

A:  
SERVIZIO ENTRATE  
SEDE

Campi Bisenzio, 15 novembre 2017

OGGETTO:  
PERIZIA SU VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO  
IMU PER L'ANNO 2012.

Questa relazione, richiesta dal Servizio entrate, mira a determinare i valori venali a fini IMU delle aree edificabili riferiti al 1° gennaio 2012, secondo il dettato normativo del D.lgs n. 504/92, art. 5 comma 5, anche con riferimento ai valori medi a suo tempo stabiliti con la deliberazione della Giunta comunale n°258 del 28.11.2012.

La normativa IMU rinvia all'art. 5 comma 5 del d.lgs 30 dicembre 1992, n. 504, in materia di ICI, che prevede che per le aree fabbricabili il valore e' costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo:

1. alla zona territoriale di ubicazione
2. all'indice di edificabilita'
3. alla destinazione d'uso consentita,
4. agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,
5. ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

La facoltà comunale di determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio a fini ICI era prevista dall'art. 59 comma 1 lettera G) del d.lgs 446/1997, secondo cui in sede di regolamento ICI i comuni potevano *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso."*

Il Comune di Campi Bisenzio aveva sfruttato tale opportunità: infatti il Regolamento per l'applicazione dell'ICI all'art. 3 aveva previsto che, allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso, l'Amministrazione con delibera della Giunta potesse determinare periodicamente, per ubicazione, destinazione e zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale.

In applicazione di tale previsione regolamentare la Giunta comunale aveva stabilito di anno in anno, in base a una relazione tecnica del dirigente comunale, Arch. Pietro Pasquale Felice, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili, e da ultimo quelli per l'anno 2011 con la deliberazione G.c. n°234 del 22.11.2011.

Come precisato da dottrina e giurisprudenza, la suddetta normativa introduceva obblighi solo per l'Ufficio, che non avrebbe potuto procedere ad accertamento per chi, per le proprie aree, aveva pagato su valori non inferiori a quelli medi deliberati dal Comune: vi era quindi una autolimitazione della potestà accertativa comunale.

Invece il contribuente non era vincolato dai valori comunali e poteva – in presenza di elementi a propria disposizione da cui emergesse l'inadeguatezza, per le proprie aree, dei valori venali medi deliberati dal Comune - attribuire in sede di dichiarazione ICI, e pagare l'imposta, in base a un valore diverso da quello comunale, cioè superiore oppure inferiore (salva, in quest'ultimo caso, la potestà accertativa comunale).

Con il passaggio dall'ICI all'IMU non è stata riconfermata la facoltà di cui all'art. 59 comma 1 lettera G) del d.lgs 446/1997, quindi il Comune non può più autolimitare la propria potestà accertativa per le aree edificabili.

Tuttavia resta la facoltà per il Comune di determinare anno per anno i valori medi in comune commercio delle aree edificabili, che adesso risponde all'esigenza di fornire al contribuente che non abbia intenzione di procedere a una stima, con i costi e i tempi che essa comporta, per aree magari di limitata entità, una indicazione che possa eventualmente recepire in sede di dichiarazione IMU. Anzi, come precisato nelle istruzioni ministeriali della dichiarazione IMU, il contribuente può evitare di presentare la dichiarazione, qualora il Comune abbia determinato i valori venali in comune commercio e il contribuente intenda adeguarsi a tali valori.

Inoltre la determinazione dei valori medi è opportuna anche perché vi è una consolidata giurisprudenza che ha stabilito, per l'avviso di accertamento comunale relativo ad aree edificabili, in caso di mancata determinazione comunale dei valori medi, la non applicabilità delle sanzioni (sentenze Cass. 20872/2010, 26077/2015, ecc.).

Così il Comune di Campi Bisenzio nel regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU sperimentale, in vigore al 2012, all'articolo 6 ha previsto:

**"ARTICOLO 6 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.**

1. Fermo restando che la base imponibile per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno, come stabilito dall'art. 5 comma 5 del d.lgs. 30 dicembre 1992, e che il contribuente è tenuto a dichiarare tale valore e a effettuare il pagamento in base a esso, allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso e di fornire un ausilio al dichiarante la Giunta comunale può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili.

2. I suddetti valori venali medi limitano la potestà di accertamento comunale qualora il valore dichiarato e assunto a base del pagamento dal contribuente non sia inferiore a essi, con esclusione dei casi in cui il Comune sia in possesso di documentazione specificamente riferita all'area in questione – come perizie di stima, atti di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale, atti abilitativi edilizi – che giustifichi l'attribuzione di valori maggiori.

3. Qualora abbia pagato l'imposta sulla base di un valore dichiarato delle aree fabbricabili superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi di cui al comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso".

Per il 2012 la deliberazione della Giunta comunale n°258 del 28.11.2012 ha approvato i valori delle aree, recependo la Relazione tecnica del Dirigente del VII Settore Arch. Pietro Pasquale Felice, allegata sub A) alla deliberazione e contenente otto schede relative alle stime per ciascuna tipologia di aree, nella quale:

1) si evidenzia che le modifiche apportate dalla variante al Regolamento urbanistico comunale (RUC) adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 10.02.2012, definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 148 del 03.10.2012, divenuta efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 45 del 07.11.2012,

produrranno indubbi effetti sui valori venali medi di tali aree, ma – tenuto conto che a fini ICI/IMU il valore di riferimento è quello al 1° gennaio dell'anno – tali effetti rilevano solo a partire dal 2013: si confermano perciò i valori venali medi 2011;

2) si evidenzia che invece produce effetto dal 2012 la modifica apportata da tale variante, che assimila le porzioni di aree su cui gravano vincoli normativi derivanti dalla presenza di elettrodotti, metanodotti e oleodotti, alle aree inedificabili ma che conservano la destinazione urbanistica indicata nella cartografia del Regolamento urbanistico e, qualora la zona ricorrente risulti edificabile, producono una potenzialità edificatoria ridotta ad un decimo di quella nominale: per tali aree i valori venali 2012 sono perciò ridotti a un decimo di quelli 2011;

3) si attribuiscono valori venali per il 2012 riassumibili nella tabella allegata sub B) alla deliberazione, ossia:

DESTINAZIONE URBANISTICA	RESIDENZIALE (B Bc Br)	PRODUTTIVO INDUSTRIALE ARTIGIANALE (D1)	COMMERCIALE (D5)	PRODUTTIVO PER CANTIERI A CIELO APERTO (D4)	ATTREZZATURE
COMPLETAMENTO - UTOE 1,2,3,4,5	80,00 €/mq (1)	150,00 €/mq (1)	200,00 €/mq (1)	60,00 €/mq (1)	100,00 €/mq (1)
COMPLETAMENTO IN FASCIA SUD - UTOE 6,7,8	56,00 €/mq (1)	105,00 €/mq (1)	140,00 €/mq (1)	42,00 €/mq (1)	70,00 €/mq (1)
ESPANSIONE - PMU IN UTOE 1,2,3,4,5	100,00 €/mq (2)	125,00 €/mq (3)	140,00 €/mq (4)	60,00 €/mq (5)	80,00 €/mq (6)
ESPANSIONE IN FASCIA SUD - PMU IN UTOE 6,7,8	70,00 €/mq (7)	87,50 €/mq (8)	98,00 €/mq (8)	42,00 €/mq (8)	56,00 €/mq (8)

