



COMUNE DI MORGEX

AREE EDIFICABILI

**RELAZIONE ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE
COMMERCIO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

DECRETO LEGGE 6 dicembre 2011, n. 201

convertito con modificazioni dalla LEGGE 22 dicembre 2011, n. 2014

ANNO 2015

Sommario

1. INTRODUZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
2. INQUADRAMENTO GENERALE	7
3. PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	9
4. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE (fonte OMI).....	10
5. CRITERI DI VALUTAZIONE	12
6. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE	15
7. VALORE BASE E CALCOLO IMPOSTA	18
8. COEFFICIENTI	19
9. SENTENZE.....	20
10. CONCLUSIONI	25

Indice delle figure

Figura 1 - Distribuzione territorio	8
Figura 2 – Limiti confini comunali - Insediamenti abitativi / industriali.....	8
Figura 3 – Grafico compravendite settore residenziale (versione cumulata)	11
Figura 4 – Grafico compravendite settore residenziale (versione singola).....	11
Figura 5 - Grafico compravendite settore terziario.....	12
Figura 6 – Sottozone analizzate	14

1. INTRODUZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI

Lo scopo dell'elaborato è quello di determinare il probabile valore venale in comune commercio delle aree edificabili del Comune di Morgex, ai fini della valutazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

Con decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 veniva istituita l'imposta comunale sugli immobili. Tale decreto prevedeva che presupposto dell'imposta fosse il "possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli" (art. 1 comma 2). L'articolo 2 comma 1, lettera b) forniva una definizione di "area fabbricabile", la cui nozione, dopo essere stata oggetto di molteplici interpretazioni, all'origine di netti contrasti giurisprudenziali, viene univocamente chiarita solo a distanza di anni, attraverso l'articolo 36 comma 2 del decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 (convertito con modificazioni dalla legge del 4 agosto 2006, n. 248).

Nelle more, con l'articolo 59 comma 1, lettera g) del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, viene data ai Comuni la possibilità di determinare i valori venali delle aree edificabili, proprio "allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso". Quanto al metodo attraverso il quale procedere, il richiamo si intende alle previsioni di cui all'articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992.

Con l'articolo 13 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214), l'ICI viene sostituita con l'IMU.

Si riportano di seguito gli estratti normativi di riferimento.

DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 504

Articolo 1

1. A decorrere dall'anno 1993 è istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.).
2. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Articolo 2 Comma 1

- a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne

costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato (2);

b) 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'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale 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;

Articolo 5

5. 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 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'articolo 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.

LEGGE 5 agosto 1978, n. 457

Articolo 31 Comma 1

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi

tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze

dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

DECRETO LEGISLATIVO 15 dicembre 1997, n. 446

Articolo 59 Comma 1

g) 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;

DECRETO LEGGE 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla LEGGE 4 agosto 2006, n. 248

Articolo 36

2. Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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.

DECRETO LEGGE 6 dicembre 2011, n. 201 convertito con modificazioni dalla LEGGE 22 dicembre 2011, n. 214

Articolo 13

1. L'istituzione dell'imposta municipale propria è anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni che seguono.
2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili; restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. I soggetti richiamati dall'articolo 2, comma 1, lettera b), secondo periodo, del decreto legislativo n. 504 del 1992, sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola...

A corredo delle previsioni normative, si ritiene utile riassumere le principali ipotesi in relazione alle quali un'area può essere definita edificabile oppure non edificabile.

Area edificabile

- 1) Un'area è edificabile quando gli strumenti urbanistici generali o attuativi la definiscono tale;
- 2) In occasione di interventi edilizi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, l'area interessata è da intendersi edificabile dalla data di inizio lavori fino alla data di ultimazione o di utilizzo (comma 6 articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504);
- 3) Un'area viene considerata edificabile conseguentemente alla realizzazione di edifici abusivi (Risoluzione n. 138 del 6 giugno 1994), per il periodo dall'inizio dei lavori (presunto) fino alla data di ultimazione o di effettivo uso (presunta);
- 4) Un'area si ritiene edificabile dal momento di apposizione di un vincolo espropriativo che la classifica tale.

Area non edificabile

- 1) Non è edificabile l'area sottoposta a vincoli giuridici (pubblici o privati) che escludono in via permanente la possibilità di edificare;
- 2) Non è edificabile l'area che costituisce pertinenza di un edificio esistente (graffato catastalmente);
- 3) Non è edificabile l'area posseduta e condotta dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 per utilizzazione agro-silvo-pastorale.

A fronte del quadro sopra delineato, il Comune che, così come auspicato dal Legislatore, decide di adottare precisi valori venali, ottiene il duplice effetto:

- di autolimitare il proprio potere di accertamento;
- di incentivare il contribuente a fornire, in sede di dichiarazione finalizzata alla determinazione della base imponibile, dati compatibili con quelli prefissati (non suscettibili, in quanto tali, di essere contestati).

Nel caso in cui il contribuente dichiari un valore almeno pari a quello deliberato nel regolamento Comunale, il Comune è obbligato a ritenerlo congruo, senza poter procedere ad accertamento.

Tuttavia, il fatto che siano stati fissati dei valori non obbliga il contribuente a limitarsi a dichiarare un importo uguale o superiore a quello prefissato. Se è possibile dimostrare (mediante analisi e motivata applicazione di coefficienti riduttivi) che il valore di mercato è inferiore al valore stimato dal Comune, il contribuente ha pieno diritto di richiedere che sia il valore di mercato ad essere utilizzato come base imponibile. Chiaro è che tale valutazione deve essere supportata da argomentazioni adeguate, dato che si presume che in tale ipotesi il Comune chiederà conto e giustificazione della divergenza di valori.

2. INQUADRAMENTO GENERALE

Morgex è un Comune dell'alta Valle d'Aosta che conta all'incirca 2000 abitanti. Confina con i Comuni di La Salle, Courmayeur, Pré Saint Didier e La Thuile. Presenta una superficie proiettata orizzontalmente di circa 44 km² ed effettiva di circa 91 km². L'altitudine sul livello del mare va da 890 m fino a 3100 m.

Il grafico sottostante (Figura 1) mostra la distribuzione del territorio comunale alle varie altitudini.

