



CITTÀ DI VENTIMIGLIA

RELAZIONE SULLA MISURAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI IMU

Simona Barozzi Architetto
Via Arziglia 119
18012 Bordighera (IM)

La Legge 160/2019 ha introdotto con l'art. 1, commi 739 e seguenti la nuova imposta locale cosiddetta "nuova IMU", che sostituisce la precedente IMU e la TASI, da applicarsi sul territorio comunale secondo quanto stabilito dall'art. 59 del D.Lgs. 446/1997, determinando *"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"*.

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile *"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 per pubblica utilità"*.

Il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che *"un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal *"valore 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"*.

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *"in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.

Per le aree edificabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Agenzia del Territorio) i quali, per quanto non rappresentativi del valore di mercato del singolo fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo ai fini dell'imposizione fiscale.

Le norme citate indicano però un metodo per determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale e corrispondente alla più probabile situazione del mercato, sulla base del quale definire dei valori medi utilizzabili dal contribuente per il calcolo dell'imposta, riducendo così l'insorgenza di

contenziosi. Sulla base di quanto contenuto nelle Linee Guida Ministeriali, si precisa che i valori medi di mercato determinati nell'ambito della presente relazione sono da ritenersi di semplice orientamento¹. I valori espressi non hanno pertanto carattere vincolante né per il contribuente né per l'Ufficio, anche nel caso in cui il contribuente li utilizzi per il calcolo e versamento dell'imposta.

Alla luce di quanto detto, lo scopo della presente relazione riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno del vigente P.U.C. del Comune di Ventimiglia.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Urbanistico Comunale;
- definire i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che il fattore preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area.

¹ "Infine, pare opportuno segnalare che rientra nella potestà regolamentare dell'Ente Comunale, ai sensi dell'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, la possibilità di stabilire dei valori di riferimento ai fini del versamento dell'IMU; tali valori, non vincolanti né per il Comune né per il contribuente, possono essere individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta." in "LINEE GUIDA Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria", pag 14

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) edito dall'International Valuation Standard Council "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La definizione coincide sostanzialmente con quella del Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, che ha recepito ed armonizzato con il quadro normativo italiano l'IVS, l'EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA), il RICS Valuation – Professional Standards e le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation (USA), ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, capitolo I, Sezione IV, punto 1.

Il valutatore svolge una puntuale ricerca delle compravendite recenti di immobili comparabili con l'immobile oggetto di valutazione. I prezzi di vendita ed i canoni di affitto di questi immobili sono impiegati per stimare il valore di mercato dell'immobile da valutare e sono riportati come prove nel rapporto di valutazione. L'analisi dei dati immobiliari si basa sulle caratteristiche degli immobili (superfici, impianti, stato di manutenzione ecc.) applicando modelli valutativi pluriparametrici quali ad esempio: il Market Comparison Approach, il Sistema di stima, l'MCA e Sistema di stima, Sistema di ripartizione ecc.

I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali citati sono riconducibili a tre grandi approcci:

- Market Approach o metodo del confronto di mercato;
- Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri;
- Cost Approach o metodo dei costi.

In mancanza o carenza di dati reali, come nel caso di compravendite di terreni edificabili, occorre procedere per via analitica ricorrendo al metodo basato sul valore di trasformazione (Cost Approach). Il metodo del costo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato come se fosse edificabile e del costo di costruzione dell'edificio se di esso realizzabile.

Pertanto il valore dell'area è dato dal valore del prodotto finito (l'edificio) detratti i costi per realizzarlo e l'utile di chi lo realizza qualora l'edificio sia destinato alla vendita e non al diretto utilizzo:

$$\text{Valore dell'area} = \text{Valore di vendita del fabbricato} - (\text{costo di produzione} + \text{utile})$$

Il costo di produzione è comprensivo del costo di costruzione dell'edificio (che comprende a sua volta l'utile delle imprese che fisicamente lo realizzano – imprese edili, impiantisti ecc.), delle spese tecniche (rilievi, progettazione, direzione lavori ecc.), degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, degli eventuali oneri finanziari (mutui per la realizzazione del fabbricato) e degli eventuali costi di pubblicità immobiliare.

Mediamente il valore dell'area si attesta attorno al 20% del valore di Vendita del fabbricato finito, percentuale che trova supporto dall'art. l'art. 36 comma 7 del D.L. 223/2006 (convertito dalla Legge 248/ 2006) che stabilisce:

“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree è quantificato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo”.

Detta percentuale sarà normalmente utilizzata in via convenzionale nella presente relazione per determinare l'incidenza del terreno rispetto al valore del prodotto finito (edificio).

Al fine della determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili, sulla base di quanto indicato ai paragrafi precedenti, si è provveduto al reperimento di dati relativi al mercato immobiliare nel Comune di Ventimiglia, attraverso l'uso di fonti indirette e la verifica dei valori rilevati attraverso fonti dirette.

Relativamente alle fonti indirette sono state prese in considerazione le seguenti banche dati:

- Osservatorio dei valori Immobiliari² (OMI) dell'Agenzia del Territorio, la quale cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita
- "Borsino immobiliare", osservatorio del mercato immobiliare³ basato su dati forniti dagli operatori del settore attraverso una attività di raccolta dati provenienti da una rete di professionisti ed imprese legati alla filiera immobiliare

In particolare i valori OMI, essendo estesa a tutto il patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale, non rappresentano la misura del valore economico che esprime l'incontro tra domanda e offerta, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie in un dato territorio, definendo un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio delle unità immobiliari riconducibili a una tipologia edilizia all'interno di una determinata zona omogenea comunale.

