

# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA I.C.I. 2007

## AREE FABBRICABILI

Premesso che ai fini dell'applicazione dell'ICI la base imponibile per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504:

*“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.”.*

Il Comune con Deliberazione di Giunta n. 34 del 17/04/2007 ha approvato i risultati dell'analisi del mercato delle aree fabbricabili per l'anno d'imposta 2007, riportati nell'Allegato A alla deliberazione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili:

*“Articolo 3 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili*

- 1. La base imponibile ICI delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio. Annualmente, il Comune mette a disposizione del contribuente i risultati di un'analisi del mercato delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, al fine di fornirgli un'indicazione sull'andamento dello stesso. [...omissis....]*
- 2. I risultati dell'analisi di cui al comma precedente svolgono una mera funzione orientativa e non sono vincolanti per l'attività di accertamento dell'Ufficio, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo eventualmente conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti rilevanti ai fini fiscali.*
- 3. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/1992.”*

Nelle pagine seguenti si riporta l'Allegato A alla deliberazione di Giunta n. 34 del 17/04/2007, composto dalle seguenti pagine:

Pagina 1: descrizione della simbologia utilizzata e riduzioni previste

Pagina 2: risultati dell'analisi di mercato delle aree a prevalente destinazione residenziale, suddivisi in base all'ubicazione territoriale ed alle tipologie di zone previste dalle Norme Tecniche Attuative

Pagina 3: risultati dell'analisi di mercato delle aree a prevalente destinazione produttiva, suddivisi in base all'ubicazione territoriale ed alle tipologie di zone previste dalle Norme Tecniche Attuative

Pagina 4: costi medi delle singole opere eventualmente da realizzare e da sottrarre ai valori individuati a pagina 2 o 3

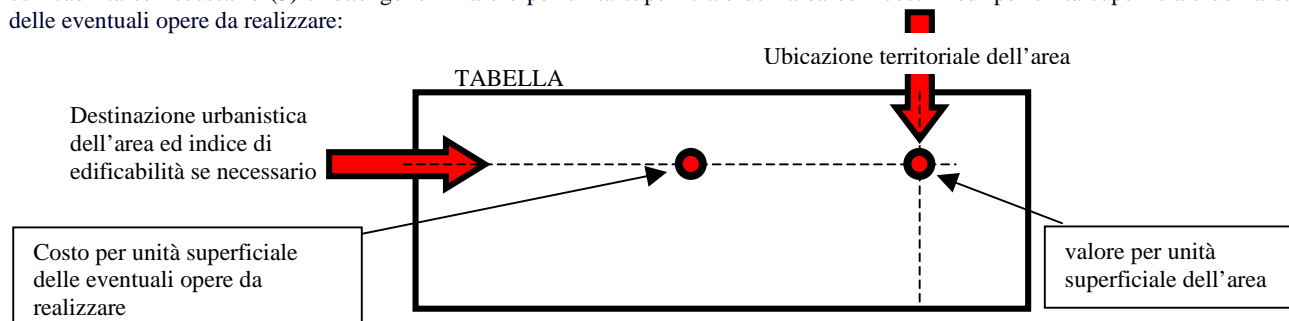
Si precisa che, come previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 17/04/2007 nell'attività di accertamento I.C.I. relativa alle aree fabbricabili si darà priorità alla verifica delle situazioni in cui si rilevano valori dichiarati inferiori ai risultati dell'analisi di mercato di seguito riportati o a valori emersi da documentazione rilevante ai fini fiscali (ad esempio atti di compravendita) nel caso in cui tali valori risultino superiori ai risultati dell'analisi di mercato.

I dati necessari all'individuazione del valore di una specifica area sono i seguenti:

- 1) Ubicazione territoriale
- 2) Destinazione urbanistica (desumibile dal certificato di destinazione urbanistica)
- 3) Presenza sull'area di eventuali vincoli e/o tutela secondo il D.Lgs. 42/2004
- 4) Caratteristiche dimensionali (superficie fondiaria o territoriale)
- 5) Caratteristiche edificatorie (indice di edificabilità, volumetria utile o superficie utile realizzabile)
- 6) Eventuali opere di urbanizzazione da realizzare e stato di avanzamento percentuale delle stesse al 01/01/2007.