Si nota che una notevole superficie è occupata dal fondo valle, zona in cui principalmente si sviluppano gli insediamenti abitativi e produttivi, così come evidenziati in colore blu nell'immagine successiva (Figura 2).

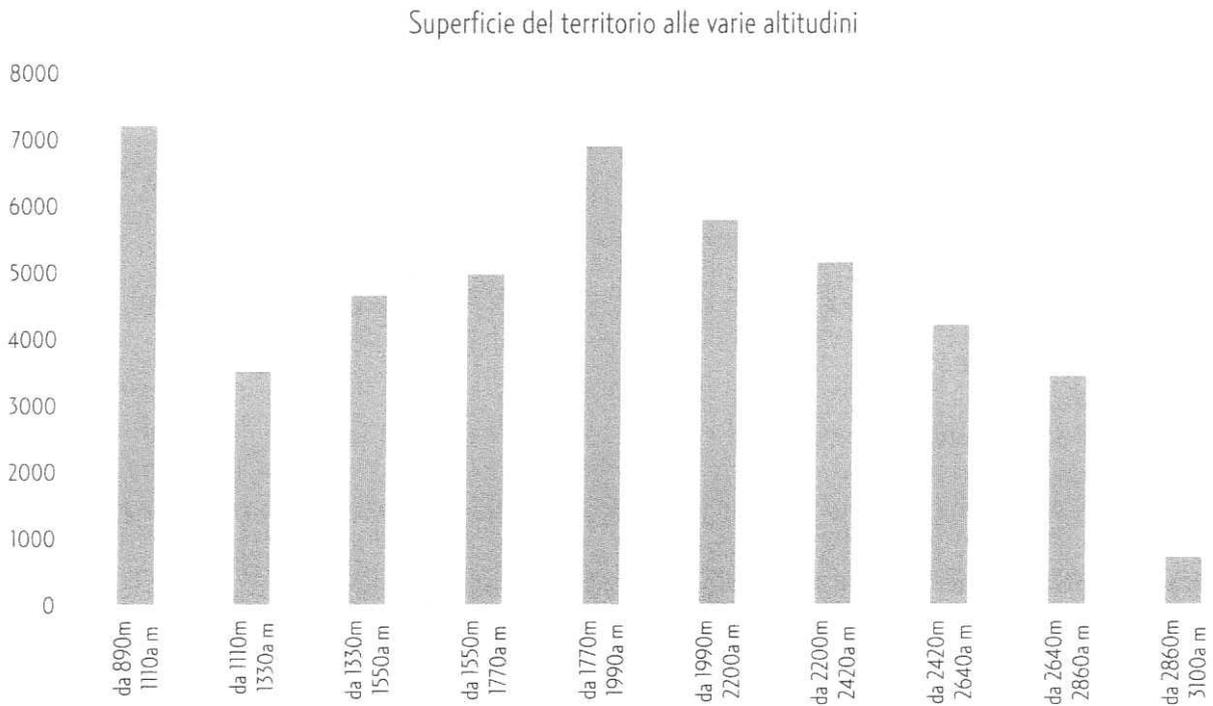


Figura 1 - Distribuzione territorio

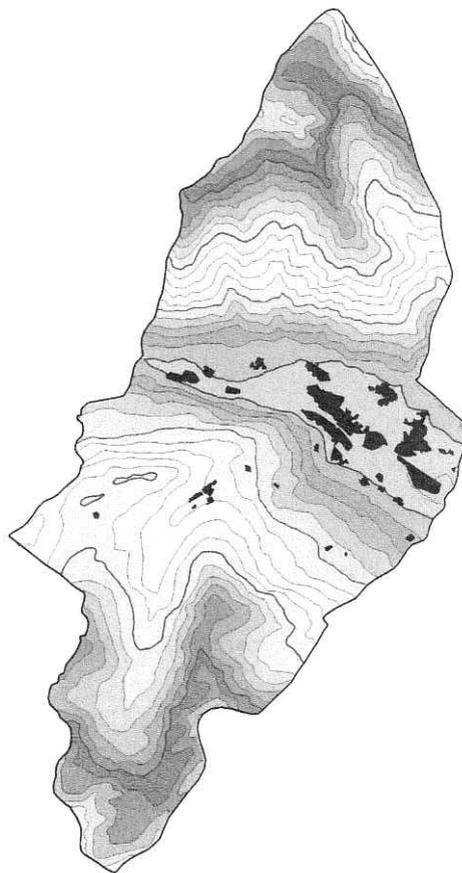


Figura 2 - Limiti confini comunali - Insediamenti abitativi / industriali

3. PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

In data 29/01/2014, il Comune di Morgex, con delibera del Consiglio Comunale n. 3, adottava il testo definitivo della variante sostanziale di adeguamento del piano regolatore generale comunale alla Legge Regionale 11/98 e al P.T.P..

Tale adeguamento prevede la suddivisione del territorio in 18 sottozone così definite:

Sottozone di tipo A:

- Ab: Bourg;
- Ac: Ville;
- Ad: Village;
- Ae: Hameau;

Sottozone B:

- Ba: destinate prevalentemente alla residenza;
- Bb: destinate prevalentemente ad attività artigianali;
- Bd: destinate prevalentemente ad attività ricettive-turistiche;
- Be: destinate prevalentemente ad attività varie;

Sottozone D:

- Da: parti del territorio destinate ad attività industriali completamente edificate o di completamento destinate ad attività industriali;

Sottozone E:

- Eb: agricole dei pascoli;
- Ec: boscate;
- Ed: da destinarsi ad usi speciali;
- Ee: di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario e archeologico;
- Ef: di specifico interesse naturalistico;
- Eg: di particolare interesse agricolo;
- Eh: caratterizzate dalla contestuale presenza di attività agro-silvo-pastorali ed attività sciistiche, ricreative, turistiche;

- Ei: che non rientrano in nessuna delle precedenti categorie;

Sottozone F:

- Fb: destinate a servizi di rilevanza comunale.