Considerato che le zone OMI sono molto ampie e non considerano alcuni importanti fattori che determinano variazioni anche ampie del valore di mercato di un bene (ad es. effettiva distanza dal centro, collocazione rispetto al fronte mare ecc.), sono state effettuate opportune ricerche di mercato, attraverso l'uso di fonti dirette, relative a terreni ed edifici, in modo da definire in modo più preciso i valori unitari riferiti alle diverse zone ed alle diverse condizioni urbanistiche.

Infine in tutti i casi in cui non fossero presenti valori riferibili ad edifici di nuova costruzione si è provveduto ad incrementare i valori rilevati del 30%, percentuale utilizzata dall'Agenzia delle Entrate, nei valori OMI, per valutare la differenza di valore al passaggio dalle condizioni d'uso "normali" (corrispondenti alle ordinarie condizioni di un immobile usato) a condizioni d'uso "ottime" (corrispondenti ad edifici nuovi o interamente ristrutturati da meno di 5 anni).

I dati reperiti si riferiscono quasi esclusivamente ad edifici finiti, per cui, per giungere ai valori delle sole aree fabbricabili si è provveduto a considerare l'incidenza del terreno rispetto al bene finito.

² <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>

³ <https://www.borsinoimmobiliare.it>

Al fine di valutare il grado di appetibilità delle aree fabbricabili nel territorio del Comune di Ventimiglia è stato necessario effettuare un'analisi dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme che disciplinano la nuova edificazione.

Il Comune di Ventimiglia è dotato di un PUC approvato con DCC. n° 101 del 15/12/2008 e successivamente oggetto di diversi aggiornamenti, legati sia all'evoluzione delle normative di settore che ad una normale revisione dello strumento stesso.

Il PUC, coerentemente con le previsioni della L.R. 36/1997 (Legge Urbanistica Regionale) suddivide il territorio in ambiti (di conservazione o di riqualificazione), all'interno dei quali gli interventi edificatori – ove ammessi – sono generalmente di ridotte dimensioni e con titolo edificatorio diretto, e distretti di trasformazione, dove le possibilità edificatorie sono maggiori ma subordinate alla redazione ed approvazione di uno strumento attuativo (PUO). All'interno degli ambiti, poi, il PUC individua quelli insediabili e quelli non insediabili, nonché gli ambiti ormai saturi (quindi privi di nuove possibilità edificatorie) ed alcune zone a servizi dotate di possibilità edificatoria per funzioni aggiuntive rispetto a quelle principali (ad esempio funzioni commerciali).

La nuova edificazione, pertanto, risulta permessa esclusivamente all'interno delle seguenti zone urbanistiche:

Distretti di Trasformazione (articolo 23 delle NTA):

- DT 1a – Nuovo porto turistico e opere connesse (a sua volta suddiviso in 2 unità di intervento)
- DT 1b – località Scoglietti
- DT 2b.1 – Zona Lago Ex Macelli
- DT 2b.2 – Zona Lago Area Camping
- DT 3 – Peglia
- DT 5a.1 – Nerva zona Via Cabagni Baccini – Lato Ovest
- DT 5a.2 – Nerva zona Via Cabagni Baccini – Lato Est
- DT 5b – Nerva zona fronte mare
- DT 5c – Nerva zona interna da Depuratore a Via Nerva
- DT 5d – Nerva Zona interna da Liceo a Via Nerva
- DT 6 – Ex Parco Ferroviario dismesso di Nerva Campasso
- DT 7a – Ex Parco Ferroviario dismesso del Roja - Sud
- DT 7b - Ex Parco Ferroviario dismesso del Roja – Nord

In riferimento al DT 1 a sono state individuate le 2 UMI, in capo ai due soggetti attuatori, definite come DT 1a.1 (porto con servizi e attività commerciali) e DT 1a.2 (residenze e ristorante esistente).

Ambiti di Riqualificazione:

- A.RI.re - Ambiti di entroterra a prevalente destinazione residenziale da consolidare (articolo 22.d delle NTA)
- A.RI.re.1 - Bevera
- A.RI.re.3 - sponda destra bassa val Roja da Seglia a Maristi
- A.RI.re.4 - Gallardi
- A.RI.re.6 - Porra 1
- A.RI.re.7 - Porra 2
- A.RI.re.9 - Valle Sgorra
- A.RI.re.10 - S. Lorenzo
- A.RI.rc - Ambiti costieri a prevalente destinazione residenziale da consolidare (articolo 22.e delle NTA)
- A.RI.rc.3 - Bassa Val Latte sponda destra
- A.RI.tr - Ambiti costieri a destinazione turistico-ricettiva (articolo 22.g delle NTA)
- A.RI.tr.3 - Rio Latte sponda sinistra
- A.RI.tr.4 - Latte bivio Aurelia
- A.RI.tr.5 - Trucco
- A.RI.prod. - Ambiti a destinazione produttiva (articolo 22.m delle NTA)
- A.RI.prod.3 - Porra 1
- A.RI.prod.4 - Maneira
- A.RI.prod.5 - Bevera
- A.RI.sp.p - Ambito di spiaggia privato (articolo 22.p delle NTA)
- A.RI.va. - Ambito di rispetto del centro storico di Ventimiglia Alta (articolo 22.q delle NTA)
- A.RI.aut - Ambito di riqualificazione dell'Autoporto (articolo 22.r delle NTA)

