioni civili nel II° Semestre 2012 il prezzo min. di 2.200 €/mq e quello max di 3.500 €/mq entrambi riferiti alla superficie lorda.

I prezzi più alti devono essere assegnati alle località di particolare pregio (Poggio Ugolino, Le Rose), quelli più bassi ai centri abitati come il Ferrone che per la loro ubicazione risultano meno serviti e più distanti da Firenze; in particolare l'esame dei dati di compravendite in tale località mostrano un prezzo di mercato per le abitazioni civili che risulta mediamente inferiore del 20%



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

UFFICIO DIREZIONE

rispetto ai prezzi di mercato di Impruneta per cui questo ufficio ritiene di determinare il valore indicativo dell'area fabbricabile di trasformazione prevista dal RUC nella località Ferrone nell'importo di 495 €/mq.

I prezzi di mercato delle aree fabbricabili ricadenti nei centri abitati di Pozzolatico e Bagnolo, si collocano invece nella fascia più alta degli importi OMI; in particolare questo Ufficio ritiene che i prezzi delle civili abitazioni e quindi i valori delle aree fabbricabili di Pozzolatico si attestino ai prezzi e ai valori di quelli tipici del Capoluogo, mentre quelli di Bagnolo siano invece medi tra quelli del Capoluogo e di Tavarnuzze.

Per la determinazione del valore di riferimento delle aree con destinazione residenziale sociale, è necessario tenere in considerazione che il prezzo di mercato delle relative abitazioni è stabilito con decreto della Regione Toscana in funzione delle tipologie costruttive "a schiera", "in linea", "a torre".

Per il II° Semestre 2012 il decreto n. 1795 del 21/05/2013 fissa per gli alloggi realizzati con tipologia in linea che adottano le soluzioni tecniche ed il livello qualitativo del tipo standard prefissato dalla Regione Toscana, il prezzo unitario di 867,25 €/mq di Sc (Superficie complessiva).

La superficie complessiva, come definita dall'art. 6 del D.M. 05/08/1994, è costituita dalla superficie abitabile (Su), cioè la superficie utile di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scali interne, di logge e balconi, aumentata del 60% della somma tra la superficie non residenziale (Snr) e la superficie parcheggi (Sp) con l'avvertenza che per gli interventi di nuova edificazione quest'ultime superfici dovranno essere contenute entro il 45% della superficie utile; cioè al più:

$$Sc = Su + 60\% \cdot (Snr + Sp) = Su + 0,6 \cdot 0,45 \cdot (Su + Sp) = 1,54 Su$$

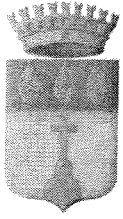
e considerato che mediamente:

$$Su = 0,87 \cdot SUL$$

con buona approssimazione il prezzo di mercato imposto è pari a:

$$0,87 \cdot 1,54 \cdot 867,25 = 1.161,94 \text{ €/mq di SUL}$$

Dalla comparazione di questo prezzo con quello determinato dall'Agenzia delle Entrate nella perizia di stima relativa all'area di trasformazione di Impruneta risulta che il prezzo di mercato di abitazioni in edilizia sociale nel medesimo centro abitato risulta pari a $1.161,94/3200 \cdot 100 = 36,31\%$ di quello in edilizia residenziale libera, per cui dovendo esistere lo stesso rapporto anche tra i valori delle rispettive aree edificabili, risulta che il valore di riferimento delle aree fabbricabili di



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

UFFICIO DIREZIONE

trasformazione relative all'edilizia sociale in Impruneta, è determinato in cifra tonda a 225 €/mq di SUL.

Con il medesimo criterio si determinano i valori di riferimento delle aree fabbricabili con medesima tipologia nei centri abitati di Tavarnuzze, Bagnolo e Pozzolatico rispettivamente negli importi di 210 €/mq di SUL, 220 €/mq di SUL, 225 €/mq di SUL.

3.0 - VALORI DI RIFERIMENTO AREE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Per l'assenza di un mercato della compravendita significativo, nella perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate relativamente all'area fabbricabile con destinazione mista ubicata in Tavarnuzze il valore di mercato degli immobili con destinazione commerciale e servizi di interesse generale è dedotto da quello per la destinazione residenziale applicando rispettivamente un coefficiente pari a 0,85 e 0,90 per cui ne consegue che le relative aree fabbricabili dovranno avere eguale percentuale riduzione rispetto ai valori delle aree con destinazione residenziale.

Questo Ufficio ritiene allora di adottare tale criterio anche per la determinazione del valore di riferimento delle aree edificabili aventi le predette destinazioni presenti nei rimanenti centri abitati di Impruneta e Pozzolatico nonché di assumere per le aree con destinazione direzionale i medesimi valori delle aree destinate a servizi di interesse generale.

4.0 - VALORI DI RIFERIMENTO AREE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVO/ARTIGIANALE

Sulla scorta delle indicazioni e dei parametri contenuti nelle due perizie predisposte dall'Agenzia delle Entrate, questo Ufficio ha eseguito un'analisi estimativa delle aree fabbricabili con destinazione produttivo/artigianale presenti nel territorio comunale; da tale analisi è emerso che mediamente il valore indicativo delle aree fabbricabili di Tavarnuzze e Falciani risulta pari a 190 €/mq ma, pure che l'entità delle infrastrutture da realizzare contestualmente all'edificazione del comparto non consentono né di determinare una differenza di valore tra aree di completamento, aree di riqualificazione ed aree di trasformazione, né di apprezzare una differenza di valore tra i centri abitati ove sono presenti tali comparti edificatori.