Su esplicita richiesta dell'Amministrazione comunale, che ha espresso le proprie valutazioni politico-amministrative, questa stima risulta circoscritta alla determinazione del valore ai fini IMU di alcune soltanto delle sottozone precedentemente elencate, in cui è possibile "edificare". Questo perché si è inteso ricondurre il concetto di "edificabilità", normativamente vago e non puntualizzato (vedi massima Cass. civ., sez. I, 09 giugno 2004, n. 10899), all'accezione comunemente diffusa, che rimanda alla considerazione di "edifici abitativi o strutture di rilevanti dimensioni". Sulla base di tale presupposto, non vengono stimate, ad esempio, quelle zone in cui è possibile costruire un mero "capanno per gli attrezzi": il valore potenziale attribuibile a tale terreno, a cui verrebbe applicata l'aliquota dell'imposta, produrrebbe una cifra da versare molto bassa, il cui beneficio verrebbe azzerato per il solo fatto che gli uffici comunali preposti la debbano computare e verificare.

Le sottozone che vengono esaminate sono dunque le seguenti: Ab, Ac, Ad, Ae, Ba, Bb, Be, Eg.

4. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE (fonte OMI)

Una stima che comprende la valutazione del valore di vendita di "potenziali nuove edificazioni" non può non considerare anche l'andamento del mercato immobiliare generale, nel caso di specie esteso all'intera Valle d'Aosta. L'esiguità dei dati a disposizione riferiti al solo Comune di Morgex, infatti, non ne permetterebbe una analisi statistica significativa.

Sono stati quindi analizzati i dati rinvenibili presso l'Agenzia delle Entrate, elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

<<L'Osservatorio del Mercato Immobiliare 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 e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

I dati delle compravendite pubblicati dall'OMI si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici provinciali-

territorio dell’Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita.

Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d’uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota Unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai.>>

Vengono riportati, sotto forma di grafico, i dati riguardanti le compravendite in Valle d’Aosta, dall’anno 2004 all’anno 2014.

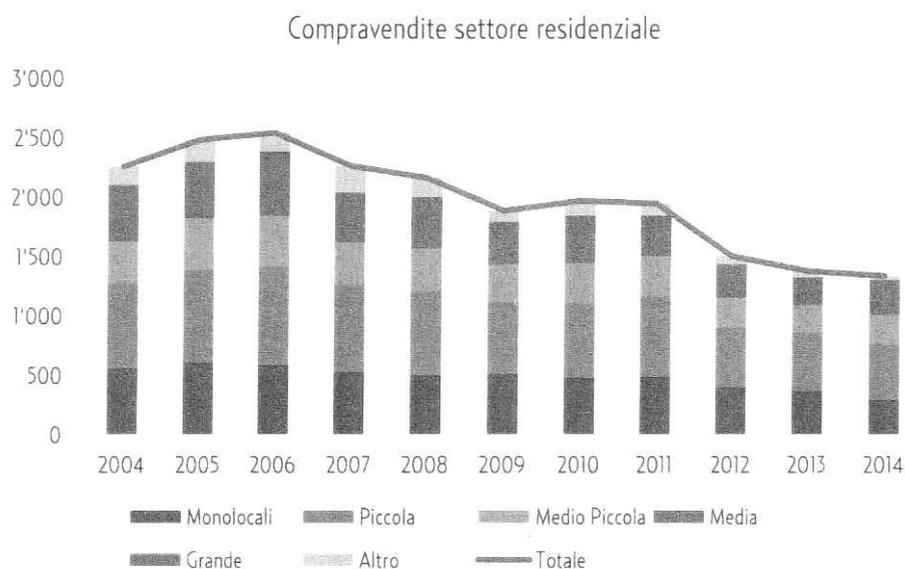


Figura 3 – Grafico compravendite settore residenziale (versione cumulata)

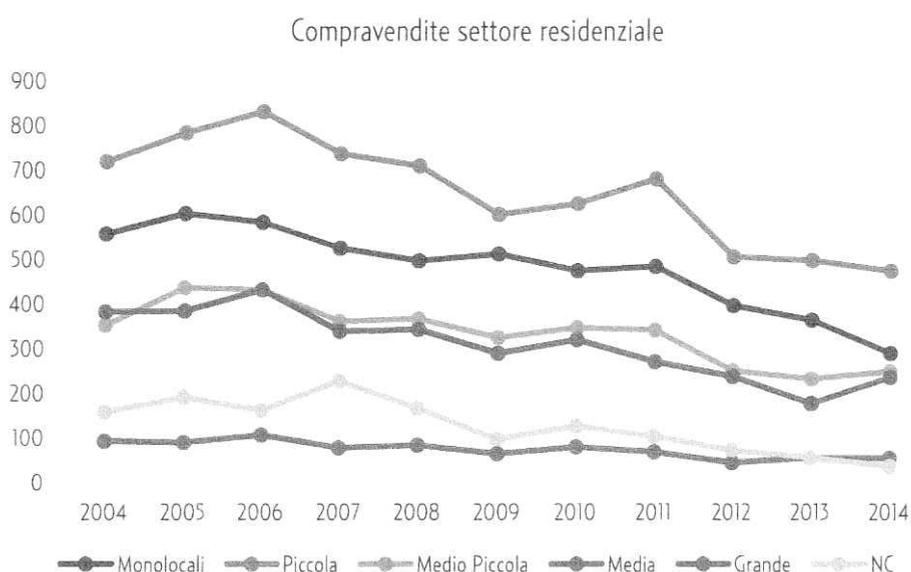


Figura 4 – Grafico compravendite settore residenziale (versione singola)

