



COMUNE DI CISANO SUL NEVA

PROVINCIA DI SAVONA

AREA TECNICA

Cod. Fisc. 00305870099

Email: urbanistica@comune.cisanosulneva.sv.it

PEC: comune.cisanosulneva@actaliscertymail.it

Telefono 0182 .595026



Cisano sul Neva 14.05.2019

PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI IN ZONA D4

La presente perizia di stima vuole pervenire alla determinazione ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92, dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili in Zona D4 del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 51 del 03.04.2002.

Il D.Lgs. 504/1992 ed in particolare l'art. 2 "Definizione di fabbricati e aree", lettera b) testualmente recita: "Per area fabbricabile si intende 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed 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.

L'art. 5, comma 5 del medesimo Decreto Legislativo testualmente 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

L'art. 59 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 prevede al punto g) che i Comuni possono "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 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".

Il P.R.G. vigente del Comune di Cisano sul Neva, approvato con D.P.G.R. n. 51 del 03.04.2002, all'art. 22 "Zone D – zone produttive di ristrutturazione" prevede che le zone D4 siano del tutto prive di indice di edificabilità in quanto in dette aree le attività previste non devono comportare interventi di trasformazione edilizia delle aree stesse.

In considerazione che il valore attualmente approvato e vigente per la valutazione delle aree edificabili, ai fini dell'imposta comunale in zona D4, è equiparato alle altre zone D previste nel P.R.G. dove risulta possibile l'edificazione, a differenza della stessa zona D4, come precedentemente specificato.

Per quanto sopra esposto risulta pertanto necessario procedere a modificare il valore attualmente approvato e vigente per la valutazione delle aree edificabili, ai fini dell'imposta comunale, in zona D4 del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 51 del 03.04.2002, predisponendo la presente perizia di stima.

La metodologia di stima fa riferimento all'art. 5 del D.Lgs. 504/1992, oltre che sulle sentenze di Cassazione (n. 21830/2016, n. 7903/2016 e n. 15078/2004), secondo le quali la base imponibile per il calcolo dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili deve tener conto esclusivamente dei criteri previsti dal predetto articolo 5 che vengono di seguito riepilogati:

- la zona territoriale di ubicazione;
- l'indice di edificabilità;
- la destinazione d'uso consentita;
- gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nella fattispecie il P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 51 del 03.04.2002, all'art. 22 "Zone D – zone produttive di ristrutturazione" prevede la seguenti indicazioni specifiche per le aree in Zona D4:

* Nella zona D4 è ammesso lo svolgimento di attività di deposito temporaneo di materiale lapideo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- tale utilizzo deve essere limitato alla parte di area già adibita a servizio di attività di cava attualmente non ancora sottoposta ad intervento di bonifica;
- l'attività di deposito consentita non deve comportare interventi di trasformazione edilizia dell'area;
- il progetto di sistemazione del materiale deve prevedere modalità idonee a garantire, sia in termini di sicurezza sia sotto il profilo ambientale, la conservazione del contesto in cui l'attività risulta localizzata, evitando eccessivi movimenti di terreno ed avendo cura di sistemare a verde le aree di cornice;
- all'atto dell'esaurimento dell'attività di deposito temporaneo, l'area dovrà essere sottoposta ad idonei interventi di ripristino paesistico – ambientale al fine di conseguire il recupero delle originarie condizioni di assetto territoriale e vegetazionale.

* In tutte le zone "D" é obbligatoria la cessione, ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444 del 1968, di una superficie per servizi non inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria interessata dagli interventi, di cui almeno il 4% idonea ad ospitare parcheggi pubblici, pavimentata ed illuminata convenientemente.

Ciò premesso si evidenzia che per le zone D4 non vi sono valori di riferimenti dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e neanche valutazioni riferibili al mercato di compravendita in quanto non vi sono state vendite di lotti ricadenti in Zona D4.

Quanto sopra esposto non consente di calcolare un valore venale in base alla metodologia di stima di cui all'art. 5 del D.Lgs. 504/1992, pertanto si è provveduto a valutare il valore venale delle aree in Zona D4 mediante analisi dei costi per la realizzazione di un deposito di materiali a cielo aperto in attuazione dell'art. 22 del P.R.G. del Comune di Cisano sul Neva, approvato con D.P.G.R. n. 51 del 03.04.2002.

I parametri urbanistici consentiti per la realizzazione degli interventi sono i seguenti:

- Tettoie con superficie massima pari al 15% dell'area totale;
- RP = 25%

Sulla base dei suddetti parametri urbanistici, in un'area presa come esempio della superficie di mq. 3.000, è possibile costruire:

- Tettoie per mq. 200, con valore di €/mq. 400 €. 80.000,00
 - Mq. 800 di area sulla quale è possibile attuare lo stoccaggio
di materiali a cielo aperto, con valore di €/mq. 40 €. 32.000,00
- Totale €. 112.000,00

Sulla base dei suddetti calcoli si può definire che l'incidenza del valore del terreno può essere considerata pari al 25% del valore complessivo dell'immobile, per cui:

$$€. 112.000,00 \times 25\% = €. 28.000,00 : \text{mq. } 3.000 = \text{€/mq. } 9,33$$

In conclusione si ritiene che l'adozione del suddetto "criterio di stima analitica", basato sul valore di trasformazione dell'area, consente quindi la correttezza formale e sostanziale del valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili in Zona D4 del P.R.G., approvato con D.P.G.R. n. 51 del 03.04.2002, che risulta pertanto pari a **9,33 €/mq. (diconsi euro nove e centesimi trentatre a metroquadrato).**

Cisano sul Neva 14.05.2019



RESPONSABILE AREA TECNICA
(Geom. Carlo DALLA PRIA)



