



COMUNE DI SAN FERDINANDO
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
AREA TECNICA

San Ferdinando, 26.04.2021 – Prot. 4636

RELAZIONE IN ORDINE ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2021

Premesso che la Legge di Bilancio 2020 (L.n.160 del 27/12/2019) ha ridisegnato l'imposta immobiliare introducendo una nuova disciplina del tributo che è entrata in vigore dal primo gennaio dello stesso anno e con modifiche più significative riguardo la modificabilità delle aliquote da parte dei comuni.

A decorrere dall'anno 2020, il comma 738, dell'articolo 1, della Legge n.160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020) ha istituito la nuova Imposta Municipale Propria (IMU) e contestualmente abolito l'Imposta Municipale propria (IMU) e il Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI), componenti dell'Imposta Unica Comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della L. 27 dicembre 2013, n. 147, e che la disposizione contenuta nel comma 746, art. 1, Legge 160/2019 prosegue prevedendo, sempre relativamente alle aree edificabili, che

- in caso di utilizzazione edificatoria dell'area,
- di demolizione di fabbricato,
- di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380,

la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Atteso che con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 958 del 21/07/1986 è stato approvato il Programma di Fabbricazione e Variante al Programma di Fabbricazione e successiva variante con decreto n°1686 del 16/10/1990, il quale ha suddiviso il territorio Comunale in aree omogenee così come di seguito:

- 1) Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente**
 - a) Risanamento conservativo;
 - b) Ristrutturazione edilizia;
 - c) Completamento edilizio **B1**
- 2) Zone di completamento edilizio**
 - a) **B2** - Ambito di Completamento edilizio - Con prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano particolari valori ambientali da salvaguardare, né esigenze di radicale trasformazione statico - igienica;
 - b) **B3** - Ambito di espansione edilizia - Interventi di ristrutturazione urbanistica;
- 3) Zone di espansione edilizia**
 - a) **C1** - Ambito espansione privata - destinate all'espansione edilizia di iniziativa privata;
 - b) **C2** - Ambito di espansione edilizia economica e popolare -
 - c) **C3** - Ambito di espansione edilizia turistico - residenziale destinate a residenza stabile ed ai servizi connessi, ad abitazioni stagionali;
- 4) Zone produttive**
 - a) **D1** - Ambito di realizzazione di strutture produttive esistenti e di completamento - attività artigianali, commercio, depositi, magazzini ed attività connesse;
 - b) **D2** - Ambito di realizzazione di strutture produttive di espansione - attività di piccola

- industria, artigianali e commercio all'ingrosso;
- c) **D3** - Ambito di realizzazione di strutture produttive turistiche - attività abitative, pensioni, alberghi, locali per attività ricreative, sportive e turistiche;
- d) **D4** - Ambito di realizzazione di strutture commerciali - attività terziarie direzionali e/o destinazione mista, terziaria direzionale residenziale
- 5) **Zone Agricole**
- a) **E** - Agricole destinate all'esercizio dell'agricoltura, con funzione produttiva, di salvaguardia del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
- 6) **Zone per attrezzature**
- a) **Zone per attrezzature turistiche:** In tali zone sono destinate ad attrezzature legate all'attività turistica a carattere precario a permanenza stagionale o continuativa.
- 7) **Zone per attrezzature scolastiche**
- a) Zone per alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature di uso scolastico.
- 8) **Zone per attrezzature di interesse comune**
- a) Zone per alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune.

La determinazione del valore delle aree edificabili si basa essenzialmente su valutazioni di mercato, legate alla zona di appartenenza nonché alla destinazione d'uso rispetto anche alle considerazioni di vincoli Comunali, Regionali e Statali, quali il vincolo cimiteriale, Vincolo stradale ecc..