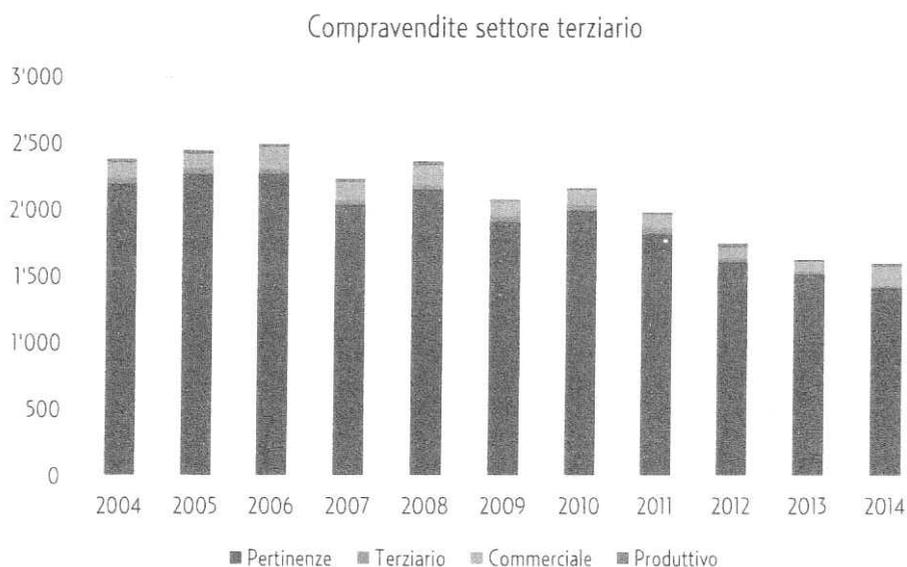


Figura 5 - Grafico compravendite settore terziario

Per quanto riguarda la Figura 5, si specificano le riconducibilità alle varie categorie prese in esame nel grafico: pertinenze (magazzini, box, stalle e posti auto), terziario (uffici e istituti di credito), commerciale (negozi e alberghi), produttivo (capannoni e industrie).

Si nota chiaramente che la compravendita di unità immobiliari, sia residenziali, sia di tipo terziario, è tendenzialmente in calo.

Il settore residenziale, in particolare, è stato interessato nel corso dell'ultimo decennio da una flessione delle transazioni pari a circa il 40%. Questa circostanza, tra le altre negatività, concorre a frenare l'attività imprenditoriale costruttiva; è opportuno rilevare, inoltre, che, nel caso in cui nuove operazioni vengano comunque effettuate, i tempi di ritorno dell'investimento risultano inevitabilmente dilazionati.

La stima prende pertanto in considerazione tale andamento, orientando necessariamente la valutazione di prezzi di mercato ad un tendenziale ribasso.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

Così come specificato dall'articolo 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, il valore dell'area edificabile è costituito da quello venale in comune commercio, la cui stima deve prendere in considerazione i seguenti parametri:

- Zona territoriale di ubicazione
- Indice di edificabilità

- Destinazione d'uso consentita
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il "valore venale in comune commercio", e cioè una particolare declinazione del "più probabile valore di mercato", è quanto si può ricavare dalla vendita di un determinato bene in condizioni di normalità, tralasciando quindi qualsiasi aspetto "soggettivo" del bene, e limitandosi a valutarlo sulla base di meri elementi oggettivi e duraturi. Sarà quindi quel valore che avrà la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato, in un ambito di normalità.

La disciplina estimativa propone due procedure per giungere alla stima del più probabile valore di mercato: la comparazione e la trasformazione.

1. Stima basata sulla comparazione

Consiste nella determinazione del valore dell'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in una zona equivalente, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sulla tesi per cui 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.

2. Stima in base al valore di trasformazione

Si ricorre a questo aspetto quando non esiste il prezzo di mercato dell'area edificabile poiché i dati relativi a recenti compravendite di aree simili sono scarsi o mancano del tutto. Il più probabile valore di mercato di un'area edificabile si calcola dal più probabile valore di mercato del fabbricato a cui vengono sottratti tutti i costi di costruzione, il profitto "normale" dell'imprenditore, gli interessi passivi, e scontando poi il tutto in base al tempo necessario per l'inizio della redditività del fabbricato (attualizzazione). In pratica il valore di acquisto dell'area deve avere convenienza economica per il promotore, altrimenti non avrebbe senso eseguire l'operazione edilizia.

La formula utilizzata per il calcolo è la seguente:

$$Va = \frac{Vm - (\sum Kc + Ip + P)}{(1 + r)^n}$$

- Va = valore dell'area edificabile
- Vm = più probabile valore di mercato del fabbricato tra n anni

- K_c = totale dei costi (diretti e indiretti) per la costruzione del fabbricato
- I_p = interessi passivi
- P = profitto per un imprenditore "ordinario"
- r = tasso di attualizzazione (tasso di interesse atteso dall'imprenditore per l'investimento di capitali)
- n = tempo in anni tra l'acquisto dell'area e l'alienazione del fabbricato

Nella presente relazione verrà utilizzata solamente la stima in base al valore di trasformazione, in quanto le compravendite di aree edificabili nel Comune di Morgex sono numericamente irrilevanti.

Come prima precisato, vengono analizzate soltanto alcune delle sottozone del PRGC, e di queste vengono considerate soltanto quelle in cui ci sia effettiva potenzialità edificatoria.

L'esame delle destinazioni prevalenti delle sottozone individuate ha portato all'individuazione di tre semplificate macro categorie costruttive:

- 1) Abitazioni (sottozone Ba3, Ba5, Ba8, Ba9, Ba11, Ba12, Ba16, Ba19 - colore Magenta)
- 2) Autorimesse interrato (Ab, Ac, Ad, Ae - colore Blu e Spazi a servizio di adiacenti sottozone insediative (lett. E, art. 59, NTA) – colore Ciano)
- 3) Capannoni (sottozone Bb2, Bb3 – colore Rosso, sottozone Be1, Be2 – colore Verde)