### Schema sommario di calcolo:

Per aree prevalentemente residenziali entrando, come da schema seguente, nella tabella di pagina 2 dell'allegato A (per le aree prevalentemente produttive pagina 3) coi dati relativi all'ubicazione territoriale (1), alla destinazione urbanistica (2) ed all'indice di edificabilità se necessario (5) si ottengono il valore per unità superficiale dell'area ed i costi medi per unità superficiale dell'area delle eventuali opere da realizzare:



Considerando lo stato di avanzamento percentuale delle opere al 01/01/2007, al valore superficiale dell'area (eventualmente ridotto se rientrante nelle riduzioni previste a pagina 1 dell'allegato A) si sottrae il costo residuo delle opere; il nuovo valore superficiale così ottenuto moltiplicato per la superficie dà il valore complessivo dell'area.

Si precisa che la **superficie fondiaria S.F.** è quella suscettibile di edificazione, la **superficie territoriale S.T.** comprende la fondiaria e le eventuali superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; la **superficie utile S.U.** è la somma delle superfici lorde (comprensive cioè della proiezione orizzontale dei muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto delle superfici lorde specificate nell'articolo 8.1 delle Norme Tecniche Attuative

A seguito dell'Allegato A sono riportati alcuni calcoli esemplificativi.

Il Servizio Tributi è a disposizione per qualunque informazione e chiarimento: Tel. 0522/249331-249332-249336  
e-mail: [tributi@comune.quattro-castella.re.it](mailto:tributi@comune.quattro-castella.re.it) [ufficio.tributi@comune.quattro-castella.re.it](mailto:ufficio.tributi@comune.quattro-castella.re.it)

**RISULTATI DELL'ANALISI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL  
COMUNE DI QUATTRO CASTELLA PER L'ANNO 2007**

(ai sensi dell'art. 3 del Regolamento per l'applicazione dell'I.C.I.)

Nomenclatura

S.U. = Superficie Utile

S.T. = Superficie Territoriale

S.F. = Superficie Fondiaria

D.P. = Disciplina Particolareggiata

P.P. = Piano Particolareggiato

P.R. = Piano di Recupero

V =Volumetria Utile Residenziale

V.A. =Volumetria Utile assegnata al lotto

If = Indice di edificabilità fondiario = V / S.F.

It = Indice di edificabilità territoriale = V / S.T.

NTA = Norme Tecniche Attuative

**RIDUZIONI**

<b>descrizione</b>	<b>percentuale di riduzione</b>
Aree sottoposte a vincolo e/o tutela dal D.Lgs. 42/2004	10%
Aree di dimensioni inferiori ai 200 mq S.F. e volumetria utile inferiore a 250 mc, purchè non confinanti con altre aree del soggetto proprietario	30%
Aree prive di accesso diretto su strada pubblica (limitatamente alle aree non soggette a P.P. C.D. o P.R.)	15%