(1) = PER AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA I VALORI SONO RIDOTTI DEL 90%, INCLUSE LE PORZIONI DI AREE SU CUI GRAVANO VINCOLI NORMATIVI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI ELETTRODOTTI, METANODOTTI E OLEODOTTI  
(2) = AREE NEI PMU 4.2, 4.7, 4.8, 4.9A, 4.9B, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21A, 4.21B, 4.22, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8  
(3) = AREE NEI PMU 2.5, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12, 4.15A, 4.15B  
(4) = AREE NEI PMU 3.1 E 3.2  
(5) = AREE NEL PMU 4.14  
(6) = AREE NEI PMU 2.1 E 2.6  
(7) = AREE NEI PMU 7.1, 7.2, 7.3  
(8) = NESSUN PMU ATTUALMENTE PRESENTE SULLA BASE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Come si vede, nella tabella si distinguono sedici tipologie di aree (di cui quattro non operative: vedi nota 8), per dieci delle quali (quelle di completamento) vi è una ulteriore distinzione secondo che ricadano o meno nel vincolo di inedificabilità assoluta).

I valori previsti dalla delibera 2012 risultano quindi da un'aggregazione per tipologia di aree, che era senz'altro obbligata, non potendo il Comune procedere a stima puntuale del valore delle centinaia di aree edificabili poste nel territorio comunale.

Trovandosi nella necessità di procedere all'accertamento IMU per il 2012 nei confronti dei contribuenti in possesso di aree edificabili, l'Ufficio Tributi – non avendo personale tecnico in organico - ha richiesto al Dirigente del Settore LLPP e Urbanistica una verifica in relazione all'applicabilità o meno a fini accertativi dei valori contenuti nella suddetta deliberazione della Giunta comunale n°258 del 28.11.2012, che recepisce la perizia dell'Arch. P. P. Felice.

Infatti, per quanto i valori medi come determinati dalla deliberazione tengano conto di tutti e cinque i fattori che incidono sul valore, previsti dall'art. 5 comma 5 del d.lgs 30 dicembre 1992 n°504, tuttavia negli anni successivi al 2012 l'Ufficio ha rilevato

l'emergere di una differenziazione dei valori di alcune tipologie di aree edificabili, che in tale deliberazione erano state invece considerate unitariamente, nonché l'accentuarsi, per alcune aree, di fattori limitativi del valore venale.

Tali dinamiche non erano percepibili appieno al momento dell'approvazione della deliberazione, avvenuta nello stesso anno 2012 oggetto di valutazione, ma si sono palesate successivamente, alla luce di una serie di atti notarili, perizie di parte o perizie di CTU recepite da sentenze tributarie, da cui sono emerse valutazioni del valore venale delle aree, per il 2012 o per annualità precedenti, incompatibili con i valori medi comunali stabiliti per tali anni.

Occorre quindi una verifica sui valori medi previsti dalla deliberazione della G.c. n°258 del 28.11.2012, come risultanti dalla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice che si allega alla presente perizia, evidenziando se si ravvisano i presupposti per la loro conferma oppure se è opportuna una loro rettifica in diminuzione.

L'Ufficio in sede di accertamento valuterà se i valori risultanti dalla presente perizia possono essere utilizzati in sede di accertamento o se l'Ufficio sia in possesso di documentazione specificamente riferita all'area, che giustifichi l'attribuzione di valori diversi.

#### 1 - AREE DI COMPLETAMENTO B, D1, D5, D4 E ATTREZZATURE

Non emergono particolari motivazioni per la revisione dei valori attribuiti, nella deliberazione 258/2012, alle varie aree di completamento, come da schede in allegato 1, 2, 3, 4 alla relazione dell'Arch. Felice.

Si ritiene perciò di confermare, per tali aree, i valori attribuiti nella relazione tecnica dell'Arch. Pietro Pasquale Felice, recepiti dalla deliberazione della G.c. 228/2012, e i criteri di stima adottati in tale relazione, a cui si rinvia.

Tali valori, come risulta dalla suddetta relazione tecnica, sono:

- per le zone di completamento residenziale B (vedi scheda allegata sub 1 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice): valore 80,00 euro/mq, con riduzione a 56,00 euro/mq per le aree poste nelle UTOE 6-7-8. Tale valore presuppone la permanenza dei limiti all'edificabilità introdotti dalla variante al RUC del 2007; qualora tali limiti non siano operanti si farà riferimento a un valore di 300,00 euro/mq, con riduzione a 210,00 euro/mq per le aree poste nelle UTOE 6-7-8.

- per le zone di completamento produttivo-industriale-artigianale D1 (vedi scheda allegata sub 2 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice): valore 150,00 euro/mq, con riduzione a 105,00 euro/mq per le aree poste nelle UTOE 6-7-8.

- per le zone di completamento commerciale-direzionale D5 (vedi scheda allegata sub 3 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice): valore 200,00 euro/mq, con riduzione a 140,00 euro/mq per le aree poste nelle UTOE 6-7-8.

- per le zone di completamento destinate a cantieri o depositi a cielo aperto D4 (vedi scheda allegata sub 4 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice, contenente anche la stima per le zone di espansione con destinazione prevalente a cantieri o depositi a cielo aperto): valore 60,00 euro/mq, con riduzione a 42,00 euro/mq per le aree poste nelle UTOE 6-7-8.

- per le zone di completamento destinate ad attrezzature d'interesse comune (vedi scheda allegata sub 8 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice, contenente anche la stima per le zone di espansione con destinazione prevalente ad attrezzature d'interesse

comune): valore 100,00 euro/mq, con riduzione a 70,00 euro/mq per le aree poste nelle UTOE 6-7-8.

Come correttamente precisato nella relazione tecnica dell'Arch. Felice, per tutte le aree di completamento interessate da elettrodotti e metanodotti, e anche oleodotti, come per le altre sottoposte al vincolo d'inedificabilità, il valore venale è da intendersi ridotto al 10% rispetto a quanto indicato per le singole destinazioni urbanistiche.

## 2 - AREE Br E Bc

Le zone Br e Bc sono assimilate, nella delibera G.c. 258/2012, alle zone B, come era già stato fatto nelle delibere a fini ICI per gli anni precedenti al 2012, anche se presentano caratteristiche che le rendono in parte simili ad aree di espansione.

Sul punto non emergono motivazioni per la revisione dei valori attribuiti nella deliberazione 258/2012.

Si rinvia quindi per queste aree ai valori previsti per le zone di completamento residenziale B nella scheda allegata sub 1 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice, cioè 80,00 euro/mq, con riduzione a 56,00 euro/mq per le aree poste nelle UTOE 6-7-8.