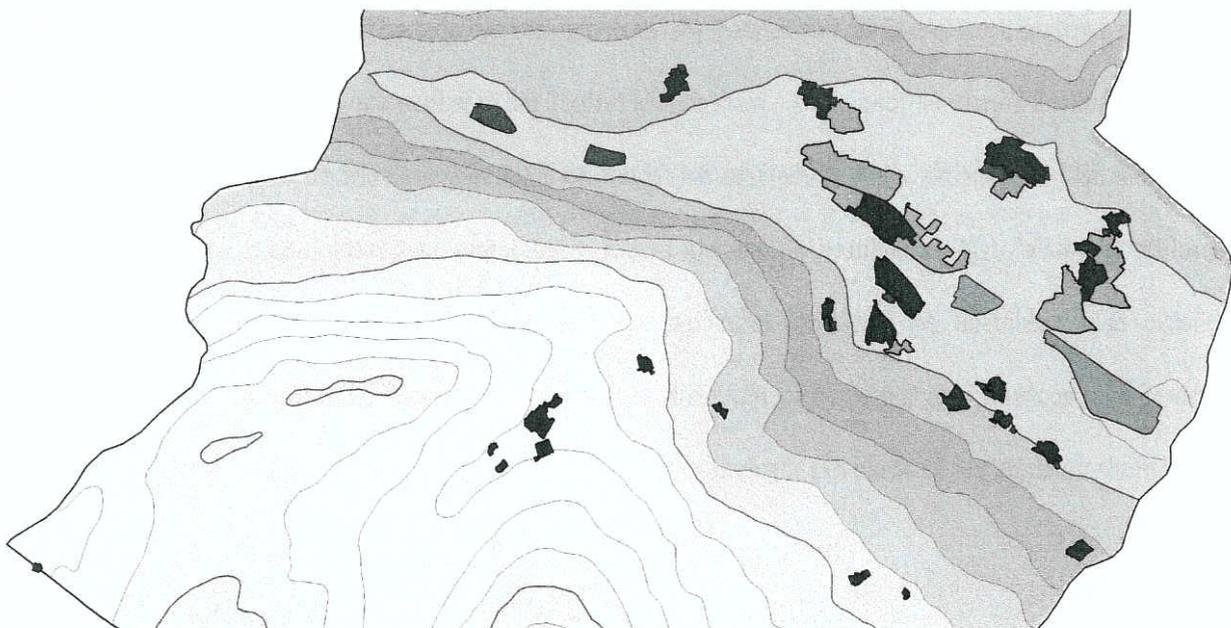


Figura 6 – Sottozone analizzate

L'allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC fornisce l'elenco degli usi e attività, le modalità di azione e di intervento, le condizioni operative e i parametri urbanistico-edilizi di ogni sottozona.

Nel caso in cui su una particella sia possibile edificare più di una macro categoria costruttiva, dovrà essere presa in considerazione la macro categoria che presenta il più alto valore venale.

Si specifica, in ogni caso, che i valori medi espressi nelle tabelle sottostanti sono da ritenersi esclusivamente indicativi e non vincolanti per la determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, sia da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU.

Ai fini della valutazione delle aree, occorre comunque riferirsi al valore di mercato; i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Essendo il "valore venale" l'oggetto della stima, non si è tenuto conto dei casi in cui l'interesse finale era tale da influire sulla reale valutazione, alterando sensibilmente il valore di mercato del bene.

Qualora da documenti ufficiali (atti notarili, accertamenti dal Ministero delle Finanze, dichiarazioni di contribuenti di aree simili, ...), il valore risulti superiore a quello indicato nelle tabelle, l'Ufficio comunale potrà, in deroga alle risultanze dell'elaborato, emettere eventuali avvisi di accertamento per un valore maggiore, in quanto la base imponibile per le aree edificabili è il valore venale in comune commercio e non il valore determinato dalla presente stima.

6. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Si riprende la formula precedentemente citata:

$$Va = \frac{Vm - (\sum Kc + Ip + P)}{(1 + r)^n}$$

1) *Vm*: Più probabile valore di mercato del fabbricato

Il più probabile valore di mercato viene calcolato moltiplicando la superficie vendibile per il valore medio unitario di mercato, proiettato tra n anni.

Si riporta nella tabella successiva l'elaborazione dei dati di vendita medi, desunti dai registri dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari e dalla consultazione di Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Tipologia	Valore medio di Mercato [€/mq]
Abitazioni	3'200.00 €
Autorimesse interrato	2'000.00 €
Capannoni	1'300.00 €

Tendenzialmente il mercato immobiliare abitativo utilizza il parametro della superficie lorda vendibile, costituita cioè dalla superficie utile a cui vengono sommati i muri interni e perimetrali, e una quota degli accessori.

Stesso discorso si applica ai capannoni, in cui è possibile, ad esempio, creare piani destinati ad uffici.

La superficie calcolata applicando l'indice di edificabilità/utilizzo fondiario del lotto deve essere quindi aumentata per prendere in considerazione le superfici accessorie, che non producono superficie urbanistica, ma che contribuiscono alla superficie vendibile.

Si segnala il coefficiente inferiore a uno per le autorimesse, in quanto, ad esempio, la "corsia di manovra" non viene considerata nei metri quadrati di vendita.

Tipologia	Coefficiente
Abitazioni	1.20
Autorimesse interrato	0.70
Capannoni	1.20

2) $(\sum Kc + Ip + P)$: Costo della trasformazione

Il costo della trasformazione comprende le seguenti voci:

- Costo tecnico di costruzione (manodopera, materiali, noli e trasporti):

Tipologia	Costo opere edili [€]
Abitazioni	1'500.00 €
Autorimesse interrato	800.00 €
Capannoni	650.00 €

- Spese generali e tecniche: rilievi, progettazione, direzione lavori, collaudi, spese tecniche e generali, fissati pari al 14% del costo tecnico di costruzione.
- Utile d'impresa: viene fissato pari al 10% del costo tecnico e delle spese generali.
- Oneri di urbanizzazione: 3% del costo di costruzione.
- Interessi passivi: ipotizzati nella misura del 4% del costo delle opere (si considerano mediamente anticipati).

- Profitto dell'imprenditore: al lordo di imposte e oneri di gestione si fissa un valore pari al 25% dei costi complessivi.

3) $(1 + r)^n$: attualizzazione

Si stimano i seguenti valori

Tipologia	r (interesse)	n (anni)
Abitazioni	5%	3
Autorimesse interrato	5%	2
Capannoni	5%	1

I parametri sopra citati, che vengono utilizzati per il calcolo del valore di mercato del terreno, rappresentano valori medi, e possono differenziarsi anche di una notevole quantità dai valori applicabili ad uno specifico caso reale.

Esula comunque da questa relazione la stima di ogni singola particella edificabile: verranno esaminate e fissate condizioni medie, adatte cioè alla maggior parte del territorio.

Il valore di mercato del terreno così ricavato andrà poi riparametrato utilizzando i coefficienti che tengono conto delle peculiarità del lotto in esame del contribuente, tra cui quelli previsti dall'articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992.