**Riduzioni per eventuali particolarità dell'area non contemplate devono essere stimate.**

**RISULTATI DELL'ANALISI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PER L'ANNO 2007**

			valori espressi in €/mq			
Descrizione del tipo di zona secondo N.T.A.	Costo medio eventuali opere da realizzare €/mq (**)	indice di edificabilità	QUATTRO CASTELLA - RONCOLO	MONTECAVOLO - PUIANELLO	SALVARANO - RUBBIANINO	
A1 - Centri Storici soggetta a D.P. e SA2 di interesse storico-culturale	vedi pag.4		523 €/mq S.U.	616 €/mq S.U.	419 €/mq S.U.	
B1 - residenziale di ristrutturazione soggetta a D.P	vedi pag.4		523 €/mq S.U.	616 €/mq S.U.	419 €/mq S.U.	
B2 - residenziale edificata	vedi pag.4	lf = 1 mc / mq	214 €/mq S.F.	252 €/mq S.F.	171 €/mq S.F.	
	vedi pag.4	lf = 1,2 mc / mq	224 €/mq S.F.	264 €/mq S.F.	180 €/mq S.F.	
	vedi pag.4	lf = 1,5 mc / mq	255 €/mq S.F.	300 €/mq S.F.	204 €/mq S.F.	
B3 - residenziale di ristrutturazione	vedi pag.4	lf = 1,5 mc / mq	255 €/mq S.F.	300 €/mq S.F.	204 €/mq S.F.	
	vedi pag.4	lf = 2 mc / mq	281 €/mq S.F.	330 €/mq S.F.	224 €/mq S.F.	
	vedi pag.4	lf = 2,5 mc / mq	291 €/mq S.F.	342 €/mq S.F.	233 €/mq S.F.	
B4 - residenziale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R.	P.R. da approvare	-	lt = 3000 mc / ha	102 €/mq S.T.	120 €/mq S.T.	82 €/mq S.T.
		-	lt = 8000 mc / ha	153 €/mq S.T.	180 €/mq S.T.	122 €/mq S.T.
	P.R. approvato	vedi pag.4	lf = 1 mc / mq	214 €/mq S.F.	252 €/mq S.F.	171 €/mq S.F.
		vedi pag.4	lf = 2 mc / mq	281 €/mq S.F.	330 €/mq S.F.	224 €/mq S.F.
B5 di tipo A	vedi pag.4	lf = 1,5 mc / mq	255 €/mq S.F.	300 €/mq S.F.	204 €/mq S.F.	
B5 di tipo B	vedi pag.4	lf = 0,8 mc / mq	204 €/mq S.F.	240 €/mq S.F.	163 €/mq S.F.	
B5 di tipo C (***)	vedi pag.4	lf = 0,8 mc / mq	204 €/mq S.F.	240 €/mq S.F.	163 €/mq S.F.	
	vedi pag.4	lf = 1,5 mc / mq	255 €/mq S.F.	300 €/mq S.F.	204 €/mq S.F.	
B6 residenziale a comparto d'intervento diretto	progetto comparto da approvare	-	lt = 3000 mc / ha	102 €/mq S.T.	120 €/mq S.T.	82 €/mq S.T.
		-	lt = 6000 mc / ha	143 €/mq S.T.	168 €/mq S.T.	114 €/mq S.T.
	progetto comparto approvato	30 €/mq S.F.	lf = 0,4 mc / mq	109 €/mq S.F.	128 €/mq S.F.	87 €/mq S.F.
		50 €/mq S.F.	lf = 0,8 mc / mq	204 €/mq S.F.	240 €/mq S.F.	163 €/mq S.F.
C1 residenziale di espansione in corso di attuazione	50 €/mq S.F.	lf = 0,8 mc / mq	204 €/mq S.F.	240 €/mq S.F.	163 €/mq S.F.	
	60 €/mq S.F.	lf = 1,2 mc / mq	224 €/mq S.F.	264 €/mq S.F.	180 €/mq S.F.	
C2 residenziale di espansione soggetta a P.P.	P.P. da approvare	-	lt = 3000 mc / ha	102 €/mq S.T.	120 €/mq S.T.	82 €/mq S.T.
		-	lt = 6000 mc / ha	143 €/mq S.T.	168 €/mq S.T.	114 €/mq S.T.
	P.P. approvato	50 €/mq S.F.	lf = 0,8 mc / mq	204 €/mq S.F.	240 €/mq S.F.	163 €/mq S.F.
		60 €/mq S.F.	lf = 1,2 mc / mq	224 €/mq S.F.	264 €/mq S.F.	180 €/mq S.F.
SB7 residenziale vincolata a verde privato	vedi pag.4		523 €/mq S.U.	616 €/mq S.U.	419 €/mq S.U.	
SB10 nuclei edificati in territorio agricolo	vedi pag.4	lf = 1,2 mc / mq	224 €/mq S.F.	264 €/mq S.F.	180 €/mq S.F.	

(\*) nel caso in cui non sia ancora stato approvato lo strumento attuativo si deve considerare la superficie territoriale dell'area, quindi comprendendo le aree di cessione (destinate a verde pubblico, strade, parcheggi etc.)

(\*\*) dall'inizio dei lavori le spese per le opere da realizzare devono essere ridotte proporzionalmente allo stato di avanzamento al 01/01/2007

(\*\*\*) trattasi di lotti a volumetria assegnata l'indice di edificabilità si calcola con la seguente formula: V.A. / S.F. (vedi nomenclatura a pagina 1 di 4)

