



COMUNE DI JOPOLO

(PROVINCIA DI VIBO VALENTIA)

VIA SANTA MARIA- 89863 - JOPOLO -TEL 0963.883010

UFFICIO TECNICO

PEC - protocollo.joppolo@asmepec.it

RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE
DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Joppolo 11/03/2024



Il Responsabile dell'UTC
Ing. Pasquale Ferrazzo

PREMESSA

La finalità del seguente documento è l'individuazione di tutti i parametri per effettuare una corretta valutazione del valore dei terreni edificabili ai fini dell'imposta comunale immobili.

Per una maggior valutazione da parte dell'amministrazione è stata effettuata un'analisi generale della problematica e valutato il comportamento tenuto dagli altri Comuni della Calabria.

L'amministrazione con questo documento intende fornire uno strumento utile, sia al funzionario responsabile del Tributo che al contribuente con l'obiettivo di ridurre il più possibile il contenzioso.

I valori che vengono determinati hanno l'obiettivo di fornire delle indicazioni al responsabile del procedimento che però possono essere adeguate.

La Circolare del Ministero delle Finanze n° 296 del 31 dicembre 1998 riporta:

Come rilevasi anche dal fac-simile di regolamento suggerito nella circolare n. 101/E del 17 aprile 1998 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 96 del 27.4.1998) la fissazione, da parte del comune, dei valori delle aree fabbricabili, ai sensi della lettera g) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997, non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento ICI, nel senso che il comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. Deve, quindi, rimanere ferma la regola, stabilita nel **decreto legislativo n. 504/1992**, secondo la quale **il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio.**

Cio' comporterà, fra l'altro, (e non è possibile disporre altrimenti) che: il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento ed il comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato; se il comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore, l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento.

Solo in questa ottica è possibile fornire indicazioni del valore di riferimento anche per gli anni precedenti all'adozione della delibera.

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

Piano Regolatore

L'attuale Piano Regolatore è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 02.04.2002 e approvato con modifiche con Decreto Dirigente della Regione Calabria n° 6027 del 08.05.2003.

Successivamente sono state approvate diverse varianti non sostanziali.

Il territorio può essere suddiviso in tre MICROZONE:

1) MICROZONA 1 CENTRALE -JOPPOLO CAPOLUOGO- E FRAZIONE OLIVETO

- ❖ Foglio 15 , 16, 17, 18, 19
Indice di edificabilità da 0,40 a 1,20 mc/mq

2) MICROZONA 2 -FRAZIONI COCCORINO E COCCORINELLO

- ❖ Fogli 3,4,5,6
Indice di edificabilità da 0,40 a 1,20 mc/mq

3) MICROZONA 3 -FRAZIONE CARONITI- MONTE PORO

- ❖ Fogli 12-13-14
Indice di edificabilità da 0,40 a 1,20 mc/mq

ANALISI DEL VALORE DEI TERRENI

Valori

In base alle analisi svolte ed in base alle reali caratteristiche del territorio, il valore dei terreni è stato così determinato:

✚ Valore Venale terreno

Valore Medio € 30,00

I valori sono espressi al metro cubo di costruibile.

I parametri previsti dal Piano sono espressi in mc su mq.

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. individuano a seconda delle varie zone edificabili diversi vari indici di edificabilità; Per questi motivi dunque è più usuale valorizzare i terreni al metro quadro, per ottenere ciò, è necessario moltiplicare i valori per l'indice di costruzione e pertanto otteniamo la seguente situazione:

es. Zona (BT) COMPLETAMENTO TURISTICO
 mq.1.000 x 0.40 = 400 mc.x € 30,00 = € 12.000,00= Valore ai fini ICI