## 3 - AREE DI ESPANSIONE - PREMESSA

Per le aree di espansione nella relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice allegata alla delibera G.c. 258/2012 si individuano sei tipologie, e precisamente:

1. espansione con destinazione prevalentemente residenziale – PMU 4.2, 4.7, 4.8, 4.9, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8. Per esse si perviene a una valutazione di 100,00 euro/mq (vedi scheda allegata sub 5 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice);
2. espansione con destinazione prevalente residenziale in fascia sud (UTOE 6-7-8): PMU 7.1, 7.2, 7.3. Per esse si perviene a una valutazione di 70,00 euro/mq (vedi scheda allegata sub 5 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice);
3. espansione con destinazione prevalentemente produttiva: PMU 2.5, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12, 4.15. Per esse si perviene a una valutazione di 125,00 euro/mq (vedi scheda allegata sub 6 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice);
4. espansione con destinazione prevalentemente commerciale: PMU 3.1 e 3.2. Per esse si perviene a una valutazione di 140,00 euro/mq (vedi scheda allegata sub 7 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice). Tuttavia tale valutazione si applica solo alle aree poste nel PMU 3.2, perché l'Arch. P. P. Felice con successiva perizia del 4.2.2013 ha ridotto a 35,00 euro/mq il valore da attribuirsi alle aree poste nel PMU 3.1;
5. espansione con destinazione prevalentemente a depositi e cantieri a cielo aperto: PMU 4.14. Per esse si perviene a una valutazione di 100,00 euro/mq (vedi scheda allegata sub 4 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice);
6. espansione con destinazione prevalentemente ad attrezzature d'interesse comune: PMU 2.1 e 2.6. Per esse si perviene a una valutazione di 80,00 euro/mq (vedi scheda allegata sub 8 alla relazione tecnica dell'Arch. P. P. Felice).

Nelle aree di espansione ricadenti in ciascun PMU, la realizzazione delle previsioni edificatorie è affidata a consorzi dei proprietari delle aree.

Per queste aree si rileva una difficoltà per quantificare l'eventuale riduzione del valore venale derivante dalla presenza di vincoli di inedificabilità, in quanto non è facilmente determinabile l'andamento di un'eventuale trattativa di mercato fra il proprietario dell'area e il soggetto attuatore / acquirente. Infatti:

1) le NTA del RUC di Campi Bisenzio prevedono, all'art. 102 comma 11, che le aree comprese nelle fasce di rispetto, qualora la zona ricorrente risulti edificabile, producono una potenzialità edificatoria ridotta ad un decimo di quella nominale, evidentemente utilizzabile solo sulla porzione dello stesso lotto esterna alla fascia di rispetto. Ciò indurrebbe a ritenere che in una contrattazione fra privati il valore dell'area possa oscillare intorno al 10% di quello delle altre aree del PMU, libere da vincoli;

2) tuttavia l'art. 66 comma 1 della legge regionale 3.1.2005 n°66 "Norme per il governo del territorio" – successivamente trasposta nell'art. 108 comma 1 della legge regionale 10.11.2014 n°1 – prevede che per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale, previo invito degli altri proprietari, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune della proposta di piano attuativo, comprensiva dello schema di convenzione relativo alla realizzazione dell'intervento. Tale previsione induce a ritenere che i proprietari dell'area nel PMU sottoposta a vincoli abbiano il potere contrattuale derivante dalla loro tendenziale parità di posizione con gli altri, in quanto ai fini del raggiungimento della maggioranza non rileva l'indice di edificabilità ma il valore catastale. Quindi in una contrattazione fra privati essi potrebbero addirittura richiedere per la loro area lo stesso valore di quelle del PMU libere da vincoli.

Dovendo stimare la riduzione del valore venale dell'area derivante dalla presenza di vincoli di inedificabilità, si deve tener conto di entrambi i criteri 1) e 2), quindi la riduzione deve necessariamente collocarsi fra il 90%, derivante dall'applicazione del criterio 1) e lo 0% (nessuna riduzione) derivante dall'applicazione di quello 2).

La media aritmetica produrrebbe una decurtazione pari al 45% del valore; tuttavia si ritiene che in questo caso il criterio 1) debba avere un peso maggiore, se non altro perché il requisito 2) è superabile dal soggetto attuatore, qualora possa ottenere la maggioranza assoluta senza l'acquisto di quell'area; perciò anziché la media aritmetica si ritiene di adottare una media ponderata dei due criteri, assegnando al primo un valore doppio dell'altro.

Ne deriva che l'eventuale riduzione del valore venale derivante dalla presenza di vincoli di inedificabilità è quantificabile nel 60% del valore in assenza di vincoli.

Va da sé che si tratta di una valutazione con ampi margini d'incertezza, dovendo prevedere la dinamica di una trattativa fra privati che potrebbe essere influenzata da una pluralità di fattori.

Passiamo ora a considerare le varie tipologie di aree di espansione.

### 3.1- AREE DI ESPANSIONE CON DESTINAZIONE PREVALENTE RESIDENZIALE

Queste aree sono incluse in vari PMU disseminati nel territorio comunale, e per alcune di esse sono emersi fattori rilevanti di decurtazione del valore, con particolare

riferimento alla necessità della procedura comparativa e competitiva prevista dal RUC e agli oneri da affrontare per la messa in sicurezza idraulica.

Questo induce a ritenere che non sia sostenibile l'attribuzione di un unico valore di 100,00 euro/mq, operato nella delibera 258/2012. In relazione a ciò, si ritiene che:

1) per le aree inserite nel PMU 4.7 (attuale PCI 3) nel 2012 era in corso la procedura attuativa del PMU (adozione con delibera C.c. 191/2012) e non erano necessarie particolari opere idrauliche, quindi non vi sono motivazioni che inducano a modificare il valore base di 100,00 euro/mq attribuito dalla delibera G.c. 258/2012, che quindi si conferma;

2) per tutti gli altri PMU vi era nel 2012 sia il permanere della necessità della procedura comparativa e competitiva, sia la necessità di opere idrauliche consistenti.

Rispetto al valore base di 100 euro/mq, si ritiene di stimare nel 30%, per tutti i PMU, la decurtazione del valore derivante dal mancato avvio della procedura al 2012.

Per quanto invece riguarda il costo delle opere idrauliche si ritiene di differenziare tra i vari PMU, in quanto:

- per i PMU 4.2, 4.8 e 4.9 è ipotizzabile una decurtazione del 20% del valore base;
- per i PMU 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, essendo le opere richieste più onerose, si ritiene di operare una decurtazione del 30% del valore base;
- per i PMU 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8 nella UTOE 5 si può considerare la stessa situazione dei PMU di cui al punto precedente, in quanto anche in questo caso le opere per la salvaguardia idraulica sono consistenti e pertanto si ritiene congrua la riduzione del 30%.