**RISULTATI DELL'ANALISI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PER L'ANNO 2007**

Descrizione del tipo di zona secondo N.T.A.			Costo medio eventuali opere da realizzare (**)	indice di edificabilità	valori espressi in €/mq		
					QUATTRO CASTELLA - RONCOLO	MONTECAVOLO - PUIANELLO	SALVARANO - RUBBIANINO
ZONA D1 ARTIGIANALE - INDUSTRIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO			vedi pag.4	Uf =0,6 mq S.U. / mq S.F.	137 €/mq S.F.	161 €/mq S.F.	109 €/mq S.F.
ZONA D2 COMMERCIALE TURISTICO ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO			vedi pag.4	Uf =0,6 mq S.U. / mq S.F.	153 €/mq S.F.	180 €/mq S.F.	122 €/mq S.F.
ZONA D3 PRODUTTIVA PER ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGROALIMENTARI							
ZONA D4 INDUSTRIALE SPECIALE PER ATTIVITA' DI STAGIONATURA PROSCIUTTI			vedi pag.4	Uf =0,6 mq S.U. / mq S.F.	137 €/mq S.F.	161 €/mq S.F.	109 €/mq S.F.
ZONA D5 ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P. P.	P.P. non ancora approvato (*)		-	Ut = 4500 mq S.U. / Ha S.T.	72 €/mq S.T.	85 €/mq S.T.	58 €/mq S.T.
	P.P. già approvato	destinazione artigianale - industriale	37	Uf =0,6 mq S.U. / mq S.F.	137 €/mq S.F.	161 €/mq S.F.	109 €/mq S.F.
		destinazione commerciale	41	Uf =0,6 mq S.U. / mq S.F.	153 €/mq S.F.	180 €/mq S.F.	122 €/mq S.F.

(\*) nel caso in cui non sia ancora stato approvato lo strumento attuativo si deve considerare la superficie territoriale dell'area, quindi comprendendo le aree di cessione (destinate a verde pubblico, strade, parcheggi etc.)

(\*\*) dall'inizio lavori i valori le spese delle opere eventualmente da realizzare devono essere ridotte proporzionalmente allo stato di avanzamento

Si precisa che i costi delle opere eventualmente da realizzare sono relativi ad estendimenti di reti e non semplici allacciamenti alla rete esistente (costi, questi ultimi, che non devono essere sottratti al valore dell'area considerata urbanizzata)

**COSTI MEDI DELLE SINGOLE OPERE EVENTUALMENTE DA REALIZZARE PER AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

<i>DESCRIZIONE SINGOLA OPERA</i>	<i>COSTO al mq fondiario</i>	<i>COSTO al mq utile</i>
STRADE	11 €/mq S.F.	25 €/mq S.U.
PARCHEGGI	7 €/mq S.F.	15 €/mq S.U.
FOGNATURE	3 €/mq S.F.	6 €/mq S.U.
IMPIANTI DI DEPURAZIONE	3 €/mq S.F.	7 €/mq S.U.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ACQUA	4 €/mq S.F.	9 €/mq S.U.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS, TELEFONO	13 €/mq S.F.	30 €/mq S.U.
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	6 €/mq S.F.	12 €/mq S.U.
VERDE ATTREZZATO	9 €/mq S.F.	20 €/mq S.U.

**COSTI MEDI DELLE SINGOLE OPERE EVENTUALMENTE DA REALIZZARE PER AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

<i>DESCRIZIONE SINGOLA OPERA</i>	<i>COSTO al mq fondiario</i>
STRADE	8 €/mq S.F.
PARCHEGGI	8 €/mq S.F.
FOGNATURE	4 €/mq S.F.
IMPIANTI DI DEPURAZIONE	4 €/mq S.F.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ACQUA	2 €/mq S.F.
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS, TELEFONO	8 €/mq S.F.
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	3 €/mq S.F.
VERDE ATTREZZATO	2 €/mq S.F.

Costi determinati applicando al costo medio delle opere complessive la scomposizione percentuale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n. 849 del 04/03/1998 (punto 1.4 Scomposizione oneri)

## ESEMPI DI CALCOLO

- 1) area ubicata in frazione Puianello
- 2) destinazione urbanistica: zona **SB7 residenziale vincolata a verde privato** (in determinate condizioni consente l'edificazione)
- 3) la zona sia sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (da pagina 1 Allegato A riduzione del 10%)
- 4) -
- 5) superficie utile realizzabile S.U. = 450 mq
- 6) vi siano da realizzare quali opere di urbanizzazione parcheggi e rete fognaria; al 01/01/2007 lo stato di avanzamento della realizzazione sia al 35%.