			Abitazioni	Autorimesse	Capannoni
a	Superficie lotto	[mq]	300	90	4000
b	Indice costruttivo massimo	[mq/mq]	0.3	1	0.33
c	Superficie urbanistica teorica (a x b)	[mq]	90	90	1320
d	Superficie reale realizzabile (% di c)	[mq]	108	81	1584
e	Superficie vendibile (% di d)	[mq]	108	56.7	1584
f	Costo opere edili al mq	[€/mq]	€ 1'500.00	€ 800.00	€ 650.00
g	Totale costo costruzione (d x f)	[€]	€ 162'000.00	€ 64'800.00	€ 1'029'600.00
h	Spese generali e tecniche (14% di g)	[€]	€ 22'680.00	€ 9'072.00	€ 144'144.00
i	Totale (g + h)	[€]	€ 184'680.00	€ 73'872.00	€ 1'173'744.00
j	Utili d'impresa (10% di i)	[€]	€ 18'468.00	€ 7'387.20	€ 117'374.40
k	Totale (i + j)	[€]	€ 203'148.00	€ 81'259.20	€ 1'291'118.40
l	Oneri urbanizzazione (3% di g)	[€]	€ 4'860.00	€ 1'944.00	€ 30'888.00
m	Totale (k + l)	[€]	€ 208'008.00	€ 83'203.20	€ 1'322'006.40
n	Profitto imprenditore (25% di m)	[€]	€ 52'002.00	€ 20'800.80	€ 330'501.60
o	Totale (m + n)	[€]	€ 260'010.00	€ 104'004.00	€ 1'652'508.00
p	Interessi passivi (4% di m)	[€]	€ 8'320.32	€ 3'328.13	€ 52'880.26
q	Totale (o + p)	[€]	€ 268'330.32	€ 107'332.13	€ 1'705'388.26
r	Valore di mercato del fabbricato al mq	[€/mq]	€ 3'200.00	€ 2'000.00	€ 1'300.00
s	Valore totale del fabbricato (e x r)	[€]	€ 345'600.00	€ 113'400.00	€ 2'059'200.00
t	Valore totale del terreno (s - q)	[€]	€ 77'269.68	€ 6'067.87	€ 353'811.74
u	Valore del terreno attualizzato (t/coeff)	[€]	€ 66'748.45	€ 5'503.74	€ 336'963.57
v	Valore di mercato del terreno al mq lordo	[€/mq]	€ 222.49	€ 61.15	€ 84.24

7. VALORE BASE E CALCOLO IMPOSTA

La stima sopra esplicitata si riassume nella seguente tabella, in cui si evidenzia il valore venale medio per le tipologie individuate.

Al valore venale vanno applicati i coefficienti delle tabelle seguenti per tenere in considerazione le specifiche peculiarità di ogni tipologia in esame.

Tipologia	Zona PRGC	Valore venale base [€/mq] – (Vvb)
Abitazioni	Ba3, Ba5, Ba8, Ba9, Ba11, Ba12, Ba16, Ba19	220.00
Autorimesse interrato	Ab, Ac, Ad, Ae, Spazi a servizio	60.00
Capannoni	Bb2, Bb3, Be1, Be2	85.00

Il valore venale finale (Vvf), utilizzato nel calcolo della base imponibile dell'imposta, viene calcolato partendo dal valore venale di base (Vvb) moltiplicandolo per la somma dei coefficienti aumentati di 1:

$$Vvf = Vvb * (1 + \sum \text{coefficienti})$$

La base imponibile (Bi) su cui applicare l'aliquota è data quindi dalla moltiplicazione del Valore venale finale (Vvf) per i metri quadri dell'area.

$$Bi = Vvf * \text{superficie}$$

La base imponibile moltiplicata per l'aliquota stabilita dal Comune (ad esempio per l'anno 2014 fissata pari all'8 per mille) restituisce l'importo da versare al Comune quale tassa IMU per il possesso di aree fabbricabili

$$\text{Importo da versare} = Bi * \text{aliquota}$$

Si specifica che la somma dei coefficienti utilizzati non potrà essere inferiore a -0.6 (valore di tutela): nel caso dovrà essere comunque utilizzato il valore minimo -0.6.

Nel caso in cui il PRGC prevede per una sottozona una superficie massima edificatoria (in deroga al calcolo effettuabile utilizzando i parametri di densità/rapporto di copertura), la base imponibile (Bi) verrà computata utilizzando la superficie del terreno ricavata dalla divisione della superficie massima consentita realizzabile per l'indice di densità/rapporto di copertura.

8. COEFFICIENTI

Oltre ai coefficienti sotto esplicitati, possono esserci ulteriori e diverse condizioni che incidono sul valore venale dell'area, determinando una riduzione del valore. Tali circostanze, legate a particolari specificità dell'area, non potendo rientrare in un "coefficiente medio", data la grande variabilità, non verranno considerate in questa stima. Si intende che eventuali fattori peculiari possano essere comunque vagliati e esplicitati nella valutazione dell'area da parte del contribuente.

1. Coefficienti così come da articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992.

- Zona territoriale di ubicazione: considerato il fattore posizione associato alla classificazione realizzativa si prevede un coefficiente applicabile solo alla tipologia <Abitazioni>.

Zona PRGC	Coefficiente
Ba3, Ba5, Ba8, Ba9	+0.1
Ba11, Ba12, Ba16	0
Ba19	-0.1

- Indice di edificabilità: l'analisi densità/copertura delle varie zone ha portato ad una differenziazione applicabile solo alla tipologia <Abitazioni>:

Densità fondiaria media (colonna "Im" tabelle di sottozona)	Coefficiente
<0.3	-0.2
0.3-0.4	0
>0.4	+0.2

- Destinazione d'uso consentita: avendo già impostato la stima sulla differenza di tipologia costruttiva consentita, è implicita la considerazione.
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione:

Caratteristiche del terreno	Coefficiente
Pendenza tra 20% - 60%	-0.2
Pendenza oltre 60%	-0.3
Presenza massiccia di acqua o rocce da mina	-0.4

Dovrà essere presa in esame la pendenza media dell'intera superficie considerata.

2. Coefficienti aggiuntivi, ritenuti indispensabili per una imparziale tassazione oltre a quelli di legge prima espressi.