Zone a servizi

- S.25b - Distretto di trasformazione dell'ex parco ferroviario dismesso del Roja - Area compresa tra il DT7a ed il DT7b
- S.25c - Distretto di trasformazione dell'ex parco ferroviario dismesso del Roja - Area a nord del Dt7b
- S.25d - Area stazione di Ventimiglia (zona nord stazione)
- S.25e - "Area lavaggio" area posta a Nord di Corso Genova in fregio alla linea FS con accesso da via Scalo Merci e corso Genova

Discorso a parte meritano gli ambiti agricoli, normati dall'articolo 21 delle NTA del PUC: in essi la nuova edificazione è ammessa, ma è riservata a soggetti qualificati come imprenditori agricoli professionali (ad eccezione dei soli depositi agricoli, piccoli manufatti, con superficie compresa tra

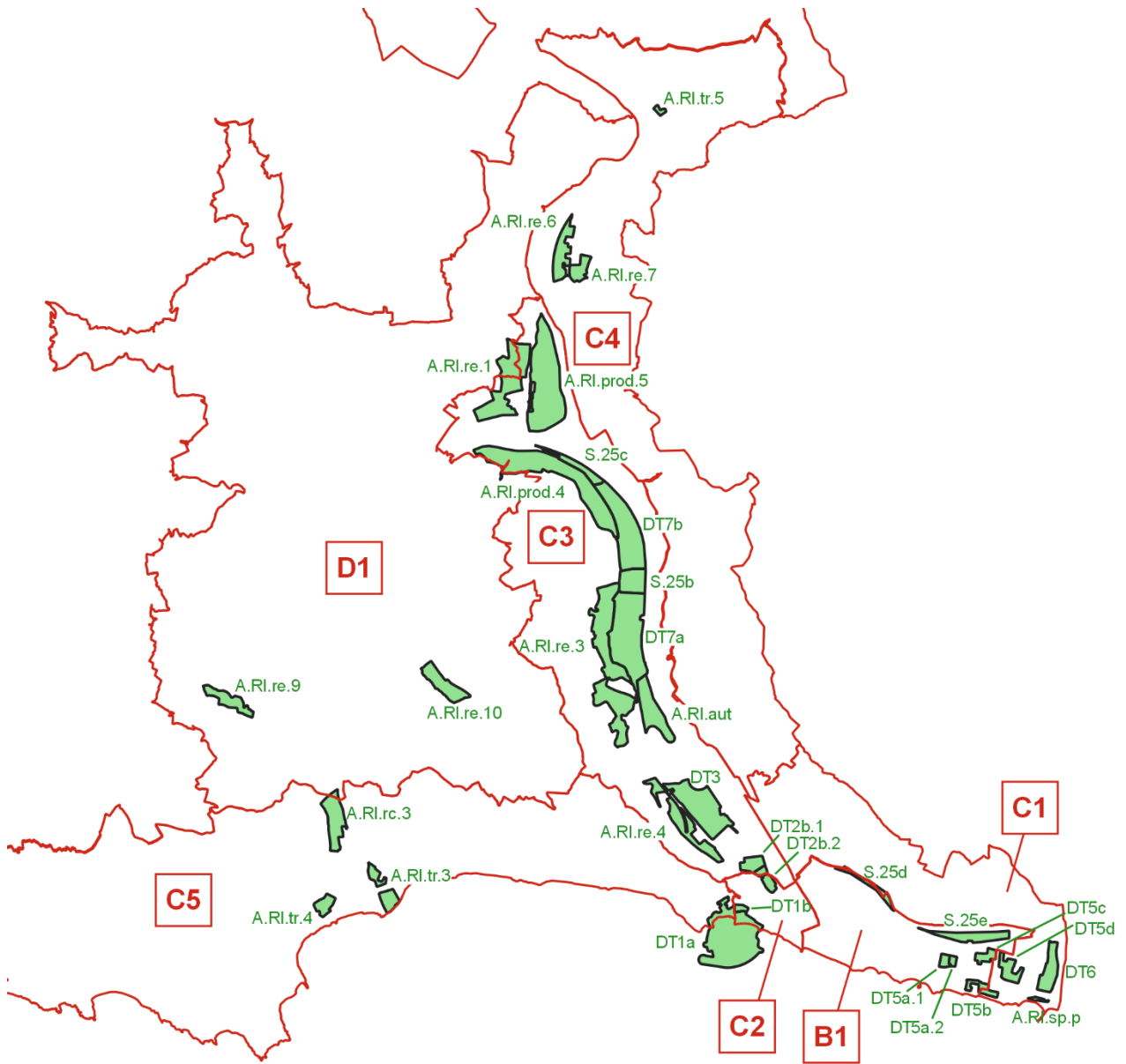
10 e 19 mq, destinati al puro mantenimento dei fondi orticoli o agricoli), per cui ai fini dell'applicazione dell'imposta saranno considerati come non edificabili e pertanto soggetti alla normale imposizione fiscale dei terreni agricoli, calcolata sulla base del valore ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto.

