

Protocollo n.6324 del 29/04/2016



POLITECNICO DI BARI

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE
FABBRICABILI DEL COMUNE DI TURI AI FINI DEL CALCOLO
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E
DEL TRIBUTO SERVIZI INDIVISIBILI (TASI) PER L'ANNO 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

28 APRILE 2016

GRUPPO DI LAVORO

PROF. ING. PIERLUIGI MORANO

ING: FRANCESCO TAJANI

ING. MARCO LOCURCIO

INDICE

1.- Premessa	2
2.- L’Imposta Municipale Propria (IMU) e il tributo servizi indivisibili (TASI)	5
3.- Il procedimento di stima	10
3.1- Zone omogenee a fini IMU e TASI	12
3.2.- Ipotesi e condizioni a base della valutazione	33
3.3.- Dati economici impiegati nella stima	36
3.3.1.- Ricavi	36
3.3.2.- Costi	37
3.4.- Il valore venale delle aree fabbricabili	40

1.- Premessa

Con atto di convenzione firmato il 18/05/2015, il Politecnico di Bari ha dato la sua disponibilità a fornire al Comune di Turi il supporto tecnico-scientifico per la determinazione a fini tributari, per gli anni 2014, 2015 e 2016, del valore venale delle aree edificabili definite dal recente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 19/07/2013.

La prima relazione, relativa alla determinazione a fini IMU e TASI del valore venale delle aree fabbricabili di Turi per gli anni 2014 e 2015 è stata consegnata al Comune nel luglio 2015. Nel presente documento sono illustrate in maniera essenziale le attività che hanno portato alla determinazione del valore venale delle aree fabbricabili per l'anno 2016.

Svolto in costante collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale, il lavoro si è articolato nei seguenti passi: ripartizione dell'area urbana in zone omogenee a fini IMU e TASI; definizione delle ipotesi e delle condizioni da porre a base della valutazione; individuazione dei dati economici da impiegare nella stima; definizione del valore di mercato delle aree fabbricabili; generazione di una mappa del territorio comunale con l'indicazione dei valori determinati.

La pratica assenza di compravendite di aree fabbricabili riscontrata con le indagini svolte, conseguente alla fase di stallo che, anche per il 2015, ha caratterizzato il mercato delle aree fabbricabili di Turi, ha fatto sì che il valore delle aree fabbricabili fosse determinato per via indiretta, attraverso il *valore di trasformazione* usato come procedimento.

Con il valore di trasformazione, il valore venale di un'area edificabile è computato in ragione di *cosa* e di *quanto* le norme urbanistiche permettono di concretizzare, di *come* il mercato apprezza i prodotti edilizi realizzabili, dei *tempi* necessari per portare l'iniziativa a compimento. In pratica, il valore di mercato dell'area fabbricabile è determinato facendo la

differenza tra il valore di mercato dei beni vendibili -i fabbricati e gli altri prodotti edilizi- che possono essere concretizzati con la trasformazione e il costo della trasformazione stessa.

Nella valutazione si è tenuto conto degli indirizzi del comma 5 dell'art.5 del D.Lgs n.504/1992 e delle recenti statuizioni della Corte di Cassazione, secondo i quali vanno considerati i caratteri fisici, tecnici, normativi ed economico-produttivi che, circoscrivendo le modalità di utilizzo dei suoli, ne determinano il valore venale in comune commercio. Si è tenuto perciò conto: delle destinazioni d'uso assentite dal PUG per le diverse zone omogenee, giacché a parità delle altre caratteristiche il valore di un'area fabbricabile varia in ragione delle funzioni che essa può ospitare; della capacità edificatoria dei suoli, visto che il valore venale di un suolo fabbricabile è collegato alla misura dei diritti edificatori che gli sono attribuiti; del livello di perfezionamento della procedura urbanistica, che influisce sulla possibilità concreta di edificazione, atteso che il valore di un suolo fabbricabile è pure legato ai tempi e alle incertezze connessi al rilascio della concessione edilizia; della presenza delle opere di urbanizzazione, poiché fino al completamento delle infrastrutture l'edificabilità di un'area è solo potenziale e questo incide sul suo apprezzamento di mercato; di altri elementi che possono intervenire nella valutazione dei suoli fabbricabili, attraverso fattori di natura fisica, tecnica o legale che limitano o compromettono l'edificazione.

