

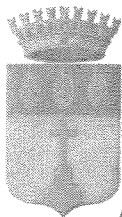
COMUNE DI IMPRUNETA
PROVINCIA DI FIRENZE

- Perizia Tecnica del 02/10/2014 prot. n° 19313 – individuazione del valore di riferimento ai fini IMU/ICI delle aree fabbricabili del territorio comunale nel periodo agosto 2011 – luglio 2012.

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. ¹⁹³¹³ del 02/10/2014

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO AI FINI IMU- ICI DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE NEL PERIODO AGOSTO 2011 – LUGLIO 2012

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.

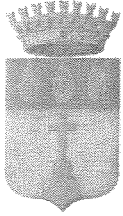
Con l'ulteriore perizia in data odierna, questo Ufficio ha invece determinato gli analoghi valori per il triennio 2009-2011.

Come confermato da alcune sentenze della Corte di Cassazione, la vigente legislazione porta a distinguere il concetto di edificabilità ai fini urbanistico/edilizi da quello ai fini fiscali nel senso che un'area può essere considerata edificabile dal punto di vista fiscale e come tale soggetta ad imposta ICI o IMU anche se le norme urbanistico/edilizie non consentono temporaneamente l'edificabilità dell'area per mancanza delle norme tecniche di attuazione oppure, perché è intervenuta la sola adozione dello strumento urbanistico e non ancora la definitiva approvazione di quest'ultimo da parte dell'organo preposto.

E in effetti per l'art. 36 del D.L. n. 223 del 30/06/2006 un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'attuazione di strumenti attuativi del medesimo.

Per questo motivo le nuove aree edificabili individuate dal Regolamento Urbanistico Comunale adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 28/07/2011 che si aggiungono alle n. 6 pre-esistenti previste dal PRG, non sono immediatamente utilizzabili ai fini edificatori mancando l'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico che è intervenuta quasi un anno dopo con la deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 19/07/2012.

Di questa circostanza si deve necessariamente tener conto attribuendo alle nuove aree fabbricabili nel periodo di tempo compreso tra Agosto 2011 e Luglio 2012 un valore inferiore



COMUNE DI IMPRUNETA

PROVINCIA DI FIRENZE

SERVIZIO DIREZIONE

rispetto a quello delle aree fabbricabili pre-esistenti per le quali non sussiste invece impedimento alcuno.

Al riguardo questo Ufficio ritiene che la predetta diminuzione di valore debba essere determinata sulla base del mancato utile che l'imprenditore/promotore dovrà sostenere per il posticiparsi dell'operazione immobiliare.

E' noto che l'utile del promotore/imprenditore, espresso in percentuale sui ricavi, varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione e che si identificano essenzialmente nella congiuntura economica e nel contesto urbano di riferimento.

Un valore di riferimento è fornito dalle due perizie di stima che l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio, all'uopo incaricata, ha predisposto per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree di trasformazione individuate nel Regolamento Urbanistico Comunale di Impruneta dalle sigle TRr04-UTOE 5 ed TRm03-UTOE 2 (la prima area TRr04 è ubicata nel Capoluogo ed ha destinazione esclusivamente residenziale; la seconda ubicata in Tavarnuzze ha invece destinazione mista -residenziale, commerciale, di servizi); in entrambe le perizie l'utile del promotore è stato assunto nell'aliquota del 15%. E poiché nel periodo Agosto 2011 – Luglio 2012 non si rilevano nel mercato immobiliare sensibili variazioni rispetto a quello corrente all'epoca della redazione delle predette perizie di stima, questo ufficio ritiene che il valore del 15% per l'utile del promotore possa essere adottato anche per il periodo in questione.

Considerando infine che sul capitale non investito sia applicato un tasso di interesse del 3,4% pari alla media dei tassi dei BOT annuali nel periodo Agosto 2011 – Luglio 2012, i valori di riferimento di cui trattasi vengono desunti da quelli relativi agli anni 2011 e 2012 determinati nelle precedenti perizie applicando una riduzione pari al 11,6%; i risultati sono riportati nelle tabelle allegate.

Il funzionario tecnico

(Ing. Ettore Landi)

Allegati:

- Tabella valori di riferimento aree fabbricabili ai fini ICI-IMU periodo Agosto 2011-Dicembre 2011;
- Tabella valori di riferimento aree fabbricabili ai fini ICI-IMU periodo Gennaio 2012-Luglio 2012;

DESTINAZIONE	CENTRO ABITATO							
	TAVARNUZZE (UTOE 2)	BAGNOLO (UTOE 3)	IMPRUNETA (UTOE 5)	POZZOLATICO (UTOE 7)	FALCIANI (UTOE 10)	FERRONE (UTOE 11)		
AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	590 €/mq di SUL	610 €/mq di SUL	630 €/mq di SUL	630 €/mq di SUL	-	-		
AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE	515 €/mq di SUL	535 €/mq di SUL	555 €/mq di SUL	555 €/mq di SUL	440 €/mq di SUL	440 €/mq di SUL		
AREA RESIDENZIALE SOCIALE	180 €/mq di SUL	190 €/mq di SUL	195 €/mq di SUL	195 €/mq di SUL	-	-		
AREA PRODUTTIVA/ARTIGIANALE	170 €/mq di SUL	-	140 €/mq di SUL	140 €/mq di SUL	170 €/mq di SUL	-		
AREA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	505 €/mq di SUL	-	535 €/mq di SUL	470 €/mq di SUL	-	-		
AREA COMMERCIALE DI TRASFORMAZIONE	440 €/mq di SUL	-	-	470 €/mq di SUL	-	-		
AREA DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	530 €/mq di SUL	-	565 €/mq di SUL	-	-	-		
AREA A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE DI TRASFORMAZIONE	465 €/mq di SUL	-	495 €/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	590 €/mq di SUL	620 €/mq di SUL	645 €/mq di SUL	645 €/mq di SUL	-	-
AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE	515 €/mq di SUL	540 €/mq di SUL	560 €/mq di SUL	560 €/mq di SUL	440 €/mq di SUL	440 €/mq di SUL
AREA RESIDENZIALE SOCIALE	175 €/mq di SUL	180 €/mq di SUL	185 €/mq di SUL	185 €/mq di SUL	-	-
AREA PRODUTTIVA/ARTIGIANALE	170 €/mq di SUL	-	140 €/mq di SUL	140 €/mq di SUL	170 €/mq di SUL	-
AREA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	505 €/mq di SUL	-	550 €/mq di SUL	550 €/mq di SUL	-	-
AREA COMMERCIALE DI TRASFORMAZIONE	440 €/mq di SUL	-	-	475 €/mq di SUL	-	-
AREA DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO/RIQUALIFICAZIONE	530 €/mq di SUL	-	575 €/mq di SUL	-	-	-
AREA A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE DI TRASFORMAZIONE	465 €/mq di SUL	-	505 €/mq di SUL	-	-	-