Inoltre ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. 504/1992, nonché sulla base di quanto disposto dall'articolo 4, comma 5, lettera a), D.L. 02 marzo 2012, n° 16 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 44/ 2012), i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, non si considerano comunque edificabili ai fini IMU. Anche le aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. d), della Legge 160/2019, sono considerate quali terreni agricoli se sussistono entrambe le seguenti condizioni:

- sono possedute e condotte dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1;
- su di esse persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

Il PUC del Comune di Ventimiglia, ai fini dell'edificazione, applica il concetto di perequazione urbanistica, per cui solo una parte della potenzialità edificatoria è effettivamente "in dote" al terreno, mentre un'altra parte dovrà essere reperita (in percentuale diversa a seconda dei diversi ambiti urbanistici) mediante l'acquisizione di Indice Perequato da zone non edificabili. Di questo obbligo si è tenuto conto nella valutazione del valore venale dei terreni edificabili, calcolando la quantità di Indice Perequato necessario per la realizzazione delle previsioni urbanistiche e decurtandone il valore da quello del terreno edificabile, considerando che l'Indice Perequato è pari a 0,01 mq/mq e che il valore di 1 mq di terreno dotato di Indice Perequato è stato definito convenzionalmente pari a 1 Euro (per cui ogni metro quadrato di S.A. derivate da Indice Perequato richiede l'asservimento di 100 mq di terreni).

Si è quindi provveduto a sovrapporre le zone OMI (alle quali corrispondono anche le zone utilizzate dal Borsino Immobiliare) agli ambiti e distretti del PUC, in modo da definire i valori di riferimento delle singole tipologie funzionali (residenza, commerciale, produttivo) individuate dall'Agenzia delle Entrate ed applicabili alle zone urbanistiche. Nei casi in cui una zona urbanistica ricadeva in più zone OMI è stata attribuita la zona OMI prevalente.



Sovrapposizione delle zone OMI alle aree edificabili (ambiti e distretti) del PUC

Come già indicato ai paragrafi precedenti, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione
- b) indice di edificabilità, come previsto negli strumenti urbanistici
- c) destinazione d'uso consentita
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

Per le prime tre voci il riferimento principale risulta quindi essere la normativa attuativa dello strumento urbanistico (suddivisione in ambiti e distretti, individuazione aree edificabili, indici edificatori, destinazioni d'uso ammesse per la nuova edificazione). Per quanto riguarda la destinazione d'uso consentita, in presenza di più funzioni ammesse (residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, uffici ecc.) si è considerata come prevalente la destinazione residenziale, per la quale è stata applicata la quantità massima prevista, in quanto quella più appetibile per un operatore immobiliare essendo la più redditizia e con un rientro più rapido.

Relativamente al punto d) si è provveduto a definire, per i Distretti di Trasformazione, un coefficiente di riduzione generale relativo ai casi di aree che richiedano importanti lavori di urbanizzazione, consistente in un maggior numero di anni da considerare ai fini dell'attualizzazione del valore di mercato. Si è inoltre introdotto, tra i coefficienti puntuali di riduzione, un apposito valore da applicare nei casi di rilevanti opere di adattamento del terreno, messa in sicurezza o bonifica di aree (questa da dimostrare tramite apposita perizia).

Relativamente alla voce e) i prezzi medi sono stati ricavati, come già indicato, partendo dai valori riscontrati attraverso le analisi delle fonti indirette e dirette, rispetto ai quali sono state effettuate alcune considerazioni ulteriori:

- i possibili valori di mercato della residenza nelle due uniche zone che si presentano fronte mare (DT.1b e DT.5b) sono stati incrementati rispetto ai valori medi in quanto costituiscono le ultime due aree con tale caratteristica, prendendo come riferimento per il DT.1b il valore finanziario indicato nel documento "Relazione economico finanziaria" allegata all'Accordo di Programma "Waterfront Marina di San Giuseppe" di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 09/04/2019, e per il DT.5b un incremento del 12,5% rispetto ai valori OMI della zona omogenea;

- i possibili valori di mercato della residenza dei distretti DT.5c e DT6, per l'elevata superficie realizzabile (rispettivamente pari a 6.972 mq e 4.575 mq si S.A.) sono state ridotti rispetto al valore medio della zona omogenea;
- per i Distretti di Trasformazione e per gli Ambiti soggetti a PUO si è determinato sia un valore con strumento attuativo approvato, sia un valore in assenza di strumento attuativo, entrambi derivati dal valore del terreno inteso come incidenza sul valore del fabbricato finito al quale sono state applicate le detrazioni per l'attualizzazione del valore e per la necessità di redazione dello strumento attuativo;
- per la determinazione dei valori medi unitari delle aree fabbricabili si è fatto riferimento ad aree poste in condizioni ordinarie per quanto attiene la forma, la superficie, la presenza di vincoli e l'ubicazione rispetto alla viabilità principale. Per le aree edificabili con titolo diretto, non soggette a strumento attuativo, potranno essere eventualmente applicati specifici coefficienti riduttivi per tenere conto delle effettive condizioni del terreno (vincoli di inedificabilità, dimensioni e forma del lotto). Detti coefficienti non saranno applicati nei Distretti di Trasformazione e negli ambiti soggetti a PUO, in quanto eventuali condizioni penalizzanti il singolo terreno risultano ininfluenti se si considera l'intero distretto;