Descrizione	Coefficiente
Terreno soggetto a blocco del permesso di costruire per un periodo superiore ad un anno per equilibri funzionali	-0.5
Edificazione condizionata dall'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUD)	-0.3
Cessione obbligatoria di porzione dell'area a fini pubblici (parcheggio, verde, ...)	- (Percentuale della cessione)
Vincolo di destinazione ad abitazione principale (vedi nota 1)	-0.2
Fasce di rispetto/vincoli che diminuiscono la superficie realizzabile (e non il solo riposizionamento nell'area)	- (Percentuale diminuzione delle fasce)
Presenza di servitù (di passaggio, acquedotto, ...)	-0.2
Particella isolata (non confinante con altre particelle edificabili) in cui la superficie urbanistica relativa è inferiore alla minima ammessa dal PRGC per poter edificare	-0.6
Particella isolata (non confinante con altre particelle edificabili) in cui la forma geometrica impedisce una edificazione "sensata"	-0.4
Particella già preordinata all'esproprio	-0.5
Lotto di particelle intercluso privo di accesso alla via pubblica	-0.3

Nota 1: Nel caso in cui sia astrattamente possibile, ai sensi delle disposizioni normative vigenti, edificare un'abitazione di tipo secondario, ma non si disponga di una superficie sufficiente a consentire di considerare l'edificazione "abitazione" (ciò che di fatto ne preclude la realizzazione), potrà essere applicato il coefficiente 0,2.

9. SENTENZE

Vengono di seguito riportate alcune massime (riassunto sintetico del principio di diritto affermato nella sentenza) in materia di "area edificabile legata all'imposta", nell'ottica di fornire un quadro di contesto quanto più ampio e circostanziato.

Cass. civ., sez. I, 09 giugno 2004, n. 10899

La nozione legislativa di edificabilità pur non identificandosi e non esaurendosi nel fenomeno dall'edificabilità residenziale abitativa, comprende tuttavia ogni forma di trasformazione del suolo, in via di principio non preclusa alla iniziativa privata, che sia però riconducibile in ogni caso alla figura tecnica ed economica dell'edificazione, ancorché a tipologia vincolata, risultando quindi soggetta al relativo regime delle autorizzazioni previsto dalla vigente legislazione edilizia.

Cass. civ. sez. un., 3 novembre 2006, n. 25506

In tema di ICI, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11 quaterdecies, comma sedicesimo, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e dell'art. 36, comma secondo, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma primo, lettera b), del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi. L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, le cui eventuali oscillazioni, in dipendenza dell'andamento del mercato, dello stato di attuazione delle procedure incidenti sullo "ius aedificandi" o di modifiche del piano regolatore che si traducano in una diversa classificazione del suolo, possono giustificare soltanto una variazione del prelievo nel periodo d'imposta, conformemente alla natura periodica del tributo in questione, senza che ciò comporti il diritto al rimborso per gli anni pregressi, a meno che il Comune non ritenga di riconoscerlo, ai sensi dell'art. 59, comma primo, lettera f), del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446. L'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone peraltro di tener conto, nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio.

Cass. civ. sez. V, 11 aprile 2008, n. 9510

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), l'art. 2, primo comma, lett. b), del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, prevedendo che un terreno sia considerato edificatorio sia quando la edificabilità risulti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, sia quando, per lo stesso terreno, esistano possibilità effettive di costruzione, delinea una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria. Essa, pertanto, non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, giacché tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico-edilizia del suolo medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria. Ne discende che la presenza dei suddetti vincoli non sottrae le aree su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile.

Cass. civ. sez. V, 23 luglio 2008, n. 20256

In tema di ICI, poiché, in linea di principio, non può negarsi che il differente livello di edificabilità di un'area (o delle parti che la compongono), astrattamente considerato, incida sul valore venale in comune commercio della medesima, non può ritenersi scorretta una determinazione basata su tale valore di un'area fabbricabile che tenga conto delle parti che la compongono. Resta però fermo il principio per cui la valutazione dell'area medesima deve essere effettuata secondo il criterio del valore commerciale complessivo e non attraverso la sommatoria del valore commerciale di sue eventuali segmentazioni individuate in funzione della loro specifica edificabilità. Ciò prescindendo da un concreto progetto di edificazione, ancorché inattuato.

Cass. civ. sez. V, 24 ottobre 2008, n. 25676

In tema di ICI, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11-quaterdecies, comma 16, del d.l. 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e dell'art. 36, comma 2, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi. La natura edificabile non viene meno, trattandosi di evenienze incidenti sulla sola determinazione del valore venale dell'area, né per le ridotte dimensioni e/o la particolare conformazione del lotto, che non incidono su tale qualità (salvo che siano espressamente considerate da detti strumenti attributive della stessa), essendo sempre possibile l'accorpamento con fondi vicini della medesima zona, ovvero l'asservimento urbanistico a fondo contiguo avente identica destinazione, né a seguito di decadenza del vincolo preordinato alla realizzazione dell'opera pubblica, da cui deriva non una situazione di totale inedificabilità, ma l'applicazione della disciplina delle c.d. "zone bianche" (nella specie quella di cui all'art. 4, ultimo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, applicabile "ratione temporis"), che, ferma restando l'utilizzabilità economica del fondo, in primo luogo a fini agricoli, configura pur sempre, anche se a titolo provvisorio, un limitato indice di edificabilità.

Cass. civ. sez. V, 02 luglio 2009, n. 15558

Valido l'accertamento ICI su un'area divenuta edificabile con un piano regolatore generale anche se il comune non ha mai avisato il contribuente, prima dell'avviso fiscale, dell'approvazione dello strumento urbanistico.

Cass. civ. sez. V, 26 febbraio 2010, n. 4657

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), un'area compresa in una zona destinata dal PRG a verde pubblico attrezzato, è sottoposta ad un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione. Ne deriva che un'area con tali caratteristiche non può essere qualificata come fabbricabile, ai sensi dell'art. 1, comma 2, D.Lgs n. 504 del 1992, e, quindi, il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'imposta comunale in discussione.

Cass. civ. sez. V, 28 aprile 2010, n. 10144

In tema di ICI, perché un fondo possa beneficiare, ai fini della determinazione della base imponibile, dei criteri di calcolo previsti per i terreni edificabili destinati a fini agricoli, è necessaria – ai sensi del secondo periodo dell'art. 2, lett. b), del D.Lgs. n. 504 del 1992 – oltre alla sua effettiva destinazione agricola, anche la conduzione diretta di esso da parte del contribuente. (In applicazione del principio, la S.C. ha confermato la sentenza della Commissione tributaria regionale che aveva considerato fabbricabile – e, quindi, individuato la base imponibile sulla scorta del valore venale – un terreno inserito con tale qualifica nel PRG, su cui veniva effettuata attività agricola da parte di terzi affittuari).

