



COMUNE DI TIVOLI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

PIAZZA DEL GOVERNO, 1 - 00019 TIVOLI

SETTORE DI STAFF – UFFICIO SPECIALE PER IL PRG E LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Al Sindaco Giuseppe Proietti	sindaco@comune.tivoli.rm.it	01
All'Assessore al Bilancio Maria Rosaria Cecchetti	mariarosaria.cecchetti@comune.tivoli.rm.it	02
All'Assessore all'Urbanistica Gianni Innocenti	giainnocenti@alice.it	03
Al Segretario Generale Dott.ssa Lucia Leto	segreteria generale@comune.tivoli.rm.it	04
Al Dirigente del II e VII Settore dott. Riccardo Rapalli	r.rapalli@comune.tivoli.rm.it	05

OGGETTO: Valore venale delle aree edificabili. Revisione dei valori medi di mercato (€/mq) delle aree ricadenti varie zone omogenee del territorio comunale di Tivoli.
RELAZIONE TECNICA.

Si trasmette la relazione in oggetto a sostituzione della precedente, inviata con prot. Num. 27.569 del 04/06/2020, invariata nel metodo, nel contenuto, e nei risultati, contenente riferimenti aggiornati alle più recenti disposizioni legislative.

Si ringrazia per l'attenzione.
Distinti saluti.

TIVOLI 16/07/2020

DOCUMENTO PERFEZIONATO CON L'APPOSIZIONE DI FIRMA DIGITALE - Rif. Codice dell'Amministrazione digitale - Dec.to Leg.vo 7 marzo 2005, n. 82 – Art. 24.

Settore di Staff del Sindaco
Sezione "Ufficio Speciale per il PRG e la Pian.ne Urbanistica"
P.O. F.F. Dir. (Arch. Luigi ROCCHI)



OGGETTO:	Valore venale delle aree edificabili. Revisione dei valori medi di mercato (€/mq) delle aree ricadenti varie zone omogenee del territorio comunale di Tivoli. RELAZIONE TECNICA.
-----------------	---

PREMESSA

In data 2020_0423 presso l'ufficio del Dirigente del VI Settore, si è tenuto un incontro tra Dirigenti ed Assessori ; l'elenco dei partecipanti è indicato nella tabella sottostante ;

All'Assessore al Bilancio Maria Rosaria Ceccchetti	01
All'Assessore all'Urbanistica Gianni Innocenti	02
Al Dirigente del II e VII Settore dott. Riccardo Rapalli	03
Al Dirigente del VI Settore Arch. Cristiana Pimpini	04
P.O. F.F. Dirigenziali Arch. Luigi Rocchi	05

In tale circostanza è stata manifestata dagli Assessori e dal Dirigente dott. Rapalli quanto segue :

- la difficoltà incontrate dall'amministrazione e dai propri uffici, nell'utilizzare, per l'applicazione dell'imposta IMU, i valori venali indicati nella tabella oggetto di Deliberazione di Consiglio Comunale n°133 del 26 agosto 2011, avente per oggetto « *Deliberazione consiliare n° 17 del 03 m-05-2011. Verifica e revisione dei valori venali delle aree fabbricabili.* », in quanto, in circa un decennio, le condizioni del mercato immobiliare sono fortemente mutate.
- la necessità di provvedere urgentemente ad una revisione dei precedenti valori delle aree edificabili, non aggiornate da circa un decennio.
- L'importanza per la formazione del bilancio di riscossione del tributo

Lo scrivente, pur rappresentando :

- di non essersi mai occupato di problemi di estimo;*
- di non disporre di personale (una sola unità amministrativa assegnata);*
- il tempo contratto messo a disposizione per lo studio della problematica;*
- l'urgenza della risoluzione della problematica;*

al fine di evitare il ripetersi di problematiche già presentatesi nell'anno 2019 e negli anni precedenti, legate ai seguenti fattori :