Ciò premesso, considerato che la stagnazione del mercato immobiliare e la conseguente crisi del settore registratasi negli ultimi 10 anni, aggravata dalla pandemia causata dall'infezione generata dal coronavirus Sars-CoV-2, si ritiene di identificare nei valori venali già approvati con Delibera della Commissione Straordinaria con poteri di Consiglio Comunale del 16.11.2010, per come aggiornati a seguito di rivalutazione ISTAT fino alla data del 31.12.2020 e riportati nella tabella che segue:

ZONA URBANISTICA	ANNO					
	2010	2011	2012	....	2019	2020
A1 - RISANAMENTO CONSERVATIVO	€ 100,00	€ 103,20	€ 106,50	....	€ 132,78	€ 137,02
A2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	€ 100,00	€ 103,20	€ 106,50	....	€ 132,78	€ 137,02
B1 - COMPLETAMENTO EDILIZIO	€ 100,00	€ 103,20	€ 106,50	....	€ 132,78	€ 137,02
B2 - COMPLETAMENTO EDILIZIO	€ 100,00	€ 103,20	€ 106,50	....	€ 132,78	€ 137,02
B3 - ESPANSIONE EDILIZIA	€ 40,00	€ 41,28	€ 42,60	....	€ 53,11	€ 54,81
C1a - ESPANSIONE PRIVATA AREE LOTTIZZATE	€ 70,00	€ 72,24	€ 74,55	....	€ 92,94	€ 95,92
C1b - ESPANSIONE PRIVATA AREE DA LOTTIZZARE	€ 35,00	€ 36,12	€ 37,28	....	€ 46,47	€ 47,96
C2 - ESPANSIONE EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE	€ 30,00	€ 30,96	€ 31,95	....	€ 39,83	€ 41,11
C3 - ESPANSIONE EDILIZIA TURISTICO RESIDENZIALE	€ 35,00	€ 36,12	€ 37,28	....	€ 46,47	€ 47,96
AT1 - ATTREZZATURE TURISTICHE	€ 20,00	€ 20,64	€ 21,30	....	€ 26,56	€ 27,40
AT2 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE E DI INTERESSE COMUNE	€ 20,00	€ 20,64	€ 21,30	....	€ 26,56	€ 27,40
AT3 - ASIREG	€ 16,00	€ 16,51	€ 17,04	....	€ 21,24	€ 21,92
AT4 - AREA PORTUALE DEMANIALE	€ 8,00	€ 8,26	€ 8,52	....	€ 10,62	€ 10,96
D1 - STRUTTURE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO	€ 35,00	€ 36,12	€ 37,28	....	€ 46,47	€ 47,96
D2 - STRUTTURE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	€ 35,00	€ 36,12	€ 37,28	....	€ 46,47	€ 47,96
D3 - STRUTTURE PRODUTTIVE TURISTICHE	€ 35,00	€ 36,12	€ 37,28	....	€ 46,47	€ 47,96
D4 - STRUTTURE COMMERCIALI	€ 35,00	€ 36,12	€ 37,28	....	€ 46,47	€ 47,96
E - AGRICOLE	Come previsto per legge					

I fabbricati in corso di costruzione devono essere valutati come aree fabbricabili considerando l'intera superficie coperta comprensiva di balconi e scale, calcolata per i rispettivi piani in base ai sopradetti valori di zona da Programma di Fabbricazione.

Le aree di pertinenza quali atrio, giardino ecc. saranno considerati nel valore dell'intero

fabbricato sia in corso di costruzione che ultimato, secondo le disposizioni di legge vigenti.

A parere dello scrivente inoltre, al fine di rendere più equa la determinazione del calcolo per quelle aree che, pur ricadendo in una delle zone ricomprese nelle categorie C e D, non possiedono le caratteristiche minime (lotto di intervento) previste dallo strumento urbanistico vigente ovvero sono inserite in un contesto non urbanizzato assimilabile a quello agricolo (si vedano ad esempio le aree industriali in zona Bosco Domitini, o ancora quelle ricadenti in zona D e ubicate in contrada Suvaro del territorio comunale) è opportuno prevedere le seguenti riduzioni:

TIPOLOGIA		RIDUZIONE
1	Aree prive delle caratteristiche minime previste dallo strumento urbanistico (lotto di intervento) specifiche della zona in cui ricadono	30%
2	Aree ricadenti in contesti non urbanizzati	30%
3	Aree contemporaneamente ricadenti nei casi previsti ai punti 1 e 2	40% ¹

San Ferdinando 26 aprile 2021

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Ferdinando Laruffa

*copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa
predisposta secondo l'articolo 3 del D. Lgs. n. 39/1993 e l'articolo
3-bis, comma 4-bis del Codice dell'Amministrazione Digitale*

¹ Riduzione massima applicabile a quelle aree prive delle caratteristiche minime previste dallo strumento urbanistico specifiche della zona in cui ricadono, che contemporaneamente sono inserite in contesto non urbanizzato