



CITTÀ DI APRICENA

PROVINCIA DI FOGGIA

Allegato alla delibera C.C. N.23 DEL 14.07.2011

Al Sig. Sindaco

Al Presidente del Consiglio comunale

S E D E

Oggetto: D.lgs 504/92, art. 5 - Determinazione del valore venale dei suoli edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.

Viene richiesta la determinazione del valore venale da applicare quale base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili alla data del 01.01.2011, in applicazione dell'art. 5 del D.Lgs 504/92.

Il comma 5 della citata norma recita *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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.”*

Per quanto attiene al rilevamento dei prezzi medi di mercato si fa riferimento ai valori pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il comune di Apricena, riferiti alla tipologia prevalentemente residenziale e produttiva che si ritengono effettivamente attendibili per la nostra zona.

A partire da tali valori di mercato, in funzione dell'indice di cubatura delle varie zone, è possibile ricavare il valore del suolo quale incidenza percentuale sulla determinazione del prezzo degli edifici.

A tal proposito si fa rilevare che le aree edificabili nelle varie zone omogenee di tipo B e C, consentono la realizzazione di immobili sia ad uso residenziale che commerciale, ovvero misto, senza per questo poter prevedere la effettiva futura utilizzazione dell'area libera.

In considerazione di ciò si dovrà determinare un valore mediato fra le possibili utilizzazioni, tenendo conto che:

- il valore dell'unità commerciale è di circa il 25% superiore al valore dell'unità residenziale;
- in prevalenza nelle varie zone omogenee vengono realizzate abitazioni.

Di conseguenza, nello spirito della norma di riferimento, si può ragionevolmente applicare un incremento medio del 10% sul valore dell'immobile ad uso residenziale per ottenere quel prezzo medio di mercato delle varie aree edificabili.

In particolare, per la determinazione dei vari prezzi medi nelle varie zone a differenti condizioni di edificabilità, viene richiesto a quest'ufficio di determinare il valore massimo delle aree edificabili, quale valore base.

Sempre con riferimento ai valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la zona cosiddetta semicentrale individuata Viale Giuseppe Di Vittorio, Corso Vittorio Veneto, Via Duca D Aosta, Via Melissa, è quella in cui si sono verificati i più alti valori di mercato dei fabbricati.

Qui il valore delle abitazioni oscilla tra 850 e 1200 euro/mq di superficie netta, corrispondenti a circa 700 – 1000 euro /mq di superficie lorda, per un valore medio di € 855,00/mq.

Incrementando del 10% tale valore per compensare in proporzione la possibilità di eseguire edilizia commerciale, si ottiene il valore di € 940/mq di superficie lorda.

Tenendo conto dell'indice di edificabilità fondiaria delle zone omogenee B1 pari a 5 mc/mq e dell'altezza media lorda di m. 3,20 dell'appartamento, si ottiene un valore lordo di edifici realizzabili di € 1.516,00 per ogni metro quadro di suolo.

Considerata una incidenza media del 25% del costo del suolo sul valore di mercato dell'appartamento, si ottiene il valore venale di circa € **380,00/mq** di superficie del suolo.

Analogamente per la zona industriale prospiciente la SS n. 89 per San Severo, e per i lotti effettivamente edificabili ubicati a margine della SS 89, quindi dotati di infrastruttura stradale e impianto di pubblica illuminazione, con indice di cubatura fondiario di 3 mc/mq, possiamo assumere i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che quotano il valore dei capannoni industriali fra 350 e 500 euro a metro quadro di superficie netta, corrispondenti a circa 385 – 550 euro/mq di superficie lorda, per un valore medio di circa € 467/mq.

Tenendo conto dell'indice di edificabilità fondiaria della zona omogenea D3 pari a 3 mc/mq e dell'altezza media lorda di m. 7,00 dei capannoni, si ottiene un valore lordo di edifici realizzabili di € 200,00 per ogni metro quadro di suolo edificabile.

Considerata una incidenza media del 10% del costo del suolo sul valore di mercato del capannone, si ottiene il valore venale di circa € **20,00/mq** di superficie del suolo.

Si precisa ancora che le stime sopra riportate, così come richiesto, sono riferibili ai valori dei suoli edificabili previo permesso di costruire (con piano esecutivo vigente), privi di vincoli e già serviti da infrastrutture pubbliche, e ubicati in aree di maggior pregio urbanistico.

SEDE, 12.07.2011

IL DIRIGENTE DELL'U.T.C.
Arch. Giovanni PAPALILLO