Il valore così determinato risulta in linea con quello desumibile dai dati OMI (circa il 30% del valore delle aree fabbricabili con destinazione residenziale); la banca dati OMI riporta infatti



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

UFFICIO DIREZIONE

quotazioni soltanto per la zona periferica Tavarnuzze/Falciani con importi che variano tra un min di 700€/mq ed un max di 1.000 €/mq, corrispondenti a circa il 30% dei prezzi del residenziale.

Contrariamente alle aree con destinazione residenziale, quelle con destinazione produttivo/artigianale risultano più apprezzate nella fascia di fondo valle Tavarnuzze – Falciani – Ferrone in quanto più prossime alle arterie di grande comunicazione come la SGC Firenze-Siena e l'autostrada A1; l'OMI peraltro possiede quotazioni soltanto per tale zona evidentemente per la mancanza di un congruo numero di compravendite nei rimanenti centri abitati.

In assenza di dati al riguardo, questo Ufficio ritiene di determinare il valore di riferimento per le aree fabbricabili in esame nei rimanenti centri abitati di Impruneta e Pozzolatico operando una riduzione del 15% all'importo sopra-citato.

5.0 PROSPETTO RIEPILOGATIVO

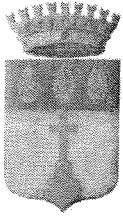
I valori di riferimento ai fini IMU per l'anno 2013 del valore di mercato delle aree con vocazione edificatoria del territorio comunale sono riepilogati, in funzione della specifica destinazione, nella tabella 1 allegata alla presente.

In tabella 2 si riepilogano invece gli analoghi valori riferiti all'anno 2012. Per la costanza negli anni 2012/2013 delle quotazioni riportate nella banca dati OMI, tali valori non si discostano da quelli determinati per l'anno 2013 con la sola eccezione di quelli relativi alle aree destinate ad edilizia residenziale sociale che risultano inferiori di circa il 2% da quelli relativi al 2013 per tener conto dei limiti massimi di costo aggiornati al 31/12/2011 che sono stati approvati dalla Regione Toscana con decreto 12/06/2012 n. 2732.

Impruneta, lì 6 Novembre 2013

Il funzionario tecnico
Geom. Massimo Cianchi

Il funzionario tecnico
Ing. Ettore Landi



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

UFFICIO DIREZIONE

Allegati:

Tabella 1: Valori di riferimento aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2013;

Tabella 2: Valori di riferimento aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2012.

TABELLA 1Valori di riferimento
aree fabbricabili ai fini IMU

CENTRO ABITATO	TAVARNUZZE (UTOE 2)	BAGNOLO (UTOE 3)	IMPRUNETA (UTOE 5)	POZZOLATICO (UTOE 7)	FALCIANI (UTOE 10)	FERRONE (UTOE 11)
DESTINAZIONE						
AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	670 €/mq di SUL	690 €/mq di SUL	715 €/mq di SUL	715 €/mq di SUL	-	-
AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE	585 €/mq di SUL	605 €/mq di SUL	625 €/mq di SUL	625 €/mq di SUL	-	495 €/mq di SUL
AREA RESIDENZIALE SOCIALE	210 €/mq di SUL	220 €/mq di SUL	225 €/mq di SUL	225 €/mq di SUL	-	-
AREA PRODUTTIVA/ARTIGIANALE	190 €/mq di SUL	-	160 €/mq di SUL	160 €/mq di SUL	190 €/mq di SUL	-
AREA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	570 €/mq di SUL	-	605 €/mq di SUL	530 €/mq di SUL	-	-
AREA COMMERCIALE DI TRASFORMAZIONE	500 €/mq di SUL	-	-	530 €/mq di SUL	-	-
AREA DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	600 €/mq di SUL	-	640 €/mq di SUL	-	-	-
AREA A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE DI TRASFORMAZIONE	525 €/mq di SUL	-	560 €/mq di SUL	-	-	-

anno 2013

TABELLA 2Valori di riferimento
aree fabbricabili ai fini IMU

CENTRO ABITATO DESTINAZIONE	TAVARNUZZE (UTOE 2)	BAGNOLO (UTOE 3)	IMPRUNETA (UTOE 5)	POZZOLATICO (UTOE 7)	FALCIANI (UTOE 10)	FERRONE (UTOE 11)
AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	670 €/mq di SUL	690 €/mq di SUL	715 €/mq di SUL	715 €/mq di SUL	-	-
AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE	585 €/mq di SUL	605 €/mq di SUL	625 €/mq di SUL	625 €/mq di SUL	-	495 €/mq di SUL
AREA RESIDENZIALE SOCIALE	205 €/mq di SUL	215 €/mq di SUL	220 €/mq di SUL	220 €/mq di SUL	-	-
AREA PRODUTTIVA/ARTIGIANALE	190 €/mq di SUL	-	160 €/mq di SUL	160 €/mq di SUL	190 €/mq di SUL	-
AREA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	570 €/mq di SUL	-	605 €/mq di SUL	530 €/mq di SUL	-	-
AREA COMMERCIALE DI TRASFORMAZIONE	500 €/mq di SUL	-	-	530 €/mq di SUL	-	-
AREA DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	600 €/mq di SUL	-	640 €/mq di SUL	-	-	-
AREA A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE DI TRASFORMAZIONE	525 €/mq di SUL	-	560 €/mq di SUL	-	-	-

anno 2012