Cass. civ. sez. V, 07 maggio 2010, n. 11176

In tema di ICI, la base imponibile di un'area fabbricabile va individuata, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504 del 1992, in relazione al suo valore commerciale complessivo che, dovendo tener conto dei differenti livelli di edificabilità delle parti che compongono l'area medesima, può essere espresso ricorrendo ad indici medi di edificabilità riferiti all'intera area, in considerazione del rapporto tra spazi riservati a costruzioni e spazi riservati ad infrastrutture e servizi di interesse generale. (In applicazione del principio, la S.C., accogliendo il ricorso di un comune, ha cassato la sentenza della Commissione tributaria che aveva individuato il valore dell'area tenendo conto delle sole zone destinate ad edificazione ed escludendo completamente quelle destinate ad infrastrutture e servizi).

Cass. civ. sez. V, 26 maggio 2010, n. 12825

È manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale, in relazione agli artt. 3, 53, 97, 102 e 111 Cost., dell'art. 11-quaterdecis, comma 16, del D.L. n. 203 del 2005, conv. con modifiche in legge n. 248 del 2005, nella parte in cui fornisce l'interpretazione dell'art. 2, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 504 del 1992, disponendo che, a fini ICI, un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, in quanto tale disposizione è stata sostituita dall'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223 del 2006, conv. in legge n. 248 del 2006, con effetto "ex tunc", con la conseguenza che è quest'ultima norma l'unica applicabile nei giudizi in materia di individuazione della base imponibile ai fini ICI delle aree edificabili.

Cass. civ. sez. V, 28 maggio 2010, n. 13135

L'Ici va pagata sui terreni anche se formalmente non sono più fabbricabile perché è decaduto lo strumento urbanistico attuativo della regione e anche se vincoli urbanistici impediscono l'effettiva realizzazione di costruzioni. È infatti sufficiente il piano comunale. Infatti ai fini dell'applicazione del D.Lgs. n. 504/1992, un'area è da considerarsi 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: in tal caso, l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo anche conto di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione. Inoltre nel sistema dell'ICI, quella di area fabbricabile è una nozione ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria, che non può essere esclusa dalla sussistenza di vincoli capaci di condizionare in concreto la possibilità di

costruire, perché tali limiti non fanno venir meno ed, anzi, presuppongono la vocazione edificatoria del terreno, incidendo soltanto sul suo valore venale.

Cass. civ. sez. V, 15 giugno 2010, n. 14385

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), ai fini della determinazione del valore imponibile è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; pertanto, poiché tali criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi, il giudice di merito, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenuto conto dell'anno di imposizione, ai predetti parametri, con una valutazione incensurabile in sede di legittimità, qualora congruamente motivata.

Cass. civ. sez. V, 30 giugno 2010, n. 15566

In tema di ICI, l'art. 2, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, nel considerare agricolo un terreno, pur suscettibile di utilizzazione edificatoria, a condizione che sia posseduto e condotto dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9 (coltivatori diretti od imprenditori agricoli) e che persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, si riferisce ad una situazione incompatibile con la possibilità dello sfruttamento edilizio dell'area, avente carattere oggettivo, e pertanto, nel caso di comunione di un fondo edificabile in cui persiste la predetta utilizzazione da parte di uno solo dei comproprietari, trova applicazione non solo al comproprietario coltivatore diretto, ma anche agli altri comunisti che non esercitano sul fondo l'attività agricola.

T.A.R. PUGLIA Bari, sez. I, 14 settembre 2010, n. 3467

Un'area ai fini dell'applicazione dell'i. c. i. è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dalla sua approvazione o dall'adozione di strumenti attuativi e deve essere dichiarata e liquidata secondo il valore venale in comune commercio tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima l'utilizzabilità a scopo edificatorio e quanto possano incidere gli oneri di urbanizzazione. Ove, poi, in concreto i valori determinati dal Comune siano sproporzionati rispetto all'effettivo valore in comune commercio, la relativa questione non può che essere fatta valere in sede di contenzioso tributario avverso il singolo atto di accertamento di maggior valore.

T.A.R. UMBRIA Perugia, sez. I, 15 novembre 2013, n. 528

La giurisprudenza ha escluso che la sussistenza, su un'area edificabile, di un vincolo urbanistico che la destini all'espropriazione (quindi di un vincolo ben più gravoso di quello presente nel caso all'esame) comporti l'esenzione dell'area stessa dall'I.C.I. (cfr. Cass. civ., Sez. V, 4 ottobre 2004, n. 19750). Neppure rileva la mancata trascrizione del vincolo da parte della P.A., la quale, in base ai principi generali, può valere soltanto ai fini dell'opponibilità del vincolo a terzi, ma non ai fini della sua validità ed efficacia inter partes.

In tema di ICI, per la qualificazione di un'area come edificabile ai fini tributari, le disposizioni dei piani regolatori comunali devono essere integrate con quelle dei piani paesaggistici regionali, strumento sovraordinato rispetto a quello comunale, ai sensi dell'art. 27 della legge reg. Lazio 6 luglio 1998, n. 24, recepito dalla legislazione nazionale con l'art. 145 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

10. CONCLUSIONI

Si ritiene di avere esaustivamente analizzato e stimato il valore venale in comune commercio delle aree edificabili nel Comune di Morgex.

Come più volte sottolineato nel corso della trattazione, i valori riportati, pur essendo indicativi dell'attuale realtà media di mercato, non possono rappresentare tutto il potenziale scibile edilizio.

I casi particolari che dovessero discostarsi dalle stime potranno essere analizzati e specificamente valutati da parte del contribuente, e, se correttamente motivati, non avranno ragione di essere contestati.

Il metodo proposto per il calcolo della tassazione si riassume quindi nelle seguenti operazioni:

- Individuare la zona del PRGC a cui appartiene la particella;
- Ricavare il valore venale dell'area corrispondente dalla tabella (Vvb – Valore venale di base);
- Applicare al valore venale i coefficienti sopra descritti (per ottenere Vvf – Valore venale finale);
- Moltiplicare il tutto per la superficie particellare (per ottenere Bi – Base imponibile);
- Applicare l'aliquota alla base imponibile (e si ottiene l'imposta da versare).

Il Tecnico Incaricato

Geom. Agazzini Lorenzo

