



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n° 343 del Registro . Seduta del 19/09/2016

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI NEL TERRITORIO COMUNALE.

L'anno duemilasedici il giorno diciannove del mese di settembre alle ore 13:30 convocata nei modi di legge, si è riunita, nella Sala delle Adunanze, nelle persone dei signori:

N.O.	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
1	Cariello Massimo	X	
2	Di Benedetto Cosimo Pio	X	
3	De Caro Vito	X	
4	Ginetti Ennio	X	
5	Lamonica Angela	X	
6	Lenza Lazzaro	X	
7	Manzione Maria Sueva	X	
8	Saja Matilde	X	

Assume la Presidenza, il **Sindaco Massimo Cariello**;

Partecipa, anche con funzione verbalizzante, il Segretario Generale Livia Lardo.

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Comunicata ai Capigruppo Consiliari.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO la legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014) ed in particolare il comma 639 e seguenti con i quali è stata istituita la IUC che comprende al suo interno la TASI, TARI e IMU;

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd. *Salva Italia*), il quale stabilisce che l'Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione «restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.»;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che «la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504»;

CONSIDERATO che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'Imposta Municipale Propria con riferimento ai terreni fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

VISTO, sotto questo profilo, l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che «per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che «con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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»;

CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all'Imposta Municipale Propria – a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012;

VISTO altresì l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che «ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «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, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, 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»;

CONSIDERATO che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che *l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;*
- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che *«il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto"): quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)».*

Nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato *«le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo jus aedificandi, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus aedificandi, fino al perfezionamento dello stesso»*, specificando che lo jus aedificandi e lo jus valutandi *«poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)».*

Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che *«la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non inedificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore»*, perché con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

CONSIDERATO quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini I.C.I. (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, non ha comunque risolto il problema della valorizzazione attribuibile a quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, sicuramente in grado di differenziarle dalle aree immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate, incidendo di conseguenza sul loro valore;

CONSIDERATO che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;

CONSIDERATO che tale, al fine di individuare dei criteri estimativi delle aree edificabili che, senza giungere a richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno, siano rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in modo da poter riconoscere ad ognuna un corretto valore imponibile, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione;

RITENUTO opportuno stabilire, al fine di introdurre un corretto criterio di valorizzazione delle aree edificabili, con riferimento in particolare alla decorrenza dell'imposizione a fronte della disposizione interpretativa dettata dall'art. 36, comma 2 L. 248/2006, che l'applicazione dei valori individuati nella presente delibera debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni dettate dalla normativa regionale, da intendersi come adozione della deliberazione di adozione definitiva da parte del Comune del P.R.G. o della relativa variante e non, invece, dalla data di adozione preliminare di tale strumento urbanistico da parte del Comune;

CONSIDERATO che, a decorrere da tale data, il Comune dovrà intendersi tenuto, ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002, a dare comunicazione formale al proprietario dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;

RICHIAMATO i vigenti regolamenti: regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria "IMU" e il regolamento per l'applicazione del tributo sui servizi indivisibili, approvati con delibera di Consiglio Comunale n.29 del 29/05/2014

RITENUTO che la finalità della presente delibera debba essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;

RITENUTO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 23 L.R. 54/1998;

RITENUTO in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale non soltanto con riferimento all'anno d'imposta 2016 per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti, ma anche per supportare l'Ufficio tributi con riferimento a tutti gli anni suscettibili di verifica tributaria ai fini I.C.I., nello svolgimento di tale attività;

DATO ATTO che, al fine di individuare i valori medi delle aree edificabili, si è quindi provveduto ad affidare specifico incarico all'Ufficio tecnico del Comune, a fronte del quale sono stati individuati i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore vigente, come risulta dalla relazione allegata al presente atto sub. A) per farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri:

- assoggettabilità all'Imposta Municipale Propria/I.C.I. delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano Regolatore Generale definitivamente adottato in relazione alla vigente normativa regionale (sulla base del costante orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, confermato dalle norme interpretative sopra richiamate e contenute nelle L. 248/2005 e 248/2006, secondo cui lo strumento urbanistico costituisce il parametro fondamentale per la discriminazione del carattere agricolo o edilizio del suolo espropriato, restando priva di rilevanza la sussistenza della c.d. *edificabilità di fatto*), introducendo tuttavia specifici indici di riduzione del valore di mercato per le aree che siano soggette a vincoli urbanistici, da ridursi progressivamente in relazione all'effettiva

concretizzazione dell'edificabilità;