Considerando congiuntamente tali decurtazioni, si ottiene:

- per il PMU 4.7, conferma del valore di 100,00 euro/mq. Tale valore peraltro trova riscontro in vari atti notarili e perizie in possesso dell'Ufficio;
- per i PMU 4.2, 4.8, 4.9, riduzione del valore a 50,00 euro/mq (con 30,00 euro/mq di decurtazione per procedura competitiva e comparativa, 20,00 euro/mq di decurtazione per opere idrauliche). Per il PMU 4.8, tale valore trova conferma in una CTU richiesta dalla Commissione tributaria di Firenze;
- per i PMU 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, posti notevolmente più a sud dei precedenti, riduzione del valore a 40,00 euro/mq (30,00 euro/mq decurtazione per procedura competitiva e comparativa, 30,00 euro/mq decurtazione per costo opere idrauliche);
- per i PMU 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8, riduzione come al punto precedente .

### 3.2 - AREE DI ESPANSIONE CON DESTINAZIONE PREVALENTE RESIDENZIALE IN FASCIA SUD (UTOE 6-7-8)

Queste aree sono incluse in tre PMU nella UTOE 7, e per alcune di esse sono emersi fattori rilevanti di decurtazione del valore, con particolare riferimento alla necessità della procedura comparativa e competitiva prevista dal RUC, mentre la delibera G.c. 258/2012 teneva già conto degli oneri da affrontare per la messa in sicurezza idraulica, operando una decurtazione del 30% e attribuendo il valore di 70,00 euro/mq.

Si ritiene che anche per queste aree, come quelle nei PMU 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, debba essere operata una decurtazione di 30,00 euro/mq, quindi con riduzione del valore a 40,00 euro/mq.

### 3.3 - AREE DI ESPANSIONE CON DESTINAZIONE PREVALENTE PRODUTTIVA

Queste aree sono incluse in vari PMU.

Per alcune di esse sono emersi fattori rilevanti di decurtazione del valore, con particolare riferimento agli oneri da affrontare per la messa in sicurezza idraulica.

Ciò non vale per le aree inserite nei PMU 2.5, 4.5, 4.15, in quanto tali piani sono in corso di attuazione e le aree hanno già avuto una loro valorizzazione, che giustifica la conferma del valore di 125,00 euro/mq attribuito dalla deliberazione 258/2012.

Per le aree inserite negli altri PMU, cioè i PMU 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12 si ritiene invece di dover operare una decurtazione rispetto al valore di 125,00 euro/mq attribuito dalla deliberazione 258/2012, pari al 30% come per le zone di espansione residenziale adiacenti; ne deriva un valore di 87,50 euro/mq.

### 3.4 - AREE DI ESPANSIONE CON DESTINAZIONE PREVALENTE COMMERCIALE

Per queste aree si ritiene di confermare il valore medio di 140,00 euro/mq per le aree nel PMU 3.2 come da delibera G.c. 228/2012, e di 35,00 euro/mq per le aree nel PMU 3.1 come da perizia dell'Arch. Felice del 4.2.2013.

### 3.5 - AREE DI ESPANSIONE CON DESTINAZIONE PREVALENTE CANTIERI A CIELO APERTO

Per queste aree, inserite nel PMU 4.14, si ritiene di confermare i valori medi della delibera G.c. 228/2012.

### 3.6 - AREE DI ESPANSIONE CON DESTINAZIONE PREVALENTE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE

Per queste aree, data la specificità della destinazione prevalente, la stima è particolarmente difficoltosa, trattandosi di aree con limitata commerciabilità.

Si ritiene comunque che debba essere rivisto, sia per il PMU 2.1 sia per quello 2.6, il valore di 80,00 euro/mq attribuito con la deliberazione 258/2012.

Infatti il PMU 2.1 è gravato per una parte, pesantemente, dal vincolo archeologico (art. 127 NTA), che ne determina la pressochè totale inedificabilità; inoltre ricade totalmente in zona F per attrezzature di interesse metropolitano, che nella fattispecie sono rappresentate dall'Interporto: le aree risultano di difficile commerciabilità, in quanto la destinazione è in qualche modo già decisa. Per tali motivi, per il PMU 2.1 possiamo ritenere congruo un abbattimento del 75%, quindi un valore di 20,00 euro/mq.

Per il PMU 2.6, permanendo la difficile commerciabilità derivante dalla forte limitazione per la collocazione in zona F per attrezzature di interesse metropolitano ma non il vincolo di inedificabilità, si ritiene congruo un abbattimento limitato al 50% e quindi un valore di 40,00 euro/mq.

## 4 - RIEPILOGO

I valori da attribuirsi alle varie aree edificabili, in base alla deliberazione 258/2012 e alla presente perizia, sono sintetizzabili nella tabella seguente.

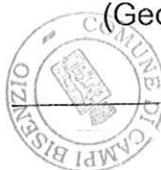
Valori 2012

DESTINAZIONE URBANISTICA	RESIDENZIALE (B Bc B)	PRODUTTIVO INDUSTRIALE ARTIGIANALE (D1)	COMMERCIALE (D5)	PRODUTTIVO PER CANTIERI A CIELO APERTO (D3)	ATTREZZATURE
COMPLETAMENTO - UTCE 1,2,3,4,5	80,00 €/mq (1) (3) 300,00 €/mq (1) (4)	150,00 €/mq (1)	200,00 €/mq (1)	60,00 €/mq (1)	100,00 €/mq (1)
COMPLETAMENTO IN FASCIA SUD - UTCE 6,7,8	56,00 €/mq (1) (3) 210,00 €/mq (1) (4)	105,00 €/mq (1)	140,00 €/mq (1)	42,00 €/mq (1)	70,00 €/mq (1)
ESPANSIONE - FMU IN UTCE 1,2,3,4,5	100,00 €/mq (2) (5) 50,00 €/mq (2) (6) 40,00 €/mq (2) (7)	125,00 €/mq (2) (8) 87,50 €/mq (2) (9)	140,00 €/mq (2) (10) 35,00 €/mq (2) (11)	60,00 €/mq (2) (12)	40,00 €/mq (2) (13) 20,00 €/mq (2) (14)
ESPANSIONE IN FASCIA SUD - FMU IN UTCE 6,7,8	40,00 €/mq (2) (15)				