ZONA OMI	ZONE PUC	DESTINAZIONE D'USO					
		RESIDENZA	NEGOZI	UFFICI	CAPANNONI	LABORATORI	PARCHEGGI
B1	DT.5a1	Min 2700 Max 4000	Min 1550 Max 2250	Min 2250 Max 3300			Autorimessa: min 1100 max 1650
	DT.5a2						
	DT.5b						
	DT.5d						
	S.25d						
	S.25e						
C1	DT.5c	Min 2600 Max 3800	Min 1200 Max 2800	Min 1800 Max 2600			
	DT.6						
	A.RI.sp.p						
C2	DT.1a	Min 2000 Max 3000	Min 1200 Max 1700				
	DT.1b						
	A.RI.va						
C3(*)	DT.2b 1	Min 1600 Max 2400	Min 1050 Max 1550 Magazzini (solo in DT7a/b) Min 900 Max 1400	Min 1050 Max 1550	Min 900 Max 1300	Min 930 Max 1400	Autorimessa: min 950 max 1400
	DT.2b 2						
	DT.3						
	DT.7a						
	DT.7b						
	A.RI.re.1						
	A.RI.re.3						
	A.RI.re.4						
	A.RI.prod.4						
	A.RI.prod.5						

	A.RI.aut.						
	S.25b						
	S.25e						
C4(*)	A.RI.6	Min 1700			Min 900	Min 930	
	A.RI.7	Max 2500			Max 1300	Max 1400	
	A.RI.tr5						
	A.RI.prod3						
C5	A.RI.rc.3	Min 3300	Min 1550	Min 1050			
	A.RI.tr.3	Max 4900	Max 2200	Max			
	A.RI.tr.4			1550			
D1	A.RI.re.9	Min 2100					
	A.RI.re.10	Max 3000					

(*) le zone OMI C3 e C4 non presentano il valore per edifici nuovi, per cui si è applicato il coefficiente correttivo di 1,3 determinato dall'Agenzia delle Entrate

Sulla base dei dati OMI, riassunti nella tabella precedente (dove sono state incrociate le zone OMI con quelle del PUC e riportati i valori di riferimento), e delle considerazioni sopra esposte si è calcolato il valore del terreno attraverso il valore di trasformazione dell'area, considerando l'incidenza dello stesso rispetto al valore del prodotto finito.

Per la destinazione turistico-ricettiva, non essendo disponibili valori di riferimento (né dalla banca dati OMI né da quella del Borsino Immobiliare), si è pertanto provveduto ad effettuare una stima per capitalizzazione dei redditi del prodotto finito (struttura ricettiva).

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Nel caso specifico sono state utilizzate le tabelle presenti in letteratura, ed in particolare quanto definito da Orefice ("Estimo", Utet, Padova 1995) come saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Il Comune di Ventimiglia può essere considerato un centro di medie dimensioni, per cui il saggio di capitalizzazione sarà compreso tra 1,50% e 5,50%, con una media aritmetica pari a 3,50%.

A questo valore sono stati applicati, per le varie zone, i coefficienti correttivi qualitativi individuati dallo stesso Orefice, dove un valore negativo riduce il saggio di capitalizzazione e quindi incrementa il valore dell'immobile, mentre un valore positivo aumenta il saggio di capitalizzazione e quindi riduce il valore dell'immobile:

Caratteristiche di localizzazione (A)	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione (B)	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche (C)	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive (D)	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

La tabella dell'Orefice nasce per la stima per capitalizzazione dei redditi di fabbricati esistenti: poiché la stima delle aree fabbricabili presuppone la realizzazione di nuova edificazione alcuni parametri, caratterizzanti gli edifici esistenti (ad es. lo stato di manutenzione) non saranno valorizzate e pertanto saranno considerate pari a 0,00% (neutro):

- A5 - Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio
- B7 - Caratteristiche di prospicienza e di luminosità
- B8 - Quota rispetto al piano stradale
- B9 - Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti
- C10 - Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.

- C11 - Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali
- C12 - Età dell'edificio
- D13 - Possibilità di dilazioni nei pagamenti
- D14 - Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione

Possiamo quindi analizzare nel dettaglio i vari parametri.

A1. Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti

Il parametro viene sdoppiato nelle sue componenti: ubicazione e livello dei collegamenti / servizio dei trasporti.

Per la prima componente si considera la distanza in linea d'aria rispetto al centro urbano, identificato con la piazza del Comune:

meno di 100 metri	- 0,15 %
meno di 250 metri	- 0,10 %
meno di 500 metri	- 0,05%
meno di 1000 metri	+ 0,05%
oltre i 1000 metri	+ 0,15 %

Per la seconda componente si distingue tra vie servite da linee del trasporto pubblico e vie non servite, indicando in questo caso la distanza dalla fermata più vicina:

vie servite dagli autobus pubblici	- 0,07%
linea assente: fermata entro 100 metri	- 0,02%
fermata entro 500 metri	+ 0,02%
fermata oltre 500 metri	+ 0,07%

A2. Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)

Il parametro viene valorizzato indicando quali fra le attrezzature collettive di seguito indicate sono localizzate nelle vicinanze dell'area, partendo dal giudizio più sfavorevole (+ 0,28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, fino al giudizio più favorevole (- 0,28%) applicabile nei casi di presenza di almeno 6 servizi. Trattandosi di una stima riferita al settore turistico-ricettivo, i servizi

indicati rappresentano quelli più appetibili per un turista, per cui vengono esclusi servizi quali scuole e servizi sanitari.