Nella fattispecie, l'uso del valore di trasformazione non ha fornito una stima puntuale, relativa a beni specificamente individuati ma, come è prescritto dal D.lgs n.504/92, ha prodotto dei valori medi di mercato delle aree edificabili, distinti per zone territoriali omogenee, per destinazione d'uso e per indici di edificabilità.

Ai sensi della normativa vigente, i valori venali delle aree fabbricabili sono stati determinati con riferimento al 1° gennaio del 2016, che è l'anno di imposizione. La stima, perciò, è stata sviluppata sui prezzi e sulle condizioni di mercato relativi a questo specifico momento storico.

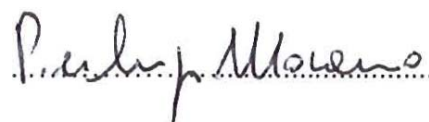
Per garantire la massima oggettività e trasparenza della valutazione, i dati impiegati sono stati tratti da fonti ufficiali, quali, ad esempio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia delle Entrate e/o i prezziari edilizi normalmente

considerati dagli operatori del settore. In tutti i casi, l'attendibilità dei dati adoperati è stata verificata con un'apposita indagine di mercato in loco.

Allo sviluppo del lavoro, oltre al sottoscritto che ha curato l'impostazione e il coordinamento scientifico, hanno partecipato l'Ing. Francesco Tajani e l'Ing. Marco Locurcio. In particolare, l'Ing. Tajani ha collaborato alla impostazione del lavoro e alla implementazione del valore di trasformazione; l'Ing. Marco Locurcio ha sviluppato le schede di sintesi, le elaborazioni con il sistema GIS e la parte grafica del lavoro.

Bari, 28/04/2016

Prof. Ing. Pierluigi Morano

A handwritten signature in black ink, reading "Pierluigi Morano". The signature is written in a cursive style with a dotted line underneath it.

2.- L'Imposta Municipale Propria (IMU)

Istituita col D.Lgs n.504 del 30 dicembre 1992 ed entrata in vigore dal 1° gennaio 1993, l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) -poi sostituita dall' Imposta Municipale Unica (IMU) per effetto dell'art.13 del D.L. n.201/2011, e successivamente dall'Imposta Municipale Propria (IMU) nell'ambito del ridisegno complessivo di riforma della tassazione immobiliare locale di cui all'art.1, commi 639-731, della Legge n.147 del 27/12/2013- è un'imposta locale da corrispondere annualmente al Comune per il possesso di terreni agricoli, di fabbricati e di aree fabbricabili.

Si tratta di un'imposta sul patrimonio immobiliare che può essere classificata: *proporzionale ad aliquota unica*, visto che il suo ammontare consegue dall'applicazione di un'unica aliquota fiscale alla base imponibile; *reale*, in quanto prescinde dalle ulteriori condizioni economiche del contribuente; *periodica*, giacché è riferita all'anno solare.

Nel caso delle aree fabbricabili, cui è riferito il presente lavoro, l'importo dell'IMU si ottiene moltiplicando la base imponibile, che per questa categoria di immobili è costituita dal *valore venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione*, per l'aliquota fiscale fissata, per l'anno in questione, dal Comune.

Con l'art.1, comma 675, della legge 27/12/2013, n. 147 è stato altresì statuito che la base imponibile del tributo sui servizi indivisibili (TASI) è la stessa prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'art. 13 del D.L. 6/12/2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n.214/2011 ed ha come presupposto impositivo il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini IMU e delle aree edificabili, con esclusione dei terreni agricoli.

Ai sensi dell'art.2, comma 1, lettera b) del D.lgs 504/1992, un'area è da considerare fabbricabile ai fini dell'IMU quando, secondo gli strumenti urbanistici generali o attuativi, può essere utilizzata a scopo edificatorio. Questa disposizione però non chiarisce se la natura edificabile valga per le aree che sono classificate come fabbricabili dallo strumento urbanistico generale, e per le quali non c'è ancora il piano attuativo, o se, per acquisire la natura edificabile, le aree debbano essere coperte da entrambi i livelli della pianificazione.

Non chiarisce nemmeno se gli strumenti urbanistici debbano essere già approvati dall'autorità competente o basti, di essi, la sola adozione da parte del Comune.