- mancato pagamento del tributo IMU da parte di diversi soggetti privati;*
- numerosi ricorsi avverso le cartelle di accertamento per il Tributo IMU, che hanno visto soccombere il Comune di Tivoli nei procedimenti civili, con conseguenti pagamenti delle spese di giudizio;*
- impossibilità. per il Comune di Tivoli, di imporre e riscuotere il tributo dovuto, una volta risultati soccombenti;*
- conseguente mancato recupero del tributo, con relativo danno per la formazione del Bilancio;*
- carenza di personale tecnico e di personale in genere (organico inferiore al 50% di quello disponibile ed in continua veloce diminuzione ;*
- etc. etc. .*



per senso di responsabilità e nell'interesse dell'Ente, infine, ha accettato comunque di occuparsi della revisione del valore venali delle aree edificabili sul territorio del Comune di Tivoli.

INTRODUZIONE

La presente relazione è stata predisposta allo scopo di fornire i valori di riferimento, aggiornati e più aderenti alla realtà, delle aree fabbricabili ai fini della riscossione del tributo IMU, di cui al comma 741 punto 6) lettera d) della Legge di Bilancio 2020, n. 160 del 27/12/2019, prendendo in considerazione il lavoro fatto precedentemente relativo alla tabella di valori venali delle aree edificabili, oggetto della Deliberazione di Consiglio Comunale n° 133 del 26 agosto 2011.

Nello specifico il comma 741 punto 6) lettera d) della Legge di bilancio 2020 definisce l'area fabbricabile *"l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera"*.

Secondo poi quanto disposto dal comma 746 della stessa Legge *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. 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"*.

Per le aree edificabili, a differenza dei fabbricati veri e propri, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, possano costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.

La normativa sopra richiamata, ad ogni modo, indica come determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. In base a tali criteri i Comuni definiscono i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento utilizzabile dai contribuenti per il calcolo dell'imposta dell'anno in corso, e in tal modo ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Sulla base di quanto contenuto nelle Linee Guida Ministeriali, si precisa che :

i valori medi di mercato determinati nell'ambito della presente relazione sono da ritenersi di semplice orientamento.

I valori espressi non hanno pertanto carattere vincolante né per il contribuente né per l'Ufficio, anche nel caso in cui il contribuente li utilizzi per il calcolo e versamento dell'imposta. Di seguito



verrà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere/adequare i valori di stima delle aree fabbricabili.

METODOLOGIA OPERATIVA UTILIZZATA

VALORE MEDIO DI MERCATO E CRITERI GENERALI DI STIMA

Va subito chiarito che il valore di mercato non sempre corrisponde all'effettivo prezzo o media dei prezzi di compravendita. Anche concettualmente si tratta di cose distinte:

- **valore di mercato** : è “il più probabile prezzo di mercato”, mentre
- **l'effettivo prezzo della compravendita** : può essere influenzato da fattori non oggettivi e viene quindi a rappresentare semplicemente l'aspettativa finale del venditore o dell'acquirente.

In sostanza il valore di mercato o meglio il “valore venale in comune commercio” non è altro che il valore base iniziale del bene, in funzione dei suoi caratteri peculiari e della zona in cui si trova; da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere all'effettivo prezzo di mercato. Non esistendo dati già assegnati dal Catasto per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili, l'unica strada percorribile secondo i criteri di legge per la corretta valutazione delle aree è una stima comparativa che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative (valori di società ed istituti specializzati, rogiti di compravendita, prezzi di esproprio delle aree, stime effettuate per conto del Comune, ecc.), giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area. In generale si sottolineano altri due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo:

- “la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento della stima”;
- “il principio dell'ordinarietà” (ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità).

In situazioni di mercato dinamico con ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, la stima del più probabile valore di venale di un immobile può essere condotta con **il metodo sintetico comparativo**.

In mancanza o carenza di dati reali occorre per contro procedere per via analitica ricorrendo **al metodo basato sul valore di trasformazione**.