Totale assenza di attrezzature collettive	+ 0,28%
Presenza di attrezzature collettive a distanza superiore a 500 metri	+ 0,18%
Presenza di attrezzature collettive a distanza superiore a 200 metri	+ 0,09%
Presenza di attrezzature entro i 200 metri:	
Uffici pubblici (poste ecc.), banche	- 0,03%
Impianti sportivi	- 0,03%
Luoghi di culto	- 0,03%
Locali di spettacolo o per attività culturali, biblioteca	- 0,03%
Esercizi pubblici (bar, ristoranti ecc), negozi e supermercati	- 0,04%
Parcheggi pubblici	- 0,04%
Aree verdi, parchi pubblici	- 0,05%
Spiagge	- 0,05%

A3. Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali

Dei tre parametri si esclude dalla valutazione quello dell'idoneità insediativa, in quanto si ritiene che la stessa sia stata valutata in sede di formazione dello strumento urbanistico. Ai restanti due parametri si applicherà quindi il medesimo peso, con un intervallo di $\pm 0,09\%$, a seconda del giudizio (da scarso a ottimo).

Le previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali sono valutate sulla base di previsioni urbanistiche o progetti di riqualificazione di aree all'interno dell'ambito interessato.

Scarso	+ 0,09%
Mediocre	+ 0,05%
Sufficiente	0,00%
Buono	- 0,05%
Ottimo	- 0,09%

A4. Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato

Ai due parametri si applicherà il medesimo peso, con un intervallo di $\pm 0,04\%$, a seconda del giudizio (da scarso a ottimo).

Considerato che, in ambito urbano, l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico, i giudizi risulteranno inversamente proporzionali alla centralità dell'area.

Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è reale e non il verde condominiale o quello residuale.

Scarso	+ 0,04%
Mediocre	+ 0,02%
Sufficiente	0,00%
Buono	- 0,02%
Ottimo	- 0,04%

A5. Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio

Nella valorizzazione del parametro si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esista nell'arco dell'intera giornata, un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie e scarso qualora venga a mancare del tutto, mentre sono stati assegnati giudizi buoni o ottimi al crescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze, per la presenza di più aree a parcheggio.

Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	0,00%
Buono	- 0,03%
Ottimo	- 0,06%

B6. Caratteristiche di panoramicità

La valutazione tiene conto dell'intera area e del suo rapporto con l'intorno (ad es. aree sul fronte mare, con ampia vista aperta, all'interno del tessuto edificato ecc.), considerando un valore sufficiente per aree dalle visuali mediamente libere.

Scarso (tessuto altamente edificato)	+ 0,36%
Mediocre (tessuto urbano)	+ 0,18%
Sufficiente	0,00%
Buono (vista aperta)	- 0,18%
Ottimo (fronte mare o ampia vista mare)	- 0,36%

B9. Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti

Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e porticati, in funzione della superficie commerciale dell'immobile.

Considerato che la vigente normativa regionale (L.R. 16/2008 e s.m. e i.) definisce in modo uniforme la percentuale di Superficie Accessoria realizzabile, si considera questo valore come parametro standard e pertanto lo si valorizza a 0,00%, risultando di fatto ininfluenza nella valutazione di un'area vasta.

Pertanto, sulla base di dette valutazioni, otteniamo i seguenti saggi di capitalizzazione medi per le varie aree in cui sono previsti interventi a carattere turistico-ricettivo:

Zona PUC	R _m base (%)	Parametri qualitativi (± %)									R _m ambito (%)
		A1		A2	A3		A4		A5	B6	
DT 1a	3,50	+0,15	+0,05	-0,18	-0,09	-0,09	-0,04	0,00	0,00	-0,36	2,94
DT 1b	3,50	+0,15	+0,05	-0,18	-0,09	-0,09	-0,04	0,00	0,00	-0,36	2,94
DT 2b.1	3,50	+0,05	-0,07	+0,09	+0,09	-0,09	+0,04	+0,02	+0,03	+0,18	3,84
DT 2b.2	3,50	+0,05	-0,07	+0,09	+0,09	-0,09	+0,04	+0,02	+0,03	+0,18	3,84
DT 3	3,50	+0,15	+0,05	-0,09	+0,09	0,00	+0,02	+0,02	+0,03	+0,18	3,95
DT 5a.1	3,50	+0,15	-0,02	-0,12	0,00	-0,05	0,00	+0,02	+0,03	+0,36	3,87
DT 5a.2	3,50	+0,15	-0,02	-0,12	0,00	-0,05	0,00	+0,02	+0,03	+0,36	3,87
DT 5b	3,50	+0,15	-0,02	-0,12	-0,09	-0,09	0,00	+0,02	+0,03	-0,36	3,02
DT 5c	3,50	+0,15	+0,02	-0,14	0,00	0,00	-0,02	0,00	0,00	0,00	3,51
DT 5d	3,50	+0,15	+0,02	+0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	+0,03	0,00	3,79
DT 6	3,50	+0,15	+0,02	-0,10	+0,05	-0,09	-0,04	-0,02	+0,03	-0,18	3,32
A.RI.tr.3	3,50	+0,15	+0,07	-0,08	-0,09	-0,09	-0,04	-0,04	0,00	-0,36	3,02
A.RI.tr.4	3,50	+0,15	+0,07	-0,08	-0,09	-0,09	-0,04	-0,04	0,00	-0,36	3,02
A.RI.tr.5	3,50	+0,15	+0,07	+0,28	0,00	0,00	-0,04	-0,04	0,00	-0,18	3,74