MICROZONA - 1- JOPPOLO CAPOLUOGO E FRAZIONE OLIVETO

ZONA	DESCRIZIONE	INDICE	VALORE	VALORE DA UTILIZZARE
B0	Manutenzione e trasferimenti – zone degradate	/	/	Nessun valore Via Rota – via Nettuno
B1	Ristrutturazione, risanamento e sostituzione edilizia	0,80	30,00	MQ. € 24,00
B2	Residenziale di completamento	1,20	30,00	MQ. € 36,00
C	Residenziale di espansione	0,80	30,00	MQ. € 24,00
BT	Completamento turistico	0,40	30,00	MQ. € 12,00
CT a	Espansione Turistica-Residenziale	0,50	30,00	MQ. € 15,00
CT b	Impianti turistici di tipo ricettivo	0,80	30,00	MQ. € 24,00
CT c	Impianti turistici paricettivi-campeggi	0,10	30,00	MQ. € 3,00
CT e	Attrezzature turistiche esistenti – Residenze Campeggi	0,80 0,10	30,00 30,00	MQ. € 24,00 MQ. € 3,00
CLe	Lottizzazione esistente	/	/	In fase di recupero urbanistico
D	Attività Artigianali e piccolo industriale	3,00 *	30,00	MQ. 30,00

IL VALORE DELLE AREE ARTIGIANALI PUR CON UN INDICE DI MC/MQ. 3.00 SI MOLTIPLICA PER 1.

MICROZONA - 2- FRAZIONE COCCORINO E COCCORINELLO

ZONA	DESCRIZIONE	INDICE	VALORE	VALORE DA UTILIZZARE
B0	Manutenzione e trasferimenti – zone degradate	/	/	Nessun valore Via Caronitello, Vico 1° sala
B1	Ristrutturazione, risanamento e sostituzione edilizia	0,80	30,00	MQ. € 24,00
B2	Residenziale di completamento	1,20*	30,00	MQ. € 36,00
C	Residenziale di espansione	0,80	30,00	MQ. € 24,00
BT	Completamento turistico	0,40	30,00	MQ. € 12,00
CT a	Espansione Turistica-Residenziale	0,50	30,00	MQ. € 15,00
CT b	Impianti turistici di tipo ricettivo	0,80	30,00	MQ. € 24,00
CT c	Impianti turistici paricettivi-campeggi	0,10	30,00	MQ. € 3,00
CT e	Attrezzature turistiche esistenti – Residenze Campeggi	0,80 0,10	30,00 30,00	MQ. € 24,00 MQ. € 3,00
CLe	Lottizzazione esistente	/	/	In fase di recupero urbanistico
D	Attività Artigianali e piccolo industriale	3,00 *	30,00	MQ. 30,00

* IL VALORE DELLE AREE ARTIGIANALI PUR CON UN INDICE DI MC/MQ. 3.00 SI MOLTIPLICA PER 1,

MICROZONA - 3- FRAZIONE CARONITI – MONTE PORO

ZONA	DESCRIZIONE	INDICE	VALORE	VALORE DA UTILIZZARE
B0	Manutenzione e trasferimenti – zone degradate	/	/	Nessun valore Via Caronitello, Vico 1° sala
B1	Ristrutturazione, risanamento e sostituzione edilizia	0,80	30,00	MQ. € 24,00
B2	Residenziale di completamento	1,20	30,00	MQ. € 36,00
C	Residenziale di espansione	0,80	30,00	MQ. € 24,00
BT	Completamento turistico	0,40	30,00	MQ. € 12,00
CT a	Espansione Turistica-Residenziale	0,50	30,00	MQ. € 15,00
CT b	Impianti turistici di tipo ricettivo	0,80	30,00	MQ. € 24,00
CT c	Impianti turistici paricettivi-campeggi	0,10	30,00	MQ. € 3,00
CT e	Attrezzature turistiche esistenti – Residenze Campeggi	0,80	30,00	MQ. € 24,00
		0,10	30,00	MQ. € 3,00
CLe	Lottizzazione esistente	/	/	In fase di recupero urbanistico
D	Attività Artigianali e piccolo industriale	3,00 *	30,00	MQ. 30,00

* IL VALORE DELLE AREE ARTIGIANALI PUR CON UN INDICE DI MC/MQ. 3.00 SI MOLTIPLICA PER 1,

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE:

Il Regolamento dell'Imposta Comunale Immobili definisce le aree edificabili nel seguente modo:

Aree fabbricabili

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze del Piano Regolatore Generale approvato dal Comune.

Le aree assoggettate a vincolo di inedificabilità non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili.

Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.

Spetta alla Giunta comunale definire gli eventuali correttivi delle singole zone omogenee e delle varie zone urbanistiche.

Con successivo provvedimento il Consiglio comunale provvederà ad approvare gli eventuali correttivi predisposti dalla Giunta.