Metodo comparativo: Il più probabile valore di mercato di un bene viene ricercato attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni simili, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento. Valore di trasformazione Detto criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi, si ottiene il “prodotto edilizio”. Ovvero, il valore dell'area è dato dal “Valore del prodotto finito (edificio)” detratti “tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)” :

$$V_a = V_r - (C_p + U_i) \text{ dove:}$$



Va = Valore dell'area.

Vr = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire.

Cp = Costo di produzione (costi necessari all'edificazione).

Ui = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria.

Tale relazione, in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (dedotti principalmente dai prezziari edili) e utilizza dati di mercato ordinariamente reperibili come i "prezzi di vendita del costruito".

Il Costo di produzione Cp, a sua volta, risulta composto mediamente dai seguenti elementi:

DESCRIZIONE DEL CAMPO	VALORE % DI VR = Valore finale di realizzo
costo di costruzione dell'edificio	42-45 % di Vr
spese tecniche	8-10 % di Vr
oneri di urbanizzazione	5 % di Vr
utile d'impresa	18-20 % di Vr
pubblicità immobiliare	2 % di Vr
oneri finanziari	5 % di Vr

Per tale motivo, ed anche per una continuità amministrativa l'aggiornamento delle grandezze dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili è stato effettuato nel seguente modo :

1. E' stato rilevato il valore OMI medio, aggiornato al II trimestre dell'anno 2019, per la zona B1;
2. E' stato calcolato puntualmente il valore di mercato medio di una categoria di aree, con la formula sopra esplicitata; Ne segue che, il valore Va dell'area si attesta tra il 12,8% e il 20% di Vr. E' stato assunto pertanto un valore medio di riferimento in €/mq di Va pari al 16,4 % di Vr. Tale valore, considerando VR il valore medio OMI del II semestre 2019 per la Zona B1, pari a 1.475,00 €/mq , da luogo ad un valore di 241.90 €/mq;
3. E' stato rilevato lo scostamento della grandezza rispetto al corrispondente dato del 2011 ; confrontando tale valore con il corrispondente valore deliberato nell'anno 2011 dal Consiglio Comunale di Tivoli, si ha una diminuzione della grandezza del valore venale dell'area fabbricabile pari al 41,32%, che in tal modo viene ridotta da 412,23 €/mq a 241,90 €/mq;
4. Tale scostamento in percentuale, risultato essere pari al 41,32% (in diminuzione), ed è stato applicato a tutti i valori della tabella oggetto di Deliberazione di Consiglio Comunale n°133 del 26 agosto 2011 ;
5. I valori risultanti da tali operazioni riportati nella tabella allegata alla presente relazione, rappresentano valori di mercato medi delle aree fabbricabili, aggiornati.



CONCLUSIONI

E' evidente che la problematica oggetto della presente relazione, richiede approfondimenti ed indagini specifiche, non attuabili nel breve tempo assegnato. L'aggiornamento delle grandezze di tali valori, nel breve termine, consentiranno all'Ente :

6. *Di inviare gli avvisi di accertamento per il pagamento del tributo IMU per le aree edificabili relative all'anno 2020 con i valori delle aree edificabili aggiornate;*
7. *di non soccombere sistematicamente nelle sentenze emesse a conclusione dei procedimenti civili, legati all'accertamento dei valori venali delle aree fabbricabili (ritenuti troppo elevati), attivati a seguito di ricorsi di parte avverso l'imposizione dell'imposta IMU, nei confronti del Comune di Tivoli, per l'anno 2020 ;*
8. *Di aumentare le probabilità di integrare le voci del bilancio comunale per l'anno 2020.*

Successivamente sarà opportuno valutare il conferimento di incarico a tecnico con specifica esperienza nella problematica, tenendo in considerazione la carenza di personale di ruolo.

Si ringrazia per l'attenzione.
Distinti saluti.

TIVOLI 16/07/2020

DOCUMENTO PERFEZIONATO CON L'APPOSIZIONE DI FIRMA DIGITALE . Rif. Codice dell'Amministrazione digitale -Dec.to Leg.vo 7 marzo 2005, n. 82 – Art. 24.