- analisi degli atti notarili di compravendita di aree, al fine della determinazione del valore medio delle stesse, con particolare riferimento agli atti stipulati da società, i quali riportano valori più prossimi a quelli di mercato;
- analisi dei dati relativi alla valorizzazione delle aree edificabili riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che dei dati messi a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate in relazione agli accertamenti effettuati nell'ambito dell'Imposta di registro;
- valutazione delle aree a seguito dell'attribuzione di un valore base a metro quadrato (c.d. valore pieno), suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati;

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, al fine di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell' Imposta Municipale Propria dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti a partire dall'anno 2016, nonché per agevolare l'Ufficio tributi nello svolgimento dell'attività di accertamento dell'I.C.I. per gli anni pregressi;

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'I.C.I. sulla base di valori di mercato più elevati;

PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

PRECISATO infine che, nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile, resi dai rispettivi Funzionari Responsabili;

con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese

DELIBERA

- 1) **di individuare** i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2016 sulla base della tabella riepilogativa (allegato A), che si riporta in calce al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) **di dare atto** che la tabella (allegato B) individua le aree edificabili individuate dal P.R.G.C. vigente, sulla base di un elenco cui non può tuttavia attribuirsi valore esaustivo, per cui i proprietari di aree edificabili eventualmente non individuate in elenco dovranno comunque ritenersi tenuti al versamento dell'Imposta Municipale Propria, secondo la normativa vigente, eventualmente desumendo i valori su cui determinare l'imposizione per analogia rispetto a quelli di aree simili individuate nella tabella allegata;
- 3) **di stabilire** che:
 - eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
 - ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a

seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

- a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente tabella, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto, ma anche con riferimento al passato, a seguito dell'adozione dei correttivi indicati nella presente deliberazione per la riduzione dei valori in relazione agli anni pregressi;

4) **di approvare**, a fronte dei valori individuati per l'anno 2016 ed a seguito di apposita valutazione comparativa con gli analoghi valori individuati in relazione all'anno 2010, la seguente griglia di valori progressivi relativi a tutti gli anni d'imposta ancora accertabili ai fini I.C.I. (2010 - 2015), al fine di agevolare l'attività di verifica da parte dell'Ufficio tributi e l'eventuale ravvedimento da parte dei contribuenti:

- 2015 valore deliberato - 5%
- 2014 valore deliberato - 5%
- 2013 valore deliberato - 5%
- 2012 valore deliberato - 10%
- 2011 valore deliberato - 10%
- 2010 valore deliberato - 10%

5) **di stabilire** che:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
- a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente deliberazione, gli stessi valori dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta.
- nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui, in analogia con quanto stabilito dalla versione iniziale dell'art. 5, comma 4 D.Lgs. 504/1992, i valori dichiarati dai contribuenti, ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune per ogni singola zona omogenea, per cui, ai sensi dell'art. 10 L. 212/2000, non verranno applicate né sanzioni né interessi, ove l'imposta corrisposta dal contribuente abbia rispettato tale scarto massimo del 10%, che non costituisce peraltro una franchigia, per cui, in caso di omesso totale versamento, ovvero nel caso l'imposta corrisposta dal contribuente abbia superato lo scarto massimo del 20% rispetto ai valori individuati dal Comune, al contribuente saranno regolarmente applicati sanzioni ed interessi sull'intera maggiore imposta accertata, sulla base di quanto disposto dalla normativa vigente;

6) **di stabilire** infine che obiettivo prioritario dell'attività di accertamento da svolgersi da parte da parte dell'Ufficio tributi ai fini I.C.I. e, dal 2012, dell'Imposta Municipale Propria, dovrà essere quello di definire le posizioni dei contribuenti che risultino evasori totali in relazione alle aree edificabili possedute, mediante accertamento di tutta l'imposta non versata per gli anni ancora suscettibili di accertamento e dei relativi accessori di legge;

7) **di dare** ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune;

8) **di dichiarare**, con separata votazione unanime favorevole, il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi e per gli effetti di legge.



Comune di Eboli

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI NEL TERRITORIO COMUNALE.

- Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D.L. 174/2012 convertito con modificazioni della L. 213/12, in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere:

Favorevole

Eboli, lì 01/09/2016

Il Responsabile Area
F.to GIUSEPPE BARRELLA

- Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D.L. 174/2012 convertito con modificazioni della L. 213/12, in ordine alla regolarità contabile della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere:

Favorevole

Eboli, addì 01/09/2016

Il Responsabile Area Finanziaria
F.to Cosimo Marmora

Il Segretario Generale formula, ai sensi del Decreto Sindacale del 21 ottobre 2015, n. 36387, parere di conformità alle leggi, allo statuto e al regolamento.

Eboli, addì 19/09/2016

Segretario Generale
F.to Livia Lardo

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"

IL SINDACO
F.to Massimo Cariello

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Livia Lardo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che copia della presente delibera è stata pubblicata all'albo Pretorio il 22/09/2016 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 07/10/2016, n. di pubblicazione 2709

Il Servizio Segreteria Generale
F.to Raffaella Di Biase

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, sulla scorta degli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000 N. 267, certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 22/09/2016

- [X] Perché dichiarata immediatamente eseguibile; (art. 134 – comma 4°)
[] Perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione; (art. 134 – comma 3°)

Lì, 22/09/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Livia Lardo



Valore di mercato delle aree fabbricabili

14 settembre 2016

Le aree fabbricabili ai sensi del vigente Piano regolatore generale (Prg) sono sia quelle assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo (Pua), sia quelle comprese nella sottozona Bc-Nuclei periferici, di attuazione diretta.

Le prime si articolano in 5 tipologie, corrispondenti alle rispettive sottozone: Bb - Agglomerati urbani recenti di completamento; Fa - Parchi urbani e territoriali; Fc - Attrezzature di trasformazione; Ha - attrezzature alberghiere; Hb - attrezzature extralberghiere. Ciascuna delle suddette classi comprende vari ambiti.

Si è utilizzato il procedimento detto del "Valore di trasformazione", consistente nella determinazione della differenza tra il ricavo della vendita del prodotto edilizio e la somma di tutti i costi ed oneri necessari per realizzarlo, escluso il valore dell'area, che è oggetto della ricerca. Pertanto, la formula utilizzata è la seguente:

$$VN = \frac{RC - [(CC \times 1,24) + (TC \times 1,18)]}{1,22} \quad (1)$$

Dove:

- VN = valore dell'area fabbricabile al momento della edificabilità¹;
- RC = ammontare lordo del ricavo dalla vendita del prodotto edilizio;
- CC = costo di costruzione
- TC = contributo di costruzione (Dpr 380/2001)

I coefficienti moltiplicativi sono calcolati, supposto che l'operazione di edificazione dei fabbricati abbia la durata di 2 anni, nel modo seguente:

¹ Nel caso di intervento diretto in sottozona Bc, ovvero, in caso di Pua approvato, tale valore coincide con il valore attuale; in tutti gli altri casi, esso è uguale al valore futuro al momento della vigenza del Pua.



Comune di Eboli

Area P. O. Urbanistica Edilizia Ambiente
Servizio Urbanistica

ONERI ACCESSORI RELATIVI AL COSTO DI COSTRUZIONE (CC)	
Progetto, direzione lavori e collaudo	6%
Interessi passivi (oneri finanziari con pagamento all'impresa di costruzione a stato di avanzamento, nella misura del 2% annuo composto, computato con la formula degli interessi scalari)	2%
Vigili del fuoco, Ispesl e diversi	1%
Profitto imprenditoriale, rischio dell'imprenditore e sue spese generali	15%
Totale	24%

ONERI ACCESSORI RELATIVI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (TC)	
Interessi passivi per anni 1,5 al 2% annuo composto (considerato che alcuni oneri sono posticipati)	3%
Profitto imprenditoriale, rischio dell'imprenditore e sue spese generali	15%
Totale	18%

ONERI ACCESSORI RELATIVI AL VALORE DELL'AREA (VN)	
Provvigioni di acquisto	1%
Notarili	2%
Interessi passivi su capitale investito (2% annuo composto)	4%
Profitto e rischio imprenditoriale e spese generali dell'imprenditore-finanziatore	15%
Totale	22%

In particolare, *l'ammontare lordo del ricavo dalla vendita del prodotto edilizio (RC)* è pari alla somma dei seguenti termini:

- Valore di mercato della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr) edificabile²;
- Valore di mercato della superficie lorda di pavimento non residenziale (Snr) adibita a box;
- Valore di mercato della superficie lorda di pavimento non residenziale edificabile (Slpnr) adibita a terziario.

