COMUNE DI BARASSO
PROVINCIA DI VARESE
C.A.P. 21020 Tel. (0332) 743.386 Fax (0332) 730.922

SERVIZIO TECNICO COMUNALE

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2025 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) NEL TERRITORIO DI BARASSO

PREMESSE:

Con la Legge 27 dicembre 2013, n. 147 è stata istituita, con decorrenza 1° gennaio 2014, l'Imposta Unica Comunale (IUC) composta, tra l'altro, dalla componente "IMU" di natura patrimoniale dovuta dal possessore di immobili.

L'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ha abrogato, con decorrenza dal 1° gennaio 2020, l'imposta unica comunale (IUC), di cui all'art. 1, comma 639, della L. 147/2013 e ha, altresì, stabilito che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni dei commi da 739 a 783 dell'art. 1 della medesima legge 160/2019;

L'art. 8 del vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU) stabilisce che: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, così come risultante da atto pubblico, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, 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".

Risulta pertanto necessario definire, per l'anno 2025, i valori venali minimi di riferimento delle aree edificabili, necessari per definire la base imponibile.

Secondo quanto stabilito dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/92 la base imponibile è costituita come specificato nel citato articolo 6 del Regolamento comunale, pertanto, appare evidente che nel determinare i valori delle aree edificabile è necessario considerare attentamente ciascuno degli elementi contenuti nelle richiamate disposizioni legislative.

Esistono diversi osservatori dei prezzi del mercato immobiliare dai quali è possibile estrarre i valori base e, ordinariamente, vengono pubblicati periodicamente anche i valori minimi e massimi delle aree edificabili per ciascun Comune.

Tali valori, però, non possono tenere conto della specificità dei terreni, nonché dei fattori menzionati nel richiamato decreto, quindi occorre determinare dei coefficienti correttivi per adattare il valore indicativo di riferimento di un'area rispetto alle diverse situazioni che si riscontrano sul territorio.

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MINIMI:

Il mercato e quindi la prassi estimativa assegna il valore delle aree fabbricabili in funzione della capacità edificatoria delle stesse.

E' pertanto fondamentale individuare il valore economico di un diritto edificatorio, ovvero determinare il prezzo di compravendita di un diritto edificatorio pari ad ogni metro quadrato di immobile da costruire; tra le diverse tipologie di immobili si è adottata la residenza facendo derivare le altre (produttivo, servizi) dalla stessa.

Sono state eseguite indagini attraverso il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese" per l'anno 2023 (ultimo dato disponibile) curato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese, dalla quale si deduce che il costo a mq di un immobile nuovo può avere prezzi che oscillano tra € 1.700,00 ed € 2.300,00 al mq., sostanzialmente invariati rispetto agli ultimi anni.

Utilizzando, prudenzialmente, i valori minimi ed applicando la percentuale del 12% di incidenza del valore venale del suolo sul costo a mq, si ottiene mediamente un valore venale del suolo pari a:

€ 1.700,00 x 12% = **€ 204,00 al mq.**

Nel corso degli ultimi anni sono stati stipulati atti notarili di compravendita di terreni edificabili ubicati in aree soggette sia a pianificazione attuativa sia a edilizia libera con indice di edificabilità pari a 0,16 mq/mq, ad un prezzo di cessione variabile **da € 111,00 a € 140,00 al mq.**

Ponderando i vari dati analizzati e considerato che il P.G.T. vigente nel Comune di Barasso non ha subito modifiche, si ritiene congruo adottare quale valore venale base al mq. di un'area edificabile residenziale l'importo di € 145,00.

Nel calcolo dei valori venali si dovrà tenere conto della fase riflessiva e della flessibilità nella quale versa ormai da alcuni anni il mercato immobiliare con particolare riferimento al territorio interessato, pertanto la valutazione dell'ufficio induce ad applicare una ulteriore riduzione di circa il 20%.

