



**COMUNE DI IMPRUNETA
PROVINCIA DI FIRENZE**

- **Perizia Tecnica del 02/10/2014 prot. n° 19314 – individuazione del valore di riferimento ai fini ICI delle aree fabbricabili del territorio comunale per il triennio 2009/2011.**

Si attesta la conformità all'originale ai sensi dell'art. 22 co. 1 D.Lgs. 82/2005

Il Segretario Comunale
Dirigente *ad interim* del Servizio
Gestione Risorse Economiche
Dott.ssa Samantha Arcangeli

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.



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

SERVIZIO DIREZIONE

Prot. n. *10314* del 02/10/2014

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO AI FINI ICI- IMU DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE PER IL TRIENNIO 2009-2011

1.0 PREMESSA

Con la perizia in data 06/11/2013, approvata con la deliberazione della Giunta Comunale n. 95 del 14/11/2013, successivamente integrata con la perizia del 25/11/2013, sono stati determinati i valori di riferimento ai fini IMU per gli anni 2012 e 2013 delle aree del territorio comunale che, per effetto degli Strumenti Urbanistici generali del Comune di Impruneta (PRG e RUC), hanno potenzialità edificatoria.

Con la perizia in data 03/09/2014, sono stati poi determinati gli analoghi valori per l'anno in corso.

E' utile ricordare che i suddetti valori indicativi, riferiti a quelli di mercato al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, sono soltanto orientativi e non vincolanti né per il Comune né per il contribuente ed hanno essenzialmente la finalità di orientare l'attività di controllo dell'Uffici Tributi dell'Ente.

A tale scopo risulta allora opportuno individuare gli analoghi valori anche il triennio immediatamente precedente 2009-2011 di vigenza dell'imposta ICI relativamente al quale l'Ufficio Tributi dell'Ente può disporre eventuali accertamenti.

La valutazione viene condotta a partire dai valori indicativi approvati per l'anno 2012 confrontando tali valori con le quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio relativamente ai II° semestri dell'anno precedente a quello di ciascun anno del triennio in esame.

2.0 VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIF. CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Confrontando, come appresso riportato, le quotazioni OMI per le abitazioni civili del Capoluogo relativamente al II° semestre dell'anno 2011 con quelle dei II° semestri degli anni 2010, 2009, 2008:



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

SERVIZIO DIREZIONE

| | | |
|--------------------|----------------|----------------|
| II° semestre 2011: | min 2.400 €/mq | max 3.100 €/mq |
| II° semestre 2010: | min 2.400 €/mq | max 3.200 €/mq |
| II° semestre 2009: | min 2.400 €/mq | max 3.300 €/mq |
| II° semestre 2008: | min 2.660 €/mq | max 3.300 €/mq |

emerge che, nel triennio in esame, i prezzi di mercato sono mediamente diminuiti di €/mq 230 e che tale diminuzione è percentualmente corrispondente al 7,718%; ritenendo che un'analogia riduzione debba interessare anche i prezzi di mercato delle aree edificabili, rispetto a quelli precedentemente approvati per l'anno 2012 i valori indicativi delle aree fabbricabili a destinazione residenziale nel Capoluogo vengono ad attestarsi rispettivamente a 730, 740, 775 € mq/SUL se di completamento o riqualificazione ed a 635, 650, 675 €/mq di SUL se di trasformazione .

Confrontando invece, sempre per medesimi semestri, le seguenti quotazioni OMI per le abitazioni civili della fascia periferica Tavarnuzze – Falciani:

| | | |
|--------------------|----------------|----------------|
| II° semestre 2011: | min 2.100 €/mq | max 3.100 €/mq |
| II° semestre 2010: | min 2.100 €/mq | max 3.100 €/mq |
| II° semestre 2009: | min 2.200 €/mq | max 3.300 €/mq |
| II° semestre 2008: | min 2.470 €/mq | max 3.300 €/mq |

risulta invece che il calo dei prezzi di mercato è più elevato e pari a 285 €/mq e corrisponde ad una diminuzione del 9,879%; ciò comporta per Tavarnuzze e Falciani l'individuazione di valori di mercato delle aree fabbricabili con destinazione residenziale inalterate per l'anno 2011, ma per gli anni 2010, 2009 per Tavarnuzze rispettivamente pari a 710, 745 €/mq di SUL per le aree di completamento o riqualificazione e 620, 650 €/mq per le aree di trasformazione e per Falciani, invece, i valori indicativi pari a 525, 550 €/mq di SUL per le aree di quest'ultimo tipo.