² In riferimento alle sottozone Bc, tale valore è ottenuto moltiplicando l'indice di utilizzazione fondiaria, pari a 0,17 mq/mq, per la dimensione media dei lotti edificabili, compresa tra 900 e 1.600 mq.



Comune di Eboli

Area P. O. Urbanistica Edilizia Ambiente
Servizio Urbanistica

I suddetti tre termini sono il risultato del prodotto tra le *superfici di attuazione* ai sensi del Prg e i *valori di mercato unitari* (euro/mq), differenziati a seconda degli utilizzi.

Relativamente alle zone Bb, in quanto caratterizzate dalla presenza integrata di residenze e terziario, nel determinare le **superfici di attuazione**, si è fatto riferimento a tre modelli alternativi proposti nella Relazione del Prg vigente, paragrafo 7.2, di seguito riportate:

- a) piena utilizzazione della superficie disponibile, all'uopo utilizzando la massima densità residenziale fondiaria (133 abitanti/ha) e la massima di superficie lorda di pavimento non residenziale (il 100% di quella residenziale);
- b) piena utilizzazione della superficie disponibile, assumendo la minima superficie lorda di pavimento non residenziale (il 10% di quella residenziale), il che determina una densità fondiaria residenziale pari a circa 50 ab/ha, e quindi un insediamento a bassa densità (anche case unifamiliari isolate);
- c) minima utilizzazione della superficie disponibile con un dimensionamento che assume la massima densità residenziale fondiaria (133 abitanti/ha) e la minima superficie lorda di pavimento non residenziale (il 10% di quella residenziale).

Per ciascuno degli ambiti è stato valutata l'alternativa economicamente più vantaggiosa, in base agli attuali valore di mercato della superficie lorda di pavimento e ai costi di attuazione. Ne è derivato le seguente scelte per i vari ambiti: Fontanelle e Pescara, tipo a); Cupe, Pezza delle Monache e S. Andrea, tipo c); Cioffi, Corno D'Oro e S. Cecilia, tipo b). Conseguentemente l'indagine di mercato sul valore unitario delle superficie lorde, relativamente alla parte residenziale, è stata condotta tenendo conto delle specifiche tipologie edilizie (abitazioni ordinarie, per i modelli a) e c), e ville e villini, per il modello b)).

I **valori di mercato unitari** sono pari alla media aritmetica dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione/omi/banche+dati/quotazioni+immobiliari>

Il costo di costruzione (CC) è pari al prodotto tra le massime superfici in mq realizzabili ai sensi del Prg e il costo unitario di costruzione al mq, stimato in euro 769,27 per gli edifici residenziali e il terziario e in euro 416,69 per i box. Tali valore sono derivati dall'attualizzazione, tramite tabelle ISTAT, del costo di costruzione al mq utilizzato per la stima del 2004 di cui alla delibera di G.C. n. 291 del 7/10/2004.

Il contributo di costruzione (TC) è uguale alla somma del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi del Dpr 6 giugno 2001, n.380 utilizzando la tabella parametrica fornita dallo SUE.

Applicando la (1) si ottiene, quindi, il valore dell'area fabbricabile al momento della edificabilità. Calcolando, con l'ausilio del Sistema informativo territoriale (Sit) la superficie soggetta a trasformazione in ciascun ambito individuato dal Prg, coincidente con le aree non edificate, e dividendo la VN per tale superficie, si ottiene il Valore dell'area fabbricabile alla vigenza del Pua, per unità di superficie soggetta a trasformazione in euro al mq.



Comune di Eboli

Area P. O. Urbanistica Edilizia Ambiente
Servizio Urbanistica

Stimati gli anni presunti di attesa per l'approvazione e la vigenza di ciascun Pua a partire dal 2016, si perviene alla definizione del ricercato **valore attuale al mq** secondo la formula di anticipazione:

$$VA = VN : (1 + i)^n$$

Dove:

- VA = valore dell'area fabbricabile al 2016;
- VN = valore dell'area fabbricabile al momento della edificabilità;
- i = tasso di interesse ritenuto congruo per la remunerazione del capitale e del rischio che, secondo l'ipotesi prima formulata, è del 2%;
- n = numero degli anni occorrenti per la vigenza dei singoli Pua ³.