Spetta alla Giunta comunale l'individuazione dei criteri di accertamento da utilizzare.

In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate.

Conseguentemente la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricati e la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992:

- DEFINIZIONE DEL VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI I.C.I

Viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la volumetria delle unità immobiliari soggette a recupero e quelle dell'intero fabbricato.

1. Le aree assoggettate a vincolo di inedificabilità non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili.

2. Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.

In particolare questo articolo definisce con chiarezza che si ritengono soggette solo le aree utilizzabili a scopo edificatorio dal piano regolatore.

Le zone urbanistiche esistenti sono:

A - B - C - D - E - F

Di queste zone non si ritengono edificabili:

I terreni situati nelle zone **E** sono destinati ad usi agricoli e pertanto l'edificabilità è consentita esclusivamente per fabbricati per l'agricoltura (esclusi dall'I.C.I.) oppure per parti residenziali connessi alla conduzione dell'azienda (anche in questi casi esenti da I.C.I.).

Si ritiene pertanto che tutti terreni situati in questa zona siano esclusi dall'I.C.I.

Le zone **F** sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Proprio dovuto a questo interesse generale non esiste una edificabilità del singolo lotto.

Individuazione del valore

Per le aree fabbricabili, il valore e' 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.

Il valore di mercato varia sensibilmente se sulla particella esistono dei vincoli oppure se la particella richiede lavori di adattamento oppure ha forme particolarmente ridotte.

Per permettere al funzionario responsabile del Tributo una valutazione omogenea dei diversi casi si ritiene utile fornire alcune indicazioni, sui casi di esenzione;

DEFINIZIONE DEI CASI DI RIDUZIONE O ESENZIONE DAL PAGAMENTO DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI I.C.I.

Nel caso in cui il terreno sia in zona **di servitù di passaggio** di:

- reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, linee elettriche, ecc)
- viabilità
- distanza dai corsi d'acqua

Si ritiene che il valore di mercato in questi casi si riduca sino all'80% del valore di riferimento.

Sono esclusi dal pagamento ICI, Tutti i terreni compresi nelle fasce di rispetto dei seguenti vincoli :

PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)
VINCOLO FERROVIARIO
VINCOLO CIMITERIALE
VINCOLO DI RISPETTO TORRENTI E FIUMI
VINCOLO VIABILITA'
VINCOLI DI PROTEZIONE DELLE COSTE

Sono esclusi inoltre dal pagamento dal pagamento ICI:

- 1) Le aree edificabili possedute e condotte da Coltivatori Diretti o dagli imprenditori agricoli ed i componenti del nucleo familiare che esplicano la loro attività a titolo principale.
- 2) Sono ridotte di 1/3 i valori delle aree edificabili comprese nelle zone C con obbligo di Piano Attuativo di Lottizzazione od Utilizzazione , che per la loro estensione non raggiungono l'area minima prevista dalle norme tecniche di Attuazione allegate P.R.G per lottizzare o per attuare un piano di utilizzo dell'area stessa;
- 3) La riduzione di 1/3 è estesa ai terreni edificabili ricadenti in zona C, ove per effettuare un piano di Lottizzazione o utilizzazione convenzionata, è necessario non solo una superficie minima d'intervento, ma l'estensione all'intero comparto edificatorio, per come dettato nelle prescrizioni del decreto di approvazione dell Dirigente della Regione Calabria.
- 4) Molto spesso in fase di rilascio della Concessione edilizia o permesso a costruire, non viene utilizzata completamente la potenzialità urbanistica; In questi casi non si ritiene sia soggetta all'imposta la volumetria residua salvo che la stessa sia consistente.
Si propone di ritenere esclusi dall'ICI i lotti di terreno con le seguenti caratteristiche:

6 Lotto di cui si è utilizzato almeno 70 0% della volumetria; inoltre la volumetria residua non deve permettere una costruzione superiore a 50 metri quadri.

A Lotto di riferimento con forma irregolare che non permetta la singola costruzione per mancanza del parametro urbanistico (distanze dei confini - dai fabbricati —dalle vabilità esistente ecc.)

Joppolo 11/03/2024

Il Responsabile UTC
Ing. Pasquale Ferrazzo



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Ferrazzo", written over the typed name of the responsible official.