



Comune di San Giovanni in Marignano
(Provincia di Rimini)

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

ANNO DI RIFERIMENTO 2024

PREMESSA

Prima di procedere alla redazione della relazione di stima dei valori delle aree fabbricabili riferita all'anno 2024, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nella L. 160 del 27 dicembre 2019 comma 746, laddove si afferma che “per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'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 aree aventi analoghe caratteristiche,

pertanto nella determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili del Comune di San Giovanni in Marignano, i principi indicati nella sopra citata L. 160 del 27 dicembre 2019 comma 746 sono stati sempre valutati ed analizzati.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima dei valori di riferimento delle aree edificabili di San Giovanni in Marignano suddiviso per zone territoriali e per tipologie d'uso.

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice di edificabilità, che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, pertanto il valore di riferimento sarà espresso per mq di SC dove per SC (Superficie Complessiva) si intende la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico approvato.

Il Comune di San Giovanni in Marignano è ubicato nella fascia a ridosso della costa adriatica in confine con il Comune di Cattolica. Il suo territorio è caratterizzato da media densità demografica, con una superficie di c.a 22 kmq ben servito sia dalle arterie stradali che dai servizi di trasporto pubblico.

Il territorio ai fini della presente valutazione viene suddiviso nelle seguenti zone:

- Capoluogo
- Montalbano
- Santa Maria in Pietrafitta
- Pianventena
- Conca
- Montelupo
- Zona industriale

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con

Va il valore dell’area,

K il costo di trasformazione

Vm il valore del fabbricato,

può porsi

$$\mathbf{Va = Vm - K}$$

Quest’equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione. Infatti: “il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.” Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza

economica al di sopra del quale l'operatore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\sum K + I_p + P)]$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole, soprattutto in momenti come quelli attuali dove le compravendite di aree fabbricabili sono molto esigue e pertanto il loro scarso numero potrebbe determinare dei valori non corretti.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo analitico, avendo comunque riguardo ad eventuali valori di compravendita di aree aventi caratteristiche similari (vedi L. 160/2019), confrontandone i risultati.

Il mercato immobiliare, per gli immobili sia residenziali che produttivi, adotta per consuetudine il parametro della **superficie lorda vendibile (S.I.V.)** costituita come illustrato di seguito.

Considerato che il mercato delle aree residenziali, quello delle aree produttive/industriali e quello delle aree commerciali sono mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di stima, differenziare e tenere separati i due casi: verrà determinato un valore medio venale al metro quadro per le aree residenziali e un valore medio venale al metro quadrato per le aree produttive/industriali e commerciali/direzionali.

Al fine di ottenere un valore più oggettivo e reale si sono prese come parametro molteplici fonti estimative quali:

- Valori forniti dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Valori Immobiliari)
- Valori forniti dalla FIAIP (associazione di categoria degli agenti immobiliari)
- Rogiti di compravendita di aree ubicate sul territorio del Comune di San Giovanni in Marignano

Il valore medio dei fabbricati V_m rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché pubblicazioni della FIAIP.

Nel corso dell'anno 2023 i fabbricati hanno subito un incremento generalizzato.

Tale aumento di valore non si traduce in un aumento dei valori delle aree fabbricabili poiché, il periodo di forte inflazione ha determinato un aumento sostanziale dei costi di costruzione che di fatto hanno portato ad una contrazione dei prezzi delle aree con destinazione residenziale; fanno eccezione il capoluogo, le zone di collina e la zona di Montalbano adiacente a Cattolica dove grazie all'appetibilità dei luoghi i valori sono in linea con quelli degli anni precedenti. Le aree con destinazione produttiva risentono della contrazione dei prezzi soprattutto nelle zone delle frazioni, mentre rimangono pressoché invariati nel capoluogo e nella zona industriale. Un calo più sensibile lo subiscono i prezzi delle aree per insediamenti commerciali e direzionali.

INDICAZIONI SUPPLEMENTARI

I fabbricati che vengono recuperati acquisiscono lo status di area fabbricabile ai fini fiscali dal momento della loro demolizione o dell'inizio lavori, sino al completamento dei lavori stessi o sino all'effettivo utilizzo ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs 504/92 e ai sensi della L. 160/2019: “In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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”.

Ciò premesso vanno quindi analizzati dettagliatamente a seconda della casistica reale alcuni parametri sostanziali quali a titolo esemplificativo:

- Costi di adattamento del terreno
- Tipologia di edificio
- Ubicazione del fabbricato

Per le tipologie di fabbricati riconducibili alle categorie catastali F2 “Fabbricato Collabente” ed F3 “Fabbricato in Corso di Costruzione” il valore imponibile (fino alla fine lavori o all'utilizzo di fatto) è assimilabile a quello di un area di completamento (Mq di SC * Valore al Mq).

In generale, gli immobili classificati catastalmente nelle categorie fittizie (F), vanno analizzati caso per caso per verificare se sussistono i presupposti impositivi come area fabbricabile.

Cause di decremento per aree ad uso residenziale

N.	MOTIVO	%
1)	Fronte autostrada (max 250 mt)	15
2)	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
3)	Vicinanza ad elettrodotti Kw. 380.000 (max 150 mt)	15
4)	Lotti interclusi	5
5)	Diritto di superficie	50

Cause di decremento per aree ad uso produttivo, commerciale, direzionale

N.	MOTIVO	%
1)	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2)	Vicinanza ad elettrodotti Kw. 380.000 (max 100 mt)	5
3)	Lotti interclusi	5
4)	Diritto di superficie	50

Regole per l'applicazione delle riduzioni

1. In caso di presenza contestuale di più cause di decremento indicate da 1) a 4), le riduzioni vanno calcolate sul valore base indicato nella tabella valori. Qualora la somma delle riduzioni sia maggiore al 20%, si applica la riduzione massima del 20%.
2. Le riduzioni indicate al punto 5) per le aree ad uso residenziale ed ai punti 4), per le aree ad uso artigianale e direzionale, vanno calcolate preventivamente prima di applicare altre eventuali riduzioni spettanti.
3. Qualora il contribuente ravvisi fondati motivi, non ricompresi nelle tabelle sopra riportate, incidenti in modo sensibilmente negativo sul valore dell'area e reperi opportuno dichiarare un valore inferiore a quello determinato sulla base dei valori e dei criteri stabiliti dal Comune, può comunicare all'Ufficio Tributi tali motivi allegando la relativa documentazione probatoria. L'Ufficio prenderà in esame tali motivazioni in sede di controllo, riservandosi di accettare o rettificare il valore stabilito dal contribuente.

Cause di incremento per aree ad uso residenziale

N.	MOTIVO	%
1)	Rilascio Permesso di costruire	10
2)	Tipologie residenziali mono-bifamiliari	20
3)	Ultimazione opere di urbanizzazione per aree di espansione	Si applica il valore previsto per la corrispondente area di completamento
4)	Edifici Lato/vista Mare	15

Cause di incremento per aree ad uso produttivo, commerciale, direzionale

N.	MOTIVO	%
1)	Rilascio Permesso di costruire	5
2)	Tipologie industriali e artigianali di piccole-medie dimensioni (max 500 mq)	15
3)	Ultimazione opere di urbanizzazione per aree di espansione	Si applica il valore previsto per la corrispondente area di completamento

Regole per l'applicazione degli aumenti

1. In caso di presenza contestuale di più cause di incremento indicate ai punti sopra elencati, gli aumenti vanno calcolati sul valore base indicato nella tabella valori.
2. Gli incrementi percentuali sopra indicati si applicano a decorrere dalla data di rilascio del permesso di costruire.