NOTE

- (1) = PER AREE DI COMPLETAMENTO SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA I VALORI SONO RIDOTTI DEL 90%, INCLUSE LE PORZIONI GRAVATE DA VINCOLI NORMATIVI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI ELETTRICODOTTI, METANODOTTI E OLEODOTTI
- (2) = PER AREE DI ESPANSIONE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA I VALORI SONO RIDOTTI DEL 60%, INCLUSE LE PORZIONI GRAVATE DA VINCOLI NORMATIVI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI ELETTRICODOTTI, METANODOTTI E OLEODOTTI
- (3) = IN PRESENZA DEI VINCOLI ALL'EDIFICABILITA' INTRODOTTI NELLA VARIANTE 2007
- (4) = IN ASSENZA DEI VINCOLI ALL'EDIFICABILITA' INTRODOTTI NELLA VARIANTE 2007
- (5) = AREE NEL FMU 4.7
- (6) = AREE NEL FMU 4.2, 4.8, 4.9
- (7) = AREE NEL FMU 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8
- (8) = AREE NEI FMU 2.5, 4.5, 4.15
- (9) = AREE NEI FMU 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12
- (10) = AREE NEL FMU 3.2
- (11) = AREE NEL FMU 3.1
- (12) = AREE NEL FMU 4.14
- (13) = AREE NEL FMU 2.6
- (14) = AREE NEL FMU 2.1
- (15) = AREE NEI FMU 7.1, 7.2, 7.3

SPECIALISTA IN ATTIVITA' TECNICO/PROG.  
(Geom. Franco Pepi)



*Handwritten signature of Franco Pepi*

ALLEGATO: Relazione Arch. P. P. Felice allegata alla deliberazione G.c. 258/2012

Alla Giunta Comunale  
Sede

OGGETTO: **DETERMINAZIONE AI FINI DELL'IMU SPERIMENTALE DEI VALORI VENALI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2012.**

La presente relazione ha il fine di determinare i valori venali delle aree edificabili, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, referiti al 1° gennaio 2012, secondo il dettato normativo del D.lgs n. 504/92, art. 5 comma 5.

Al 1° gennaio 2012 gli strumenti urbanistici non avevano subito modifiche rispetto al triennio precedente; inoltre gli effetti di contrazione dei prezzi per le limitazioni adottate nella variante al RUC del 2007/8 erano ormai esauriti.

La variante al Regolamento urbanistico comunale (RUC) adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 10.02.2012, definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 148 del 03.10.2012, divenuta efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 45 del 07.11.2012, ha introdotto notevoli modifiche, che senz'altro produrranno effetti sui valori venali medi di alcune tipologie di aree, soprattutto per le aree B, Bc, Br, C, ma per **l'applicazione dell'IMU, riteniamo che la modifica degli aspetti normativi, in riferimento alle aree ricadenti nelle sottozone urbanistiche di cui sopra, avrà effetto per l'anno 2013.** La variante alla Normativa del RU, entrata in vigore il 7 novembre 2012, in riferimento alle suddette sottozone urbanistiche; possiamo quindi ritenere che essa non avrà forti conseguenze per gli ultimi due mesi dell'anno 2012.

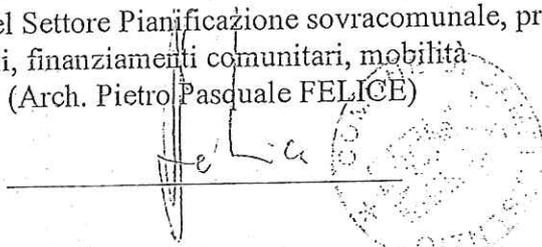
Per quanto sopra, si ritiene corretto confermare, anche con riferimento alle suddette aree, i valori venali attribuiti nel 2012; i medesimi valori dovranno quindi essere rivisti, alla luce di quanto detto sopra, per il successivo anno 2013.

Per l'anno 2012, si propone quindi la conferma dei valori ICI 2011, con la precisazione che per le aree interessate dagli elettrodotti e dai metanodotti, come già definito per le altre aree sottoposte al vincolo di inedificabilità, il valore venale delle aree è da intendersi ridotto al 10% rispetto a quanto indicato per le singole destinazioni urbanistiche.

Si rinvia, per la determinazione dei valori riconfermati, alle otto schede allegate, contenenti le stime sintetiche per le varie tipologie di aree, ovvero i valori venali medi, calcolati ai fini dell'IMU sperimentali per il 2012.

Campi Bisenzio, 20/11/2012

Il Dirigente del Settore Pianificazione sovracomunale, progetti speciali, finanziamenti comunitari, mobilità  
(Arch. Pietro Pasquale FELICE)



Oggetto - **Determinazione del valore di un'area di mq. 1.000, per l'anno 2012 al fine dell'applicazione dell' IMU, destinata a completamento residenziale B, nella ipotesi di ritiro del permesso di costruzione a edificare in conformità al RUC vigente.**

Per la valutazione di queste aree si deve tener conto del contingentamento delle volumetrie complessivamente realizzabili sull'intero territorio comunale, nonché della limitazione a 682 mc dei nuovi volumi realizzabili in ciascun lotto (considerato nella sua consistenza catastale alla data del 2/12/2004); entrambi i parametri urbanistici sono stati introdotti dalla variante 2007 al RUC. Tali limitazioni hanno senz'altro prodotto un temporaneo netto deprezzamento delle aree, peraltro difficilmente quantificabile, in quanto esso non si è riflesso nei prezzi delle compravendite, che in questi anni sono state pochissime: i possessori di queste aree – già fornite di opere di urbanizzazione e quindi naturalmente vocate all'edificazione – evidentemente preferiscono attendere un futuro sblocco degli strumenti urbanistici, e non sono disposti a "svendere".

Il valore attribuito a queste aree dal Comune è stato abbattuto nel 2007 - a fronte di 400,00 €/mq nel 2006 (280,00 €/mq per aree in fascia sud) - addirittura al solo 20% di esso, cioè a **80,00 €/mq (56,00 €/mq per aree in fascia sud)**, valore mantenuto negli anni successivi 2008, 2009, 2010. Si ritiene di poter confermare tale valore – prossimo al livello minimo ipotizzabile per aree di completamento, per quanto temporaneamente sottoposte a limiti di edificabilità - anche nel 2012. Da quanto sopra detto, è chiaro che tale valore può ritenersi congruo solo in presenza dei limiti all'edificabilità sopra indicati, introdotti dalla variante 2007.

Non operando tali vincoli, i valori delle aree sarebbero senz'altro molto superiori: infatti per l'anno 2012 si ritiene che sarebbe attribuibile un valore non inferiore a €/mq. 300,00 per le aree ricadenti nelle Utoe nn. 1,2,3,4,5, mentre per quelle ricadenti nelle Utoe nn. 6,7,8 sarebbe attribuibile tale valore ma con la riduzione del 30%, quindi €/mq. 210,00.

A conferma, facciamo l'esempio di un'area edificabile di mq. 1.000, con applicazione dei parametri urbanistici di cui all' art. 116 delle NTA. I parametri urbanistici sono:

$$IF = mc/mq. 2,00, Hmax = mt. 13,50, RC = 50\%, RP = 25\%.$$

Sulla base dei suddetti parametri è possibile costruire un edificio con un volumetria di mc. 2.000 (mq. 1.000 x mc/mq 2,00); esso potrà essere sviluppato su n.3 piani, con le seguenti caratteristiche:

-definizione di una superficie di pavimento per mq. 600 (circa mc.2.000: 3 = mq. 600 oltre alle superfici non residenziali) che avrà un valore sul mercato immobiliare pari a €. 1.500.000,00 (mq. 600 x €/mq. 2.500,00);

-incidenza del valore del terreno sul valore del fabbricato (trattandosi di area di completamento, completa delle opere di urbanizzazione, dove rimane esclusivamente l'obbligo degli oneri concessori e tenendo in considerazione anche gli altri obblighi normativi relativi alla compensazione idraulica) potrà essere considerata almeno pari al 20% del valore complessivo del fabbricato; il 20% di €. 1.500.000,00 = €. 300.000,00; per cui abbiamo:

€. 300.000,00 : mq. 1.000 = €/mq. 300,00; il valore unitario dell'area edificabile a completamento residenziale sarà quindi di €/mq 300,00.

