

REGIONE PIEMONTE

ORIGINALE

# COMUNE DI MOROZZO

PROVINCIA DI CUNEO

C.A.P. 12040 Tel. 0171.77.20.01 Telefax 0171.77.24.77 Cod. Fisc. 00511010043

Sito Web: [www.comune.morozzo.cn.it](http://www.comune.morozzo.cn.it)

E-Mail: [protocollo@comune.morozzo.cn.it](mailto:protocollo@comune.morozzo.cn.it) P.e.c.: [comune.morozzo@multipec.it](mailto:comune.morozzo@multipec.it)

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>DELIBERAZIONE N.</b> 23 data 04/04/2016	<b>OGGETTO:</b> Aree fabbricabili - Determinazione del valore ai fini I.M.U.
--	---

L'anno duemilasedici il giorno quattro del mese di aprile alle ore 12:00 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE
FISSORE Mauro	SINDACO	Sì
BONGIOVANNI Giovanni Battista	VICE SINDACO	Sì
COSTAMAGNA Sergio	ASSESSORE	Sì
	Totale Presenti:	3
	Totale Assenti:	0

Assiste l'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale **Enzo Dr. PELUSO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **FISSORE Mauro - Sindaco** - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Soggetta a comunicazione ai Capigruppo consiliari.

## LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la deliberazione propria n 15 del 15/03/2011 con la quale erano stati stabiliti i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'ICI;

Richiamata la disciplina per l'applicazione dell'I.M.U., che ha sostituito l'I.C.I., di cui alle L. 22/12/2011 n 214 e al D.LGS. 14/03/2011 n 23 e SS.MM. e II;

Ritenuto opportuno procedere ad un aggiornamento dei valori stabiliti con la predetta delibera n. 15 del 2011;

Vista la perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili del Comune di Morozzo, redatta dal Tecnico geom. Bruno CONTE di Cuneo, all' uopo incaricato con determinazione n. 11 del 18/01/2016;

Richiamata la normativa dettata dalla L. 214/11 in materia di I.M.U.;

Visto il D.Lgs. 14/03/2011 n. 23 e SS.MM. e II.;

Considerato che i valori proposti corrispondono ai valori medi di mercato;

Ritenuto pertanto opportuno provvedere all'approvazione dei valori delle aree fabbricabili individuati dalla perizia predetta;

Richiamato l'art.48 del D.Lgs. 18/8/00 n.267 relativa alla competenza della Giunta Comunale in materia di tributi e imposte comunali;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18/8/00 n.267;

Con voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano;

### DELIBERA

1. Di stabilire, per il 2016, i valori delle aree fabbricabili, ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) così come indicati nella perizia indicata in premessa, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
2. di dichiarare la presente deliberazione, con successiva, separata ed unanime votazione per alzata di mano, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, c. 4 del D. Lgs. 267/2000.

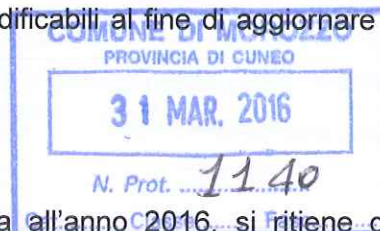
# PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI REPERIBILI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MOROZZO



Il sottoscritto CONTE geom. Bruno nato a Cuneo il 02.04.1968, c.f. CNT BRN 68D02 D205G, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo dal 1996 al n. 2383 e studio professionale in Cuneo Via XX Settembre 47 bis

## INCARICATO

Dal Comune di Morozzo di redigere un perizia di stima delle aree edificabili al fine di aggiornare i valori al mq per la determinazione delle imposte comunali.



## 1. PREMESSA

Prima di procedere alla rivalutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2016, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (municipale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, 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".

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: "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".

## 2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico del Comune di Morozzo ritenendo che le condizioni socio/economiche siano divenute tali da richiedere una sensibile diminuzione del valore a mq.

### 3. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE



In sintesi nel 2015 per il mercato delle abitazioni si evidenzia:

Quanto allo studio sull'accessibilità all'acquisto dell'abitazione, l'analisi individua i vari fattori che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento tramite un "indice di affordability" (letteralmente "indice di accessibilità"), elaborato secondo le prassi metodologiche e le esperienze di matrice anglosassone.

Vendite in calo, ancora una volta, e anche come superficie di venduto. Tengono invece i prezzi, a dimostrazione di una particolarità tutta italiana del mercato immobiliare e dell'andamento della crisi del settore: è proprio la polverizzazione della proprietà a impedire ai proprietari quei ragionamenti economici che portano in breve tempo ai crolli dei prezzi. Il piccolo proprietario, anche a costo di enormi sacrifici, non svende e non affitta a prezzi troppo bassi, atteggiamento che una grande immobiliare non può permettersi.

### 4. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Morozzo, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

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 simili 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, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato, può porsi

$$Va = Vm - K$$

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

## 5. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

### 7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_f$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè:

$$(1) V_a = \frac{V_m - (\Sigma K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

### 6 STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area 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 simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, uno per le aree residenziali e uno per quelle produttive/industriali, che si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

### 7 DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

ZONE URBANISTICHE	GRADO DI URBANIZZAZIONE	VALORE AL MQ
<b>Aree residenziali esistenti e di completamento</b> Rc1, Rc2, Rc3, Rc4, Rc5, Rc6, Rc7, Rc8, Rc9, Rc11, Rc12, Rc 13, Rc16, Rc18	<b>lotti liberi urbanizzati</b>	<b>42 €/mq</b>
<b>Aree residenziali esistenti e di completamento</b> Rc7, Rc10, Rc15,	<b>lotti liberi urbanizzati</b>	<b>60 €/mq</b>
<b>Aree residenziali di nuovo impianto</b> AE1	<b>Non urbanizzato</b>	<b>38 €/mq</b>





VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA  
TRIBUNALE DI CUNEO

02/11



L'anno 2016 , il giorno 31 del mese di marzo è presente il Sig. CONTE Bruno, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2383, ivi nato il 02.04.1968, residente a Cuneo in Via Luigi Gallo n. 23, c.f. CNT BRN 68D02 D205G , carta di identità n. AS 1026233 rilasciata dal Sindaco di Cuneo, il quale chiede di poter asseverare la perizia di immobili eseguita per conto di COMUNE di Morozzo per la determinazione del valore delle aree edificabili

02-3-2011

Il sottoscritto

ammonito il perito ai sensi di legge lo invita a prestare giuramento ripetendo la formula del rito:

**“ Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le operazione affidatemi al solo scopo di far conoscere alle autorità competenti la verità “.**

Letto, confermato e sottoscritto.

Cuneo

31/03/2016

Il perito



IL CANCELLIERE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Dott.ssa Daniela CAPRARELLA