La lettura “corretta” dell’art.2 del D.lgs 504/1992 è stata fornita dalla sentenza n.25506/2006 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione. Questa sentenza, nel riprendere e perfezionare la norma del comma 2 dell’art.36 del D.L. n.223/2006, convertito nella legge n.218/2006, secondo cui un’area è da considerare fabbricabile «*se è 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*», conferma che per i suoli la cui vocazione edificatoria è stata formalizzata in uno strumento urbanistico ancorché non operante, non è più possibile, ai fini fiscali, apprezzarne il valore sulla base del criterio “statico” del valore catastale. In tali casi bisogna passare al criterio “dinamico” del valore venale in comune commercio, imposto dalle leggi del mercato. E ciò a prescindere dallo stato giuridico-formale del suolo, ovvero dal fatto che la concessione edilizia possa essere effettivamente rilasciata.

D’altro canto, precisa la sentenza, l’aspettativa di edificabilità non equivale alla concreta edificabilità di un suolo, tant’è che questa condizione è recepita nell’apprezzamento che il mercato immobiliare esprime. Perciò l’IMU, come pure la TASI, va dichiarata e liquidata sul valore venale in comune commercio nell’anno di imposizione, valore da determinare tenendo conto di quanto sia reale e prossima l’utilizzabilità del suolo a scopo edificatorio e di quanto possano incidere le opere di urbanizzazione.

In definitiva, per la richiamata sentenza, poiché l’IMU, è un’imposta patrimoniale periodica, il relativo prelievo fiscale va commisurato al valore venale che i suoli presentano nel tempo e alle variazioni, in aumento o in diminuzione, che il valore stesso può subire in funzione dell’andamento del mercato, del grado di perfezionamento delle procedure urbanistiche e di altre componenti che ne influenzano la misura.

Questi principi, ribaditi nel tempo da una copiosa giurisprudenza¹, sono stati definitivamente confermati dalla Corte di Cassazione nella sentenza n.13135/2010.

¹ Cfr. Corte di Cassazione sentenze n.23889/2007, n.95107/2008, n.25676/2008, n.3975/2009, n.15558/2009, n.7578/2010, n.11440/2010; Corte Costituzionale, ordinanze n.41 del 27/02/2008 e n.266 del 10/07/2008.

Alle stesse conclusioni sono da ricondurre gli effetti di natura tributaria generati sulle aree fabbricabili dalle innovazioni promosse da diverse leggi regionali in materia di governo del territorio, tra le quali sono da annoverare: la legge regionale dell'Emilia Romagna n.20/2000, come modificata dalla legge regionale n.6/2009; la legge regionale della Lombardia n.12/2005; la legge regionale del Veneto n.11/2004; la legge regionale della Puglia n.21/2001. Il riferimento è allo sdoppiamento del piano urbanistico comunale nelle componenti strutturale e operativa.

Il Piano Strutturale, di durata "indeterminata", ha il compito di mettere a punto gli obiettivi e la strategia complessiva della pianificazione comunale attraverso la fissazione delle invarianti ambientali e infrastrutturali del territorio e la definizione delle zone suscettibili di trasformazione intensiva, con i relativi carichi insediativi di massima. Il Piano Operativo, viceversa, definisce l'attuazione delle linee d'azione del Piano Strutturale entro un arco temporale di breve-medio periodo: ha il compito di selezionare gli ambiti di intervento suscettibili di trasformazione intensiva e di precisarne definitivamente i contenuti fisico-morfologici, funzionali ed economici. Nelle leggi regionali citate il Piano Strutturale è dichiarato non conformativo dei diritti delle proprietà, mentre il Piano Operativo è riconosciuto come strumento conformativo.

Se in ambito giuridico-urbanistico il dibattito circa la natura conformativa o meno del piano strutturale è tuttora in corso, appare invece risolta la questione del trattamento fiscale delle aree inserite nel Piano Strutturale, ancorché solo adottato. Infatti, la nota n.21574/2008/DF/DFD del Ministero delle Finanze e i pareri n.9/2009² e n.1/2010³ della

² In questo parere si legge: "Pare condivisibile la tesi in base alla quale la potenzialità edificatoria dell'area sia desumibile già a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Comunale, in quanto già in quello strumento compare l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibile dell'I.C.I.".