In conclusione, la conferma anche nel 2012 dei valori di 80,00 e 56,00 €/mq è strettamente legata al permanere dei vincoli all'edificabilità introdotti dalla variante 2007 al RUC.

Campi Bisenzio 20.11.2012

Il Dirigente  
Arch. Pietro Pasquale Felice



**OGGETTO: Determinazione del valore di un'area di mq. 3.000, per l'anno 2012 al fine della applicazione dell' IMU, destinata a completamento produttivo industriale e artigianale, nel Regolamento Urbanistico vigente**

Per l'anno 2012, in riferimento alle aree di completamento industriale/artigianale, facciamo una ipotesi di valore di €/mq 150,00 per le aree ricadenti nelle Utoe nn. 1,2,3,4,5 e di €/mq 105,00 per le aree ricadenti nelle Utoe nn. 6,7,8, ovvero il medesimo valore con la riduzione del 30%, a causa delle problematiche idrauliche che impongono la limitazione della trasformazione morfologica a 500 mq. max.

Per dimostrare la congruità dei suddetti valori, nella presente stima, facciamo l'esempio di un'area edificabile di mq. 3.000, con l'applicazione dei parametri urbanistici di cui all' art. 121 delle NTA del RU, in riferimento alle aree produttive da consolidare. I parametri urbanistici sono: **IF = mc/mq. 3,00, Hmax = mt. 12, RC = 50%, RP = 25%.**

Sulla base dei suddetti parametri è possibile costruire nell'area un capannone (o più capannoni) con una volumetria di mc.9.000 (mq.3.000 x If); con una superficie di pavimento di almeno mq. 2.000 (altezza per piano mt. 4,50), all'interno di una costruzione articolata su due piani, quindi con una superficie coperta di mq. 1000.

Il valore della costruzione può essere determinata nel seguente modo:

-superficie di pavimento mq. 2.000 x €/mq 1.200,00 = €. 2.400.000,00 (valore del fabbricato);

-l'incidenza del valore del terreno sul valore del fabbricato (trattandosi di un'area di completamento, completa delle opere di urbanizzazione, dove rimane esclusivamente l'obbligo degli oneri concessori e della compensazione idraulica) può essere considerato almeno pari al 20% del valore complessivo del fabbricato:

- 20% di €. 2.400.000,00 = €. 480.000,00; per cui abbiamo

- €. 480.000,00 : mq. 3.000 = €/mq. 160,00, leggermente superiore al valore proposto, nella tabella di riferimento per l'anno 2012, di €/mq. 150,00.

L'adozione del suddetto "criterio di stima analitico", basato sul valore di trasformazione dell'area, consente quindi di avvalorare la correttezza formale e sostanziale del valore IMU determinato per l'anno 2012, per le aree destinate a completamento produttivo.

I valori per le suddette aree, ai fini del calcolo dell' IMU, anno 2012, sarà quindi di €/mq 150,00 in riferimento alle aree ricadenti nelle utoe nn. 1,2,3,4,5; il valore sarà di €/mq. 105,00 in riferimento alle aree ricadenti nelle Utoe nn. 6,7,8.

Campi Bisenzio 20.11.2012

Il Dirigente  
Arch Pietro Pasquale Felice



**OGGETTO:** **Determinazione del valore di un'area della superficie di mq. 2.000, al fine dell'applicazione dell' IMU per l'anno 2012, destinata a completamento commerciale/direzionale, nel Regolamento Urbanistico vigente.**

Per l'anno 2012, in riferimento alle aree di completamento commerciale/direzionale, facciamo una ipotesi di valore di €/mq. 200,00, per le aree ricadenti nelle Utoe nn. 1,2,3,4,5 e di €/mq.140,00 per le aree ricadenti nelle Utoe nn. 6,7,8: ovvero il medesimo valore ma con la riduzione del 30% a causa delle problematiche idrauliche che impongono la limitazione della trasformazione morfologica a 500 mq. max.

Per dimostrare la congruità dei suddetti valori, nella presente stima, facciamo l'esempio di un'area edificabile di mq. 2.000, con l'applicazione dei parametri urbanistici di cui all'art. 133, 3° comma, delle NTA del RU, in riferimento alle aree commerciali/direzionali da consolidare.

I parametri urbanistici sono:

**IF = mc/mq. 3,00, altezza mt. 21,50, RC = 40%, RP = 25%.**

Sulla base dei suddetti parametri è possibile costruire nell'area un capannone (o più capannoni) con una volumetria di mc. 6.000 (mq. 2.000 x 3), con una superficie di pavimento di almeno mq. 1.200 (articolando parte dell'edificio su due piani), con un'altezza di mt. 5,00.

Il valore della costruzione può essere determinata nel seguente modo.

-superficie di pavimento mq. 1.200 x €/mq. 1.800,00 = €. 2.160.000,00;  
 -l'incidenza del valore del terreno sul valore del fabbricato (trattandosi di un'area di completamento, completa delle opere di urbanizzazione, dove rimane esclusivamente l'obbligo degli oneri concessori e gli oneri per la compensazione idraulica) può essere considerata almeno pari al 20% del valore complessivo del costruito:

-20% di €. 2.160.000,00 = €. 432.000,00; per cui abbiamo

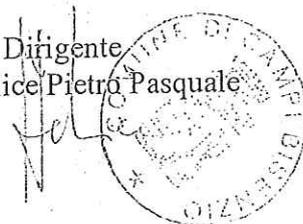
-€. 432.000,00 : mq. 2.000 = €/mq. 216,00; valore leggermente superiore al quanto proposto.

L'adozione del suddetto "criterio di stima analitico", basato sul valore di trasformazione dell'area, consente quindi di avvalorare la correttezza formale e sostanziale del valore determinato per l'anno 2012, in riferimento alle aree di completamento commerciale/direzionale.

I valori per le suddette aree, ai fini del calcolo dell'IMU, anno 2012, sono quindi €/mq. 200,00 in riferimento alle aree ricadenti nelle Utoe nn. 1,2,3,4,5; €/mq. 140,00 in riferimento alle aree ricadenti nelle Utoe nn. 6,7,8.

Campi Bisenzio 20.11.2012

Il Dirigente  
 Arch. Felice Pietro Pasquale



**OGGETTO:** Determinazione del valore di un'area di mq. 5.000, per l'anno 2012, al fine della applicazione dell' IMU, destinata a depositi/cantieri a cielo aperto, nel RUC vigente.