In considerazione dell'estrema somiglianza nelle caratteristiche delle due località, il valore indicativo delle aree di trasformazione con destinazione residenziale in loc. Il Ferrone è assunto uguale a quello delle aree dello stesso tipo previste in Falciani; i valori di riferimento delle aree fabbricabili di Pozzolatico sono invece assunti uguali a quelli del Capoluogo; per le aree edificabili in loc. Bagnolo lo scrivente ritiene che i relativi valori di riferimento siano determinati come media tra i valori delle analoghe aree del Capoluogo e di Tavarnuzze.

Per la determinazione del valore di riferimento delle aree edificabili con destinazione sociale è necessario confrontare i limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata stabiliti dalla Regione Toscana negli anni in questione con quelli parimenti fissati



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

SERVIZIO DIREZIONE

dalla Regione Toscana nel Decreto 12/06/2012 n. 2732 e che sono stati assunti per la determinazione dei prezzi di riferimento per l'anno 2012.

Per nuove edificazioni con tipologia in linea di tipo standard i decreti della Regione Toscana riportano i seguenti valori:

- decreto 10/04/2009 n. 1533: limite di 800,34 €/mq di Sc (aggiornamento al 31/12/2008);
- decreto 16/06/2010 n. 2932: limite di 802,50 €/mq di Sc (aggiornamento al 31/12/2009);
- decreto 30/05/2011 n. 2188: limite di 820,49 €/mq di Sc (aggiornamento al 31/12/2010);
- decreto 12/06/2012 n. 2732: limite di 850,00 €/mq di Sc (aggiornamento al 31/12/2011).

Dai valori sopra-riportati emerge che nel triennio 2009-2011 il prezzo di mercato degli alloggi di tale tipo ha subito un aumento del 6,205%; si individuano allora i valori di mercato di riferimento delle aree edificabili con destinazione sociale nel triennio in esame applicando agli analoghi valori determinati per l'anno 2012 la suddetta variazione percentuale.

3.0 VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIF. CON DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE, SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Conservando i medesimi criteri adottati nella perizia del 06/11/2013 i valori di riferimento delle aree fabbricabili con destinazione commerciale da una parte e con destinazione a servizi di interesse generale e direzionale dall'altra sono dedotti da quelli delle aree con destinazione residenziale applicando un coefficiente rispettivamente pari a 0,85 per le prime e a 0,90 per le seconde.

4.0 VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIF. CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA/ARTIGIANALE

Confrontando le quotazioni OMI appresso riportate per i capannoni industriali della fascia periferica Tavarnuzze-Falciani (più apprezzata in quanto più vicina alle principali arterie di comunicazione) del II° semestre dell'anno 2011 con quelle relative ai II° semestri degli anni 2010, 2009, 2008:

| | | |
|--------------------|--------------|----------------|
| II° semestre 2011: | min 700 €/mq | max 1.000 €/mq |
| II° semestre 2010: | min 700 €/mq | max 1.000 €/mq |
| II° semestre 2009: | min 630 €/mq | max 900 €/mq |
| II° semestre 2008 | min 630 €/mq | max 900 €/mq |

si rileva che, mediamente, nel corso dell'anno 2010 si è avuto un aumento percentualmente pari al 11,111% del prezzo medio di mercato; i valori di riferimento delle aree edificabili con destinazione



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

SERVIZIO DIREZIONE

produttivo/artigianale nelle località di Tavarnuzze e Falciani vengono così ad attestarsi a 170 €/mq mentre quelle di Impruneta e Pozzolatico a 145 €/mq.