Il procedimento suddetto è stato applicato in assenza di stime puntuali validate da sentenze del Tribunale. Alla luce di questo, per il PUA Serracapilli si è attribuito il valore di € 58,00 a mq, in base alla recente sentenza n. 33/2014 della Corte d'Appello di Salerno Sezione Civile, con la quale è stato determinato il valore venale per alcuni terreni ricadenti all'interno del PUA oggetto di espropriazione.

Il procedimento utilizzato e i risultati ottenuti sono esplicitati nelle allegate due tabelle a seguire.

Ing. Giuseppe Barrella
(Capo Area P.O.
Urbanistica Edilizia Ambiente)

Geom. Marco Salerno
(Istruttore tecnico
Servizio Urbanistica)

³ Nel caso di intervento diretto in sottozona Bc ed in vigenza di Pua approvati, $n = 0$.

Id	Sottozona	Denominazione	Slpr edificabile (mq)	Valore di mercato della Slpr (euro/mq)	Valore totale della Slpr (euro)	Snr a box (mq)	Valore di mercato della Snr a box (euro/mq)	Valore totale della Snr a box (euro)	Percentuale di terziario	Slpnr a terziario (mq)	Valore di mercato della Slpnr a terziario (euro/mq)	Valore totale della Slpnr a terziario (euro)	Valore totale della superficie lorda di pavimento (mq)
1	Bb	Fontanelle	31 995	1 250	39 993 750	10 160	840	8 534 400	100%	31 995	1 078	34 474 613	83 002 763
2	Bb	Cupe	20 160	1 150	23 184 000	6 400	830	5 312 000	10%	2 016	973	1 960 560	30 456 560
3	Bb	Pezza delle Monache	17 640	1 150	20 286 000	5 600	830	4 648 000	10%	1 764	973	1 715 490	26 649 490
4	Bb	S. Andrea	61 200	1 150	70 380 000	19 440	830	16 135 200	10%	6 120	973	5 951 700	92 466 900
5	Bb	Rione Pescara	15 390	1 150	17 698 500	4 880	840	4 099 200	300%	46 170	1 095	50 556 150	72 353 850
6	Bb	S. Cecilia	27 720	1 180	32 709 600	8 800	730	6 424 000	10%	2 772	970	2 688 840	41 822 440
7	Bb	Cioffi	11 880	1 180	14 018 400	3 760	730	2 744 800	10%	1 188	970	1 152 360	17 915 560
8	Bb	Corno d'Oro	19 800	1 180	23 364 000	6 280	730	4 584 400	10%	1 980	970	1 920 600	29 869 000
9	Fa	S. Donato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Fa	S. Cataldo/S. Andrea	-	-	-	-	-	-	-	15 600	985	15 366 000	15 366 000
11	Fa	Costa S. Giovanni	-	-	-	-	-	-	-	40 200	985	39 597 000	39 597 000
12	Fc	Campolongo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Fc	Acquarita	-	-	-	4 646	830	3 855 827	-	14 078	985	13 866 338	17 722 165
14	Fc	Maria SS. Addolorata	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Fc	Città di Eboli	-	-	-	13 200	830	10 956 000	-	40 000	985	39 400 000	50 356 000
16	Fc	S. Giovanni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Fc	Ex Pezzullo	-	-	-	6 841	840	5 746 356	-	20 730	1 095	22 699 350	28 445 706
18	Fc	S. Nicola Varco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Fc	S. Chiarella	-	-	-	7 260	830	6 025 800	-	22 000	973	21 395 000	27 420 800
20	Fc	Serracapilli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ha	Zona alberghiera	17 500	1 300	22 750 000	8 750	950	8 312 500	-	30 774	1 050	40 625 620	63 375 620
	Hb	Zona extralberghiera	8 640	1 300	11 232 000	-	-	-	-	1 803	1 050	1 892 804	13 124 804
	Bc	Casarsa	213	1 150	244 375	70	830	58 204	-	-	-	-	302 579
	Bc	Epitaffio	213	1 150	244 375	70	830	58 204	-	-	-	-	302 579
	Bc	Serracapilli	213	1 150	244 375	70	830	58 204	-	-	-	-	302 579
	Bc	Grataglie	213	1 150	244 375	70	830	58 204	-	-	-	-	302 579

