



COMUNE DI IMPRUNETA
PROVINCIA DI FIRENZE

- **Perizia Tecnica del 03/09/2014 prot. n° 17072 – individuazione del valore di riferimento ai fini IMU delle aree fabbricabili del territorio comunale per l'anno 2014**

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.



Prot. n. *11092* del 03/09/2014

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO AI FINI IMU DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2014

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, questo Ufficio ha determinato 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.

E' utile ricordare che i predetti valori, 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; i predetti valori hanno in sostanza il mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta senza limitare l'esercizio del potere di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi comunale che rimane comunque libero di utilizzare valori diversi, inferiori o superiori.

La crisi del settore immobiliare che ha interessato anche tutto il 2013 rende necessaria una revisione dei valori anzidetti. Come risulta dalle note territoriali OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, di Firenze nel I° e nel II° semestre 2013, nel territorio comunale il mercato immobiliare ha continuato a calare, sia in termini di numero di transazioni che in termini di quotazioni, seppure con un'attenuazione del tasso di perdita tendenziale.

E' evidente che questa situazione di mercato ha riflessi anche sul valore delle aree edificabili.

2.0 VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIF. CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Confrontando le seguenti quotazioni OMI per le abitazioni civili del Capoluogo relativamente ai II° semestri degli anni 2012 e 2013:

II° semestre 2012:	min 2.400 €/mq	max 3.100 €/mq
II° semestre 2013:	min 2.200 €/mq	max 2.900 €/mq



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

SERVIZIO DIREZIONE

risulta che, mediamente, i prezzi di mercato sono diminuiti di €/mq 200 e tale diminuzione è percentualmente corrispondente al 7,273%; ritenendo che un'analogia riduzione debba interessare anche le aree edificabili, rispetto a quelli precedentemente approvati per l'anno 2013 i valori indicativi delle aree fabbricabili a destinazione residenziale nel Capoluogo vengono ad attestarsi a 665 €/mq di SUL se di completamento o riqualificazione ed a 580 €/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 2012: min 2.100 €/mq max 3.100 €/mq

II° semestre 2013: min 1900 €/mq max 3.000 €/mq

Il calo dei prezzi di mercato è più contenuto e pari a 150 €/mq di SUL, e corrisponde ad una diminuzione del 5,769%; ciò comporta in Tavarnuzze l'individuazione di valori di mercato delle aree fabbricabili con destinazione residenziale pari a 630 €/mq di SUL se di completamento o riqualificazione e 550 €/mq se di trasformazione ed in Falciani il valore di 465 €/mq di SUL.

Con considerazioni analoghe a quelle riportate nella perizia del 06/11/2013, il valore indicativo delle aree di trasformazione con destinazione residenziale in loc. Il Ferrone è assunto identico a quello delle aree dello stesso tipo previste in Falciani; i valori di riferimento delle aree fabbricabili di Pozzolatico sono assunti uguali a quelli del Capoluogo ed, infine, quelli relativi alle aree edificabili in loc. Bagnolo sono 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 fare riferimento al Decreto della Regione Toscana 26/05/2014 n. 2092; tale decreto eleva a 886,58 €/mq di Sc (superficie complessiva) dal 31/12/2013 il prezzo di mercato degli alloggi di edilizia sovvenzionata ed agevolata con tipologia in linea e di tipo standard; dal confronto con il valore pari a 867,25 €/mq di Sc decretato per l'anno precedente, si rileva che è intervenuto un aumento percentuale del 2, 223%; applicando un uguale aumento anche ai valori di riferimento delle aree fabbricabili approvate per il 2013, risultano per il Capoluogo e per i centri abitati di Tavarnuzze, Bagnolo e Pozzolatico rispettivamente gli importi di 230 €/mq di SUL, 215 €/mq di SUL, 225 €/mq di SUL e 230 €/mq di SUL



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

SERVIZIO DIREZIONE

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 seguenti quotazioni OMI per i capannoni industriali della fascia periferica Tavarnuzze-Falciani (più apprezzata in quanto più vicina alle principali arterie di comunicazione) relativamente ai II° semestri degli anni 2012 e 2013:

II° semestre 2012:	min 700 €/mq	max 1.000 €/mq
II° semestre 2013:	min 600 €/mq	max 900 €/mq

si rileva mediamente una diminuzione del prezzo medio di mercato percentualmente pari al 11,765%; ciò porta a ridurre a 170 €/mq di SUL il valore indicativo pari a 190 €/mq di SUL approvato per il 2013 delle aree edificabili con destinazione produttivo/artigianale nelle località di Tavarnuzze e Falciani; per le medesime considerazioni riportate nella perizia del 06/11/2013 il valore di riferimento delle aree analoghe in Impruneta e Pozzolatico è dedotto riducendo del 15% quest'ultimo valore risultando così pari a 145 €/mq.

5.0 PROSPETTO RIEPILOGATIVO

I valori di riferimento ai fini IMU per l'anno 2014 dei valori di mercato delle aree con vocazione edificatoria del territorio comunale sono riepilogati, in funzione della località di ubicazione e della specifica destinazione prevista dagli strumenti urbanistici del Comune di Impruneta, nella tabella allegata alla presente.

Il funzionario tecnico

(Ing. Ettore Landi)



Allegati: Tabella valori di riferimento aree fabbricabili ai fini IMU anno 2014

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	630 €/mq di SUL	650 €/mq di SUL	665 €/mq di SUL	665 €/mq di SUL	—	—
AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE	550 €/mq di SUL	565 €/mq di SUL	580 €/mq di SUL	580 €/mq di SUL	465 €/mq di SUL	465 €/mq di SUL
AREA RESIDENZIALE SOCIALE	215 €/mq di SUL	225 €/mq di SUL	230 €/mq di SUL	230 €/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	535 €/mq di SUL	—	565 €/mq di SUL	565 €/mq di SUL	—	—
AREA COMMERCIALE DI TRASFORMAZIONE	470 €/mq di SUL	—	—	520 €/mq di SUL	—	—
AREA DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	570 €/mq di SUL	—	600 €/mq di SUL	—	—	—
AREA A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE DI TRASFORMAZIONE	495 €/mq di SUL	—	520 €/mq di SUL	—	—	—