Nella tabella dei valori residenziali (pagina 2 dell'Allegato A) per la zona SB7, in località Puianello, si ha il seguente valore per unità di superficie utile: Val = 616 €/mq S.U.

applicando la riduzione del 10 % per il vincolo di tutela secondo il D.Lgs. 42/2004, si ha il seguente valore:

$$V_R = 554,40 \text{ €/mq S.U.}$$

da pagina 4 dell'Allegato A si ha un costo medio per la realizzazione dei parcheggi e della rete fognaria

$C_{OPERE} = 15,00 + 6 = 21 \text{ €/mq S.U.}$ , considerando lo stato di avanzamento al 01/01/2007, se ne ha un costo residuo al 01/01/2007 pari al 65% :

$$C_{OPERE, RES.} = 21,00 \cdot 0,65 = 13,65 \text{ €/mq S.U.}$$

sottraendolo al valore  $V_R$  si ha il valore dell'area per unità di superficie utile:

$$V_{UNITARIO} = V_R - C_{OPERE, RES.} = 554,40 - 13,65 = 540,75 \text{ €/mq S.U.}$$

Il valore complessivo dell'area si ottiene moltiplicando per la superficie utile:

$$V_{AREA} = V_{UNITARIO} \cdot S.U. = 540,75 \cdot 450 = 243.337,50 \text{ €}$$

- 1) area ubicata in frazione Montecavolo ristrutturazione con ampliamento
- 2) destinazione urbanistica: **zona B2 edificata**
- 3) la zona sia sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (da pagina 1 Allegato A riduzione del 10%)
- 4) superficie fondiaria S.F. = 1000 mq
- 5) sfruttando l'esistente + 20% con una volumetria utile esistente all'approvazione del P.R.G. di 1167 mc, la volumetria utile totale realizzabile diviene  $1167 + 20\% = 1400$  mc, l'indice di edificabilità fondiario diviene  
$$I_{f, area} = \frac{\text{Volumetria}}{\text{Superficie Fondiaria}} = \frac{V}{S.F.} = \frac{1400}{1000} = 1,4 \text{ mc/mq}$$
- 6) vi siano da realizzare quali opere di urbanizzazione i soli parcheggi ed al 01/01/2007 lo stato di avanzamento della realizzazione sia al 40%.

Nella tabella dei valori residenziali (pagina 2 dell'Allegato A) si hanno 2 valori per la zona B2 in località Montecavolo: Val 1 = 264,00 €/mq per  $I_f 1 = 1,2 \text{ mc/mq}$  e Val 2 = 300,00 €/mq per  $I_f 2 = 1,5 \text{ mc/mq}$ , il valore al mq da utilizzare per l'area in oggetto si ottiene considerando una relazione lineare fra valore ed indice di edificabilità:

$$V = Val 1 + \frac{Val 2 - Val 1}{I_f 2 - I_f 1} \cdot (I_{f, area} - I_f 1) = 288,00 \text{ €/mq S.F.}$$

applicando la riduzione del 10 % per il vincolo di tutela secondo il D.Lgs. 42/2004, si ha il seguente valore:

$$V_R = 259,20 \text{ €/mq S.F.}$$

da pagina 4 dell'Allegato A si ha un costo medio per la realizzazione dei parcheggi  $C_{PARC.} = 7,00 \text{ €/mq S.F.}$ , considerando lo stato di avanzamento al 01/01/2007, se ne ha un costo residuo al 01/01/2007 pari al 60% :

$$C_{PARC, RES.} = 7,00 \cdot 0,60 = 4,20 \text{ €/mq S.F.}$$

sottraendolo al valore  $V_R$  si ha il valore dell'area per unità di superficie fondiaria:

$$V_{UNITARIO} = V_R - C_{PARC, RES.} = 259,20 - 4,20 = 255,00 \text{ €/mq S.F.}$$

Il valore complessivo dell'area si ottiene moltiplicando per la superficie fondiaria:

$$V_{AREA} = V_{UNITARIO} \cdot S.F. = 255,00 \cdot 1000 = 255.000,00 \text{ €}$$

- 1) area ubicata in Quattro Castella
- 2) destinazione urbanistica: **zona C2 residenziale di espansione soggetta a P.P.; con P.P. non ancora approvato**
- 3) -
- 4) superficie Territoriale S.T. = 2000 mq
- 5) l'indice di edificabilità territoriale sia  $I_t = 3000 \text{ mc / Ha}$
- 6) -

Nella tabella dei valori residenziali (pagina 2 dell'Allegato A) per la zona C2 con P.P. non adottato, per lo specifico  $I_t$  e per la località di Quattro Castella si ha il seguente valore per unità di superficie territoriale:  $V = 96,00 \text{ €/mq S.T.}$

Il valore complessivo dell'area si ottiene moltiplicando per la superficie territoriale:

$$V_{AREA} = V \cdot S.T. = 96,00 \cdot 2000 = 192.000,00 \text{ €}$$