Per l'anno 2012, in riferimento alle aree destinate nel RU vigente a depositi di materiali a cielo aperto, facciamo l'ipotesi del valore di €/mq. 60,00 per le aree ricadenti nelle Utoe nn. 1,2,3,4,5 e di €/mq. 42,00 per le aree ricadenti nelle utoe nn. 6,7,8, ovvero il medesimo valore con la riduzione del 30% a causa delle problematiche idrauliche che impongono la limitazione della trasformazione morfologica a 500 mq. max.

Per dimostrare la congruità dei suddetti valori, nella presente stima, facciamo riferimento ad un'area di circa 5.000 mq. dove una o più imprese hanno la possibilità di realizzare il "deposito di materiali a cielo aperto" in attuazione dell'art. 124 delle NTA del RU vigente.

I parametri urbanistici sono:

**locale uffici/custodia max mq. 25, magazzino max 10% della superficie dell'area, tettoie con superficie max 15% della superficie area; RP = 25%.**

Sulla base dei suddetti parametri urbanistici, nell'area (presa come esempio) di mq. 5.000, è possibile costruire:

-un manufatto per custodia/uffici/servizi di mq. 25; con il valore €/mq.  $1.200 \times 25 = \underline{\underline{€ 30.000}}$

-un magazzino di mq. 500 e altezza mt. 8, con il valore di €/mq.  $1.300 \times 500 = \underline{\underline{€ 650.000}}$

-tettoie per mq. 750, con il valore di €/mq.  $400 \times 750 = \underline{\underline{€ 300.000}}$

-almeno 3.000 mq. di area sulla quale è possibile attuare lo stoccaggio dei materiali a cielo aperto; a tale area diamo il valore di €/mq  $90,00 \times \text{mq. } 3.000 = \underline{\underline{€ 270.000}}$

**Totale € 1.250.000,00**

Sulla base dei suddetti calcoli, possiamo definire che l'incidenza del valore del terreno può essere considerata almeno pari al 25% del valore complessivo dell'immobile:

-25% di € 1.250.000,00 = € 312.500,00 : mq. 5.000 = €/mq. 62,50

L'adozione del suddetto "criterio di stima analitico", basato sul valore di trasformazione dell'area, consente quindi di avvalorare la correttezza formale e sostanziale del valore determinato per l'anno 2012, per le aree destinate a deposito di materiali a cielo aperto.

I valori per le suddette aree, ai fini del calcolo IMU, per l'anno 2012, è di €/mq. 60,00 in riferimento alle Utoe nn. 1,2,3,4,5; il valore è di €/mq. 42,00, in riferimento alle aree ricadenti nelle Utoe nn. 6,7,8.

Le suddette considerazioni hanno valore anche per le aree, con la medesima destinazione urbanistica, ricadenti all'interno dei PMU.

Campi Bisenzio 20.11.2012

Il Dirigente  
Arch. Pietro Pasquale Felice



**OGGETTO:** Determinazione del valore di un'area di mq. 10.000, per l'anno 2012, al fine dell'applicazione dell'IMU, destinata a residenziale di espansione, nel RUC vigente

Per l'anno 2012, in riferimento alle aree di espansione residenziale, dobbiamo tenere in considerazione la modifica della normativa attuata negli anni 2007-8; inoltre dobbiamo tenere presente l'art. 131 delle NTA del RU vigente, per gli effetti dell' art. 128, che obbliga l'attivazione della procedura competitiva e comparativa di cui al BANDO dell'art. 19 delle NTA; tale procedura non è mai stata attivata dall'A.C., per cui la maggior parte delle previsioni edificatorie sono da ritenere non operative; permane comunque la destinazione edificatoria delle aree. La variante al RU adottata il 10/02/2012 e approvata il 03/10/2012 definisce nuovi parametri urbanistici per la sottozona in argomento; essi saranno tenuti di riferimento per la definizione dei valori IMU dell'anno 2013.

I parametri urbanistici sono quelli degli artt. 128 e 131 delle NTA del RU vigente:

$$H_{max} = 13,50, R_c = 40\%, I_t = mc/mq. 1,20$$

Possiamo considerare che un'area di mq. 10.000, all'interno di un PMU residenziale, possa consentire di realizzare, sulla base dei suddetti parametri urbanistici, una volumetria di mc. 12.000; questa consentirà di realizzare un numero di alloggi con una superficie complessiva almeno di mq. 3.000, poiché ci troviamo all'interno di un'area di espansione. Il valore di mercato di tale quantità di superficie sarà, adottando il valore unitario di €/mq 2.500, di:

$$mq. 3.000 \times €/mq 2.500,00 = €. 7.500.000,00, \text{ valore complessivo del costruito.}$$

Trattandosi di un'area di espansione noi consideriamo che l'area partecipi solo per il 14% del valore di mercato complessivo del costruito.

$$\text{Abbiamo quindi: il 14\% di } €. 7.500.000,00 = €. 1.050.000,00 : mq. 10.000 = €/mq. 105,00.$$

Nel merito riteniamo che, rispetto al valore adottato per il biennio 2009/10 possa essere corretto contenere il valore anche per le aree non operative ricadenti all'interno del perimetro dei PMU residenziali; in tal senso si propone di adottare il valore di €/mq. 100,00 per tutti i PMU, ad esclusione di quelli non operativi e di quelli ricadenti nella fascia sud; per questi ultimi, qualora operativi, si propone l'adozione del valore di €/mq. 70,00.

L'adozione del "criterio di stima analitico", basato sul valore di trasformazione dell'area, non potrà che consentire di avvalorare solo parzialmente il suddetto valore, che risulta nettamente inferiore al valore di mercato a causa della limitazione normativa che rende non operativa la capacità edificatoria del Piano.

Campi Bisenzio 20.11.2012

Il Dirigente  
Arch. Felice Pietro Pasquale



OGGETTO: **Determinazione del valore di un'area di mq. 20.000, per l'anno 2012 al fine dell'applicazione dell'IMU, destinata a produttivo di espansione, nel RUC vigente**

Per l'anno 2012, in riferimento alle aree destinate a produttivo, industriale, artigianale in PMU, per quanto definito nel RU vigente, facciamo l'ipotesi di adozione dei seguenti valori:

-€/mq. 125,00 per le aree comprese nei PMU ricadenti nelle diverse Utoe e risultanti operative.

Per le aree produttive di nuova definizione facciamo riferimento all'art. 132 delle NTA del RU che definisce i seguenti parametri urbanistici:

**if = 3,00 mc/mq, H max mt. 12, Rc = 50%**

In riferimento ad un'area di 20.000 mq. compresa all'interno di un PMU produttivo, possiamo fare quindi una ipotesi di costruzione di una superficie coperta di mq. 10.000, con un edificio in parte articolato su due piani, ovvero con una superficie di pavimento di almeno mq. 18.000.