Il saggio di capitalizzazione così determinato è stato utilizzato per determinare il valore dell'ipotetico immobile a destinazione turistico-ricettiva (prodotto finito), secondo la formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Reddito prodotto} / \text{Saggio di capitalizzazione}$$

Avendo determinato il saggio di capitalizzazione della zona in cui la stessa è collocata, si è stimato il reddito prodotto dalla struttura turistico-ricettiva, considerando alcuni elementi dati per costanti:

- Superficie destinata alle camere pari al 70% della S.A. disponibile, e dimensioni medie della camera pari a 18 mq
- Tasso di occupazione delle camere pari al 60%
- Prezzo medio di ogni camera pari a 80 Euro a notte per le zone urbanistiche DT.1b, A.RI.tr.3 e A.RI.tr.4 (considerate a maggior appetibilità turistica), a 60 Euro a notte per le altre zone cittadine ove prevista la funzione turistico-ricettiva e a 50 Euro a notte per l'ambito A.RI.tr.5 data la sua collocazione periferica (frazione di Trucco)
- Tasso di reddito derivante dall'affitto della struttura pari al 23% dei ricavi

Determinato il probabile valore di mercato della struttura finita, si è determinato il valore del terreno, sulla base dell'incidenza definita come costante e pari al 20%. Successivamente, considerato che alcune zone di PUC (DT5a.1, DT5a.2, DT5b, DT5c, DT5d e DT6, con il DT5b dove la fascia fronte mare sia utilizzata per la funzione residenziale) risultano molto vicine tra loro e quindi possono essere considerate omogenee anche dal punto di vista turistico-ricettivo, si è provveduto a definire un valore medio tra i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione dei redditi.

Sulla base di detti valori medi e delle Norme di Attuazione del PUC si è determinato il valore delle possibili "operazioni immobiliari" dei singoli ambiti o distretti, da cui è stato derivato il valore del solo terreno sulla base dell'incidenza dello stesso, secondo la formula:

$$\text{Valore terreno} = \text{Superficie lorda edificabile} \times \text{Valore dell'edificato} \times \text{Incidenza}$$

I cui risultati sono sintetizzati nella seguente tabella:

Zona di PUC	Valore del terreno a mq di costruito	Zona di PUC	Valore del terreno a mq di costruito
Dt 1a.1	53 €	A.RI.prod.4	153 €
DT 1a.2	169 €	A.RI.prod.5	83 €
Dt 1b	298 €	A.RI.aut	21 €
Dt 2b.1	82 €		
Dt 2b.2	48 €	Ari.rc3	56 €
Dt 3	41 €		
Dt 5 a.1	231 €	A.RI.re1	23 €
Dt 5 a.2	276 €	A.RI.re3	14 €
Dt 5b	272 €	A.RI.re4	7 €
Dt 5c	267 €	A.RI.re6	39 €
Dt 5d	218 €	A.RI.re7	35 €
Dt 6	166 €	A.RI.re9	12 €
Dt 7a	240 €	A.RI.re10	-2 €
Dt 7b	227 €		
A.RItr.3	25 €	S25.b	32 €
A.RItr.4	89 €	S25.c	58 €
A.RItr.5	126 €	S25 d	102 €
ARI.spp	163 €	S25 e	77 €

Questo valore rappresenta però il valore dell'area una volta realizzata la trasformazione edilizia, che si articola in diverse fasi (acquisto del terreno, se non già di proprietà; fase progettuale ed autorizzativa; costruzione ed ultimazione dell'immobile), valore che, essendo calcolato alla fine di dette fasi, deve essere attualizzato in rapporto alla durata prevista per l'esecuzione delle stesse.

Va quindi applicata la formula di attualizzazione del valore futuro:

$$\text{Valore attuale} = \text{Valore futuro} \times 1/(1 + r)^n$$

Dove r è il tasso di interesse considerato e n il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione

Per determinare il primo parametro si è fatto riferimento al tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari al valore medio degli anni 2019-2020 della somma delle medie del tasso fisso e del tasso variabile rilevati dalla Banca d'Italia per i mutui con garanzia ipotecaria (Rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge sull'usura) e pubblicati ogni trimestre ⁴.

Periodo	Tasso fisso	Tasso variabile
3 trimestre 2020	1,98	2,34
2 trimestre 2020	1,97	2,26
1 trimestre 2020	2,27	2,34
4 trimestre 2019	2,67	2,39
3 trimestre 2019	2,94	2,38
2 trimestre 2019	2,61	2,33
1 trimestre 2019	2,54	2,27
Media	2,43	2,33
Media totale	2,38	

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 3 ad un massimo di 5, a seconda che sia possibile edificare l'area direttamente con Permesso di Costruire Convenzionato oppure sia richiesta la redazione ed approvazione di uno strumento attuativo (PUO). Nel caso di aree soggette a PUO si è ulteriormente effettuata una distinzione per considerare sia il caso di assenza di PUO (per cui è stato attualizzato il valore considerando un periodo di 5 anni ed è stato applicato un coefficiente riduttivo del 35% per tenere conto della necessità di redazione del PUO), sia il caso di PUO approvato, per cui l'intervento edilizio

⁴ Fonte: http://www.ircr.it/?page_id=4441

ricade di fatto nelle tempistiche del normale permesso di costruire (quindi con la sola attualizzazione a 3 anni).

