



prot. n° 5613/1/09

oggetto

Determinazione per zone omogenee nell'ambito del territorio comunale dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta ICI. Anno 2009

Direzione Regionale per la Sardegna - Ufficio Provinciale di Nuoro

Via Carducci, 21 - 09100 Cagliari - tel. 070407141 e-mail: dr_sardegna@agenziaterritorio.it - up_nuoro@agenziaterritorio.it



committente

Comune di Nuoro



Prot. 5613 del 24/12/2008

COMUNE DI NUORO

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

DETERMINAZIONE PER ZONE OMOGENEE NELL'AMBITO DEL TERRITORIO COMUNALE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA. ANNO 2009.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



PARTE I – PREMessa –

Con la deliberazione Consiliare n° 1 del 8/01/2004, l'Amministrazione Comunale di Nuoro ha approvato la divisione in diciassette ambiti del territorio comunale e i relativi criteri di determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili, con riferimento temporale all'anno 2004, determinati da questa Agenzia e trasmessi all'Ente committente con la nota n° 107626/26 dell' 8/05/2003.-

Ciò premesso, con lettera n° 68424 del 24/12/2008, il Comune di Nuoro ha conferito all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Nuoro-, in relazione alla convenzione stipulata tra i due Enti in data 26/06/08, l'incarico di aggiornare i valori medi delle aree fabbricabili nella Città e la relativa metodologia di determinazione, da affinarsi anche in relazione alle particolari casistiche che si sono presentate nella loro originaria applicazione.

Parte II – Metodo di intervento

Una corretta azione accertatrice non può evidentemente essere condotta caso per caso, ma deve necessariamente far riferimento ad uno strumento tecnico univoco di valutazione del territorio e delle peculiarità presenti sul medesimo, tutto ciò finalizzato a garantire un'omogenea ed equa individuazione di valori di mercato analoghi per zone similari.

Nel caso specifico, poiché non è possibile quantificare il valore venale delle aree tramite una metodologia di comparazione diretta; si deve ricercare una metodologia generalizzata che consenta di quantificare i parametri estrinseci e, per quanto possibile, quelli intrinseci in relazione alla totalità delle possibili localizzazioni delle stesse aree.

Da un punto di vista estimativo si deve quindi necessariamente, tenuto conto che non possono essere noti a priori tutti i valori di mercato delle aree fabbricabili dell'intero comune, ricorrere ad una metodologia indiretta. Tale metodologia, certamente equa in quanto applicabile a tutto il territorio comunale, permetterà di quantificare il valore dell'area tramite il prodotto del bene ed un coefficiente di incidenza area secondo la formula:

$$Va = Vf \times a\%$$



Dove:

-**(Va)** è il valore dell'area attrezzata e, quindi, al netto degli oneri gravanti sul proprietario dell'area stabiliti dalle norme del piano urbanistico comunale (mediamente pari ad 1/3 di Va).

-**(Vf)** è il valore medio di mercato dell'immobile che può essere ricavato una volta noti i valori medi di mercato per le possibili destinazioni d'uso;

- **a%**, percentuale incidenza area.

L'analisi del mercato immobiliare del costruito (**Vf**) si è basata sulla ricerca di un campione di immobili completo ed omogeneo tale da ricoprire in modo uniforme buona parte del territorio urbano. Questo campione è derivato da un'attenta esame dei dati reperibili dai cosiddetti "borsini" forniti dalle Agenzie Immobiliari, nonché dalla stessa Agenzia del Territorio tramite l'Osservatore del Mercato Immobiliare, e dai dati rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro dove sono stati consultati gli Atti recenti di compravendita.

L'indagine per la determinazione dell'incidenza dell'area, che ha tenuto conto dei principali fattori oggettivi che possono incidere economicamente nella trasformazione della stessa, ha di fatto definito tre classi di incidenza:

- per le zone A e B (centro storico e zone di completamento urbano) si è riscontrato che il valore ordinario e statisticamente più ricorrente è pari al 40%;
- per le zone C (zone di espansione) si è riscontrato che il valore ordinario e statisticamente più ricorrente è pari al 20%;
- per le zone D (zone industriali) si è riscontrato che il valore ordinario e statisticamente più ricorrente è pari all'8%.



PARTE III Determinazione valore medio

Riconfermati, così come richiesto dall'Ente commitente, i diciassette ambiti territoriali esistenti, si riportano di seguito i valori medi di scambio e le incidenze rilevati con riferimento al 2009:

Ambito territoriale	a%	Fabbricati residenziali €/mc	Fabbricati Direz. Comm. €/mc	Valore medio area €/mc
N°1	40	€ 600,00	€ 700,00	€ 260,00
N°2	40	€ 700,00	€ 1000,00	€ 340,00
N°3	40	€ 600,00	€ 700,00	€ 260,00
N°4	15	€ 350,00	€ 450,00	€ 60,00
N°5	30	€ 500,00	€ 600,00	€ 165,00
N°6	25	€ 500,00	€ 600,00	€ 137,00
N°7	25	€ 400,00	€ 500,00	€ 112,00
N°8	25	€ 500,00	€ 600,00	€ 137,00
N°9	25	€ 500,00	€ 650,00	€ 137,00
N°10	15	€ 500,00	€ 600,00	€ 82,00
N°11	18	€ 550,00	€ 700,00	€ 112,00
N°12	20	€ 400,00	€ 500,00	€ 90,00
N°13	20	€ 500,00	€ 600,00	€ 110,00
N°14	15	€ 350,00	€ 450,00	€ 60,00
N°15	20	€ 500,00	€ 600,00	€ 110,00
N°16	25	€ 650,00	€ 750,00	€ 175,00
N°17	8	Cap. ind.	€ 175,00	€ 14,00

I valori sopra determinati sono da considerarsi applicabili esclusivamente a situazioni ordinarie. Casi particolari possono essere oggetto di variazioni che il Comune stesso può determinare in relazione alla specifica problematica esistente o oggetto, su precisa richiesta, di approfondimento da parte di questa Agenzia.

Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, si consiglia al codesto spett.le Comune di procedere periodicamente alla determinazione, con scadenza almeno triennale, e per zone omogenee dei valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio.

Inoltre di prevedere nell'apposito regolamento che il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque



opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello individuato dalla presente perizia, possa rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, tramite opportune osservazioni che possono essere condivise da codesto comune o formare il presupposto per la richiesta di uno specifico parere dell'ufficio.

NUORO Lì 18/06/2009

Il Responsabile tecnico

Lino Meloni

Il Direttore Regionale

Ing. Piero Ronchetti