*Settore di Staff del Sindaco
Sezione "Ufficio Speciale per il PRG e la Pian.ne Urbanistica"
P.O. F.F. Dir. (Arch. Luigi ROCCHI)*





COMUNE DI TIVOLI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

PIAZZA DEL GOVERNO, 1 - 00019 TIVOLI

SETTORE DI STAFF – UFFICIO SPECIALE PER IL PRG E LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

OGGETTO: Valore venale delle aree edificabili. Revisione dei valori medi di mercato (€/mq) delle aree ricadenti varie zone omogenee del territorio comunale di Tivoli.
TABELLA DEI VALORI IN ALLEGATO ALLA RELAZIONE TECNICA.

Zone Urbanistiche Omogenee del P.R.G. vigente			Tivoli Centro		Villa Adriana e Tivoli Terme		Campolimpido	
Zona	"A"	(Centro storico)	€/mq	426,02				
Zona	"B1"	(Sostituzione)	€/mq	241,90	€/mq	205,61	€/mq	169,33
Zona	"B2"	(Completamento)	€/mq	188,31	€/mq	160,06	€/mq	131,82
Zona	"B3"	(Saturazione)	€/mq	188,31	€/mq	160,06	€/mq	131,82
Zona	"C1"	(Intensiva)	€/mq	189,69	€/mq	161,24	€/mq	132,79
Zona	"C2"	(Semi intensiva)	€/mq	159,74	€/mq	135,78	€/mq	111,82
Zona	"C3"	(Estensiva)	€/mq	113,40	€/mq	96,39	€/mq	79,38
Zona	"C5"	(Villini Residenziali)	€/mq	30,67	€/mq	26,07	€/mq	21,47
Zona	"C6"	(Semi Rurale)	€/mq	20,45	€/mq	17,38	€/mq	14,31
Zona	"C7"	(Casette Unifamiliari)	€/mq	112,99	€/mq	96,04	€/mq	79,09
Zona	"D1"	(Centri comm.li e Dir.li)	€/mq	146,70	€/mq	146,70	€/mq	146,70
Zona	"D2"	(Artigianale Mista)	€/mq	70,42	€/mq	70,42	€/mq	70,42
Zona	"D3"	(Estrattiva e Riserva ind.le)	€/mq	58,68	€/mq	58,68	€/mq	58,68
Zona	"D4"	(Industriale)	€/mq	105,62	€/mq	105,62	€/mq	105,62
Zona	"F1"	(Servizi Locali)	€/mq	8,80	€/mq	8,80	€/mq	8,80
Zona	"F2"	(Servizi Generali Pubblici)	€/mq	8,80	€/mq	8,80	€/mq	8,80
Zona	"F3"	(Servizi Generali Privati)	€/mq	105,62	€/mq	105,62	€/mq	105,62
Zona	"G1"	(Verde privato inedificato)	€/mq	11,74	€/mq	11,74	€/mq	11,74
Zona	"G2"	(Verde privato Vincolato In.)	€/mq	7,63	€/mq	7,63	€/mq	7,63
Zona	"G3"	(Verde Pubblico Attr. o Sort.)	€/mq	11,74	€/mq	11,74	€/mq	11,74
Zona	"H"	(Conserv. Paes. E Ris. Turistica)	€/mq	5,87	€/mq	5,87	€/mq	5,87

Per l'applicazione dei valori si rinvia alla legislazione nazionale, alla legislazione regionale, alle determinazioni degli Organi comunali, al regolamento ed agli altri atti di competenza comunale, prodotti precedentemente e successivamente alla presente relazione.

TIVOLI 16/07/2020

DOCUMENTO/ATTO PERFEZIONATO CON L'APPOSIZIONE DI FIRMA DIGITALE . Rif. Codice dell'Amministrazione digitale -Dec.to Leg.vo 7 marzo 2005, n. 82 – Art. 2.

Settore di Staff del Sindaco
Sezione "Ufficio Speciale per il PRG e la Pian.ne Urbanistica"
P.O. F.F. DIR. (Arch. Luigi ROCCHI)