In questa fase di definizione del valore attualizzato si è anche provveduto a considerare l'utile dell'operazione immobiliare, considerato pari al 20%, per cui è stata applicata ai valori ottenuti una pari riduzione. Per i Distretti di Trasformazione DT1b, DT6, DT7a e DT7b, dove sono richieste ingenti opere di urbanizzazione, si è inoltre applicato un ulteriore coefficiente riduttivo generale pari a 0,7, per tenere conto di dette opere, mentre non si considerano applicabili coefficienti riduttivi puntuali in quanto, essendo aree soggette a strumento attuativo e quindi dotate dei medesimi diritti edificatori indipendentemente dalla possibilità di edificazione sul singolo lotto di proprietà, gli stessi risultano essere ininfluenti ai fini del valore dell'area, per cui risultano i seguenti valori:

Titolo richiesto	Coefficiente di attualizzazione (a)	Utile (20%) (b)	Coefficiente ridotto dell'utile (c) = (a) - (b)	Coefficiente riduttivo per obbligo PUO (d)	Coefficiente riduttivo per urbanizzazioni (e)	Coefficiente Generale (f) = (c) x (d) x (e)
PDC o PUO approvato	0,93	0,2	0,73	-	-	0,730
PUO approvato (in zone da urbanizzare)	0,93	0,2	0,73	-	0,70	0,511
Obbligo di PUO (in zone già urbanizzate)	0,89	0,2	0,69	0,65	-	0,448
Obbligo di PUO (in zone da urbanizzare)	0,89	0,2	0,69	0,65	0,70	0,314

A conclusione di quanto sopra indicato sono stati ottenuti i seguenti valori medi riferiti alle singole zone urbanistiche:

Zone con obbligo di PUO		
ZONA	Valore SENZA PUO approvato	Valore CON PUO approvato
Dt 1a.1	-	42,00 €
Dt 1a.2	-	135,00 €
Dt 1b	94,00 €	152,00 €
Dt 2b.1	37,00 €	60,00 €
Dt 2b.2	22,00 €	35,00 €
Dt 3	18,00 €	30,00 €
Dt 5 a.1	104,00 €	169,00 €
Dt 5 a.2	124,00 €	202,00 €
Dt 5b	122,00 €	198,00 €
Dt 5c	120,00 €	195,00 €
Dt 5d	98,00 €	159,00 €
Dt 6	52,00 €	85,00 €
Dt 7a	75,00 €	122,00 €
Dt 7b	71,00 €	116,00 €
A.RI.tr.3	11,00 €	18,00 €
A.RI.tr.4	40,00 €	65,00 €
A.RI.tr.5	57,00 €	92,00 €
A.RI.aut	12,00 €	15,00 €

Zone ad attuazione diretta (PDC)	
ZONA	Valore
A.RI. prod.4	112,00 €
A.RI. prod.5	60,00 €
A.RI.spp	119,00 €
ARI.rc.3	41,00 €
A.RI.re1	17,00 €
A.RI.re3	10,00 €
A.RI.re4	5,00 €
A.RI.re6	28,00 €
A.RI.re7	25,00 €
A.RI.re9	8,00 €
A.RI.re10	1,00 €
S25 b	29,00 €
S25 c	52,00 €
S25 d	49,00 €
S25 e	37,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AI FINI IMU

Determinati i valori di riferimento, si può stimare il valore venale (V) dell'area fabbricabile - valore imponibile ai fini IMU - applicando la seguente formula:

$$\text{Valore venale} = \text{Valore di riferimento} \times \text{Superficie} \times (1 - \text{Coefficienti puntuali})$$

Dove il valore di riferimento è quello della zona urbanistica in cui si trova il terreno (come da tabella precedente), la superficie è quella derivante dai certificati catastali ed i coefficienti puntuali rappresentano l'insieme dei fattori che, sommati tra loro, valutano la differenza tra il lotto-tipo di riferimento e quello reale, secondo la seguente tabella:

PARAMETRO	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE PUNTUALE
Presenza di vincoli nel lotto	Presenza di vincoli e fasce di rispetto interessanti almeno il 20% della superficie del Lotto: metanodotti, acquedotti, linee elettriche, e altri vincoli o servitù opportunamente documentabili tali da determinare restrizioni edificatorie	0.20
Forma del Lotto	Forma del lotto irregolare o allungata tale da non consentire l'edificazione per il rispetto delle distanze dai confini o da altri fabbricati, per cui sono utilizzabili i soli indici.	0.20
Posizione del lotto	Lotto intercluso rispetto alla viabilità pubblica di accesso	0.15
Dimensione del lotto	Terreni la cui estensione non permette di edificare la quantità minima prevista dallo strumento urbanistico	0.40

Come già indicato nei paragrafi precedenti i coefficienti puntuali non vanno applicati nelle zone urbanistiche soggette a strumento attuativo (PUO), in quanto le singole proprietà vengono considerate nel complesso della zona urbanistica e possiedono le medesime possibilità edificatorie.