Id	Sottozona	Denominazione	Costo di costruzione della Slpr (euro)	Costo di costruzione della Snr a box (euro)	Costo di costruzione della Slpr a terziario (euro)	Totale costi di costruzione (euro)	Totale contributo di costruzione (euro)	Valore dell'area fabbricabile al momento dell'edificabilità (euro)	Superficie soggetta a trasformazione (mq)	Valore dell'area fabbricabile al momento dell'edificabilità per unità di superficie soggetta a trasformazione (euro/mq)	Anni presunti di attesa dal 2016	Denominatore per calcolo valore al 2016	Valore al 2016 al mq dell'area fabbricabile (euro/mq)
1	Bb	Fontanelle	24 612 794	4 233 570	24 612 794	53 459 158	2 849 111	10 943 816	138 896	78,79	0	1,00	78,79
2	Bb	Cupe	15 508 483	2 666 816	1 550 848	19 726 148	1 057 565	3 891 976	106 772	36,45	1	1,02	35,74
3	Bb	Pezza delle Monache	13 569 923	2 333 464	1 356 992	17 260 379	925 369	3 405 479	87 121	39,09	1	1,02	38,32
4	Bb	S. Andrea	47 079 324	8 100 454	4 707 932	59 887 710	3 210 843	11 817 496	346 635	34,09	1	1,02	33,42
5	Bb	Rione Pescara	11 839 065	2 033 447	35 517 196	49 389 708	2 621 503	6 571 507	128 438	51,16	0	1,00	51,16
6	Bb	S. Cecilia	21 324 164	3 666 872	2 132 416	27 123 453	1 454 152	5 306 114	165 422	32,08	1	1,02	31,45
7	Bb	Cioffi	9 138 928	1 566 754	913 893	11 619 575	622 830	2 272 417	111 363	20,41	2	1,04	19,61
8	Bb	Corno d'Oro	15 231 546	2 616 813	1 523 155	19 371 514	1 038 491	3 789 265	182 612	20,75	1	1,02	20,34
9	Fa	S. Donato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Fa	S. Cataldo/S. Andrea	-	-	12 000 612	12 000 612	572 879	156 358	312 000	-0,50	2	1,04	-
11	Fa	Costa S. Giovanni	-	-	30 924 654	30 924 654	1 476 266	402 922	804 500	-0,50	2	1,04	-
12	Fc	Campolongo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Fc	Acquarita	-	1 935 765	10 829 398	12 765 163	700 466	874 436	28 155	31,06	1	1,02	30,45
14	Fc	Maria SS. Addolorata	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Fc	Città di Eboli	-	5 500 308	30 770 800	36 271 108	1 990 314	2 484 636	71 636	34,68	1	1,02	34,00
16	Fc	S. Giovanni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Fc	Ex Pezzullo	-	2 850 535	15 946 967	18 797 502	1 031 480	3 212 834	58 606	54,82	1	1,02	53,75
18	Fc	S. Nicola Varco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Fc	S. Chiarella	-	3 025 169	16 923 940	19 949 109	1 094 673	1 141 140	50 152	22,75	2	1,04	21,87
20	Fc	Serracapilli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,00
	Ha	Zona alberghiera	13 462 225	3 646 038	23 673 823	40 782 085	2 740 520	7 845 919	192 340	40,79	2	1,04	39,21
	Hb	Zona extralberghiera	6 646 493	-	1 386 740	8 033 233	513 677	2 096 276	90 134	23,26	1	1,02	22,80
	Bc	Casarsa	163 470	29 220	-	192 690	11 744	40 807	1 250	32,65	0	1,00	32,65
	Bc	Epitaffio	163 470	29 220	-	192 690	11 744	40 807	1 250	32,65	0	1,00	32,65
	Bc	Serracapilli	163 470	29 220	-	192 690	11 744	40 807	1 250	32,65	0	1,00	32,65
	Bc	Grataglie	163 470	29 220	-	192 690	11 744	40 807	1 250	32,65	0	1,00	32,65