Anche per questo caso confermiamo il valore unitario di mercato del costruito, per gli edifici industriali di **€/mq. 1.200,00**; abbiamo in tal modo il seguente calcolo:

$$\text{mq. } 18.000 \times \text{€/mq. } 1.200,00 = \text{€. } 21.600.000,00$$

Del suddetto valore relativo al costruito, riteniamo che al terreno spetti, essendo un'area di espansione industriale, il 12%, per cui abbiamo:

$$\text{€. } 21.600.000,00 \times 12\% = \text{€. } 2.592.000,00 : \text{mq. } 20.000 = \text{€/mq. } 129,60;$$

per quanto sopra riportato, possiamo quindi ritenere coerente il valore adottato di **€/mq. 125,00**.

L'adozione del suddetto "criterio di stima analitico", basato sul valore di trasformazione dell'area, consente di avvalorare la correttezza formale e sostanziale del valore determinato per l'anno 2012, esclusivamente per le aree di PMU produttivo risultanti operative.

Campi Bisenzio 20.12.2011

Il Dirigente  
Arch. Felice Pietro Pasquale



**OGGETTO: Determinazione del valore di un'area di mq. 5.000, per l'anno 2012 al fine dell'applicazione dell'IMU, destinata a commerciale/direzionale di espansione, nel RUC vigente.**

Per l'anno 2012, in riferimento alle aree di espansione commerciale/direzionale in PMU, per quanto definito nel RU vigente, facciamo l'ipotesi dei seguenti valori:

- €/mq. 120,00 per le aree comprese nei PMU ricadenti nelle Utoe nn. 1,2,3,4,5;
- €/mq. 84,00 per le aree comprese nei PMU ricadenti nelle Utoe nn. 6,7,8; in caso di operatività. Quanto sopra a conferma dei valori adottati nel biennio 2009-10-11.

Per le aree in oggetto è di riferimento l'art. 133 delle NTA del RU dove sono definiti i seguenti parametri urbanistici: **if = mc/mq. 3,00, RC = 40%, Rp = 25%, Hmax = 21,50.**

In riferimento ad un'area di mq. 5.000, destinata a commerciale, direzionale e compresa all'interno di un PMU, possiamo fare l'ipotesi di una superficie coperta almeno di mq. 1.700 (pari al 34% dell'area), con un edificio articolato su due o più piani in riferimento alla destinazione d'uso del direzionale, ovvero con una superficie di pavimento quindi di circa mq. 3.400. Il valore unitario di mercato del costruito, per gli edifici a destinazione commerciale e direzionale è oggi almeno di €/mq. 1.800,00; abbiamo in tal modo il seguente calcolo:

$$-mq. 3.400 \times €/mq. 1.800,00 = €. 6.120.000,00$$

Del suddetto valore relativo al costruito, riteniamo che al terreno spetti, essendo un'area di espansione commerciale/direzionale, il 12% che sarà uguale a:

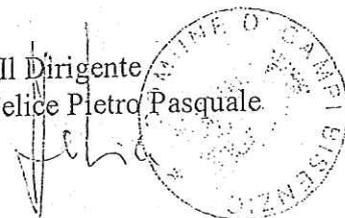
$$-€. 6.120.000,00 \times 12\% = €. 734.400,00: 5.000 \text{ mq} = €/mq. 146,88$$

per quanto sopra riportato, possiamo quindi ritenere coerente il valore adottato di €/mq. 140,00.

L'adozione del suddetto "criterio di stima analitico", basato sul valore di trasformazione dell'area, consente quindi di avvalorare la correttezza formale e sostanziale del valore determinato per l'anno 2012, esclusivamente per le aree di PMU, con la destinazione commerciale/direzionale, ricadenti nelle Utoe nn. 1,2,3,4,5; ovvero per le aree a destinazione commerciale/direzionale ricadenti anche in altre Utoe ma risultanti comunque operative.

Campi Bisenzio 20.11.2012

Il Dirigente  
Arch. Felice Pietro Pasquale



**OGGETTO:** Determinazione del valore di un'area di mq. 2.000, per l'anno 2012 al fine della applicazione dell'IMU, destinata alle attrezzature di interesse comune, nel RUC vigente.

Per l'anno 2012, in riferimento alle aree destinate ad attrezzature di interesse comune in PMU, per quanto definito nel RU vigente, facciamo l'ipotesi dei seguenti valori:

-€/mq. 100,00 per le aree di completamento ed -€/mq. 70,00 per le aree comprese nei PMU, ricadenti nelle Utoe nn. 1,2,3,4,5;  
 -€/mq. 80,00 per le aree di completamento ed €/mq 56,00 per le aree comprese nei PMU, ricadenti nelle Utoe nn. 6,7,8.

Per le aree in oggetto è di riferimento l'art. 137 delle NTA del RU che definisce i seguenti parametri urbanistici: **if = 3mc/mq, RC = 50%, Hmax = 15 mt,**

In riferimento ad un'area di mq. 2.000 con la destinazione ad attrezzature di interesse comune, possiamo fare una ipotesi di costruzione di una superficie coperta di 700 mq, con un edificio articolato su due piani, ovvero con una superficie di pavimento di mq. 1.400 e con una volumetria complessiva quindi di circa mc. 6.000 (mq. 2.000 x mc/mq. 3).

Anche per questo caso confermiamo il valore unitario di mercato del costruito, per gli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, di **€/mq. 800,00.**

Abbiamo in tal modo il seguente calcolo: -mq. 1.400,00 x €/mq 800,00 = € 1.120.000,00

Del suddetto valore relativo al costruito, riteniamo che al terreno spetti, essendo un'area di completamento, con le opere di urbanizzazioni esistenti, almeno il 18% per cui abbiamo:

-per il completamento € 1.120.000,00 x 18% = € 201.600,00 : 2.000 = €/mq. 100,80;

Per le aree di espansione in PMU l'incidenza del terreno sul valore del costruito si riduce al 15%, dovendo realizzare spesso anche le opere di urbanizzazione, per cui abbiamo:

-per le aree destinate ad attrezzature di interesse comune, ma all'interno dei PMU:  
 € 1.120.000,00 x 15% = € 168.000,00 : mq. 2.000 = €/mq. 84,00.

Per quanto sopra riportato, possiamo quindi ritenere coerente il valore adottato di €/mq. 100,00. per le aree in zona di completamento e il valore di €/mq. 80,00, per le aree ricadenti in zona di espansione in PMU. I suddetti valori sono ridotti del 30% per le aree ricadenti nella fascia sud del territorio comunale, ovvero nelle utoe nn. 6,7,8; per tali aree avremo quindi rispettivamente i valori di €/mq. 70,00 e €/mq. 56,00.

L'adozione del suddetto "criterio di stima", basato sul valore di trasformazione dell'area, consente quindi di avvalorare la correttezza formale e sostanziale dei valori determinati per l'anno 2012.

Campi Bisenzio 20.11.2012

Il Dirigente  
 Arch. Felice Pietro Pasquale