I valori specifici per ciascun ambito presente nel P.G.T. vengono quindi definiti in funzione della capacità edificatoria, della destinazione d'uso e della previsione di eventuali piani attuativi.

In sintesi si ritiene di poter utilizzare per le aree residenziali il valore base sopra stabilito con la riduzione del 20% ed un'ulteriore diminuzione per le zone soggette a pianificazione attuativa, mentre per le aree destinate alle attività economiche si ritiene congruo il valore individuato sul mercato di € 85,00 al mq. con l'applicazione della riduzione.

Pertanto alla luce di quanto sopra si ritiene anche per l'anno 2025 di mantenere i valori venali minimi precedentemente determinati e riportati nel seguente prospetto:

AMBITO (come delimitata dagli strumenti urbanistici in vigore)	VALORE VENALE al mq.
AMBITO TERRITORIALE T2: Sistema edificato di rilevanza paesaggistica (Diritto Edificatorio 0,16 mq/mq)	€ 120,00 al mq.
AMBITO TERRITORIALE T2 CON PIANO ATTUATIVO: Sistema edificato di rilevanza paesaggistica (Diritto Edificatorio 0,16 mq/mq)	€. 100,00 al mq.
AMBITO TERRITORIALE T3: Sistema edificato per le attività economiche (Diritto Edificatorio 0,50 mq/mq)	€ 85,00 al mq.

Ai valori sopra indicati possono essere applicate riduzioni conseguenti a cause oggettive che comportano un decremento del valore venale, che possono essere, in via generale e per tutte le tipologie di aree, le seguenti:

- lotti gravati da servitù passive;
- lotti interclusi;
- presenza di limiti specifici che effettivamente incidono sul valore dell'area (caratteristiche morfologiche, vincoli imposti mediante atti tra privati, ecc.);

ne deriva quindi una tabella con l'individuazione delle fattispecie sopra elencate e le relative percentuali di riduzione:

FATTISPECIE DI DEPREZZAMENTO	**DESCRIZIONE**	**RIDUZIONE % VALORI AREE EDIF.**
LOTTO INTERCLUSO	Per la definizione di lotto intercluso si rimanda all'art. 1051 comma 1 del C.C. il quale è definito come *"fondo circondato da fondi altrui e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagi"*	25
LOTTO GRAVATO DA SERVITU' PASSIVA	Trattasi di mappale gravato da servitù passiva di varia natura, ad esempio elettrodotto, acquedotto, gasdotto, viabilità, ecc. che ne determinano una limitazione significativa al potere edificatorio rispetto alla estensione totale del lotto stesso	25

LOTTO CON LIMITI SPECIFICI	Trattasi di mappale che pur sviluppando una cubatura edificabile presenta caratteristiche (conformazione, dimensione, ecc.) o vincoli che non consentono una propria reale autonoma edificabilità	25
MASSIMO ABBATTIMENTO	Massimo deprezzamento consentito per aree per la presenza contemporanea di più vincoli	40

In questi casi il valore da utilizzarsi come base imponibile per il calcolo del tributo si ricava moltiplicando tra loro i seguenti elementi:

(a) il prezzo base al mq. del terreno;

(b) il coefficiente di svalutazione da applicare a seconda delle condizioni svalutative oggettivamente rilevabili e comprovabili a terzi;

(c) superficie del terreno effettivamente edificabile al netto delle aree gravate da servitù.

Qualora il contribuente ravvisi fondati motivi, non ricompresi nella tabella sopra riportata, incidenti in modo sensibilmente negativo sul valore dell'area e reputi opportuno dichiarare un valore inferiore a quello determinato sulla base dei valori e dei criteri stabiliti dal Comune, può comunicare tali motivi, allegando la relativa documentazione probatoria ed eventuali ulteriori riduzioni saranno specificatamente valutate, ispirandosi ai principi di correttezza e buona amministrazione.

Barasso, novembre 2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Geom. Maria Chiara Bonetti

Firmato digitalmente da:
MARIA CHIARA BONETTI
Data: 12/11/2024 11:47:42