5.0 PROSPETTO RIEPILOGATIVO

A conclusione delle considerazioni sopra-riportate, nelle tabelle allegate alla presente, sono riepilogati i valori di mercato di riferimento ai fini dell'applicazione delle imposte ICI ed IMU per il triennio 2009-2011 delle aree con vocazione edificatoria del territorio comunale in funzione della località di ubicazione e della specifica destinazione prevista dagli strumenti urbanistici del Comune di Impruneta.

Il funzionario tecnico

(Ing. Ettore Landi)

Allegati:

- Tabella valori di riferimento aree fabbricabili ai fini IMU-ICI anno 2011
- Tabella valori di riferimento aree fabbricabili ai fini ICI anno 2010
- Tabella valori di riferimento aree fabbricabili ai fini ICI anno 2009

| 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 | 745 €/mq di SUL | 760 €/mq di SUL | 775 €/mq di SUL | 775 €/mq di SUL | — | — |
| AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE | 650 €/mq di SUL | 660 €/mq di SUL | 675 €/mq di SUL | 675 €/mq di SUL | 550 €/mq di SUL | 550 €/mq di SUL |
| AREA RESIDENZIALE SOCIALE | 195 €/mq di SUL | 205 €/mq di SUL | 210 €/mq di SUL | 210 €/mq di SUL | — | — |
| AREA PRODUTTIVA/ARTIGIANALE | 170 €/mq di SUL | — | 145 €/mq di SUL | 145 €/mq di SUL | 170 €/mq di SUL | — |
| AREA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE | 635 €/mq di SUL | — | 660 €/mq di SUL | 660 €/mq di SUL | — | — |
| AREA COMMERCIALE DI TRASFORMAZIONE | 550 €/mq di SUL | — | — | 610 €/mq di SUL | — | — |
| AREA DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE | 670 €/mq di SUL | — | 700 €/mq di SUL | — | — | — |
| AREA A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE DI TRASFORMAZIONE | 585 €/mq di SUL | — | 610 €/mq di SUL | — | — | — |

| 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 | 710 €/mq di SUL | 725 €/mq di SUL | 740 €/mq di SUL | 740 €/mq di SUL | — | — |
| AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE | 620 €/mq di SUL | 635 €/mq di SUL | 650 €/mq di SUL | 650 €/mq di SUL | 525 €/mq di SUL | 525 €/mq di SUL |
| AREA RESIDENZIALE SOCIALE | 195 €/mq di SUL | 205 €/mq di SUL | 210 €/mq di SUL | 210 €/mq di SUL | — | — |
| AREA PRODUTTIVA/ARTIGIANALE | 170 €/mq di SUL | — | 145 €/mq di SUL | 145 €/mq di SUL | 170 €/mq di SUL | — |
| AREA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE | 605 €/mq di SUL | — | 630 €/mq di SUL | 630 €/mq di SUL | — | — |
| AREA COMMERCIALE DI TRASFORMAZIONE | 520 €/mq di SUL | — | — | 555 €/mq di SUL | — | — |
| AREA DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE | 640 €/mq di SUL | — | 665 €/mq di SUL | — | — | — |
| AREA A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE DI TRASFORMAZIONE | 560 €/mq di SUL | — | 585 €/mq di SUL | — | — | — |

| 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 | 700 €/mq di SUL | 730 €/mq di SUL | 730 €/mq di SUL | — | — |
| AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE | 585 €/mq di SUL | 610 €/mq di SUL | 635 €/mq di SUL | 635 €/mq di SUL | 495 €/mq di SUL | 495 €/mq di SUL |
| AREA RESIDENZIALE SOCIALE | 200 €/mq di SUL | 205 €/mq di SUL | 210 €/mq di SUL | 210 €/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 | — | 620 €/mq di SUL | 620 €/mq di SUL | — | — |
| AREA COMMERCIALE DI TRASFORMAZIONE | 500 €/mq di SUL | — | — | 540 €/mq di SUL | — | — |
| AREA DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE | 600 €/mq di SUL | — | 650 €/mq di SUL | — | — | — |
| AREA A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE DI TRASFORMAZIONE | 525 €/mq di SUL | — | 570 €/mq di SUL | — | — | — |

anno 2011