³ Con questo parere, rilasciato al Comune di Ostellato (FE), la Corte dei Conti ha così rimarcato la natura oramai edificabile ai fini della tassazione ICI, ora IMU, delle aree inserite nel Piano Strutturale adottato: «Resta pertanto confermata la diversità dei due strumenti all'esame (Piano Comunale Strutturale e Piano Operativo Comunale), uno idoneo a indicare l'assetto complessivo del territorio comunale, risultante dalla concreta suddivisione dello stesso in zone di diversa destinazione (urbanizzate, urbanizzabili e rurali) e l'altro finalizzato alla definizione degli interventi specifici di attuazione delle scelte concrete già indicate dal primo. In ogni caso non può negarsi che le ricadute economiche favorevoli siano direttamente connesse a questa prima, decisiva suddivisione del territorio, che ha carattere di definitività, non potendo, come si conferma anche nella nuova legge del 2009, all'art. 6 art. 31 lett. b), il Piano Operativo Comunale modificare i contenuti del Piano Strutturale Comunale, dovendo, anzi, essere predisposto in conformità alle prescrizioni di quest'ultimo. Resta quindi valida la tesi in base alla quale la potenzialità edificatoria dell'area sia desumibile

Corte dei Conti – Sezione Regionale di Controllo per l’Emilia Romagna, hanno ribadito che le considerazioni precedentemente illustrate con riferimento ai piani regolatori “tradizionali” possono essere estese anche alle aree fabbricabili inserite nel Piano Strutturale Comunale, il quale rappresenta, in sostanza, lo strumento urbanistico generale “adottato” dal Comune a cui fa riferimento l’art.36, comma 2, del D.Lgs 223/2006.

Indicazioni sui procedimenti per il calcolo della base imponibile IMU e TASI sono date al comma 5 dell’art.5, del D.Lgs n.504/1992, dove è detto che il valore venale in comune commercio delle aree edificabili va stimato con riguardo *«alla zona territoriale di ubicazione (del suolo), 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»*.

La norma fa palese riferimento ai fattori posizionali, giuridici, tecnici e fisici che, in ragione di cosa e di quanto si può realizzare, determinano l’apprezzamento di mercato di un suolo. Nella prassi estimativa, tali fattori sono distinti in *intrinseci*, quando attengono ad aspetti propri del bene, in questo caso delle aree edificabili, *estrinseci*, quando sono caratteri del contesto in cui l’area è ubicata, *legali* o *istituzionali* se risultano da condizioni giuridiche vigenti.

E’ chiaro che nell’art.5 del D.Lgs n.504/1992 sono riportati i principali fattori che vanno considerati nella stima, e non quelli da esaminare in via esclusiva. Del resto la numerosità, la presenza e il peso dei caratteri che influenzano il valore venale delle aree fabbricabili variano nelle situazioni reali, tanto che, pur volendo, la norma non avrebbe potuto indicarli tutti.

Sulla base di questi elementi, dei dati e delle informazioni reperibili dal mercato, la metodologia estimativa prevede la determinazione del valore venale di un’area fabbricabile per via diretta o indiretta. Il procedimento diretto può essere usato allorché siano disponibili,

già a seguito dell’approvazione del Piano Strutturale Comunale, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l’indice di capacità contributiva ai fini dell’imponibilità dell’ICI. L’orientamento appena manifestato induce quindi a concludere che, ai fini dell’applicazione del tributo di cui si tratta, già l’adozione del Piano Strutturale Comunale sia idonea a dare origine a quelle fattispecie concrete previste dall’art. 2, comma 1, lettera b) del D.lgs. 504/1992 e l’art. 36, comma 2 del d. l 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, che della suddetta norma ha fornito interpretazione autentica».

attendibili e sincroni, i prezzi di mercato recenti di altre aree fabbricabili: il suolo da stimare, attraverso uno o più parametri, è messo a confronto con altre aree edificabili quantitativamente e qualitativamente analoghe, ricadenti nella medesima zona di mercato, compravendute di recente e di prezzo noto. Nella stima diretta monoparametrica, scelto il parametro per il confronto, che in genere è di natura tecnica e coincide con la superficie dell'area fabbricabile, è calcolata la media aritmetica –semplice o ponderata– dei prezzi dei beni che compongono il campione. A questa media, che individua il valore di mercato del suolo considerato come ordinario, dovranno essere apportate variazioni, in aggiunta o in detrazione, se il suolo da stimare presenta delle specificità che lo differenziano dai beni normalmente scambiati sul mercato. Nella stima diretta pluriparametrica i prezzi degli immobili di confronto sono aggiustati riportando l'ammontare di ciascuna caratteristica immobiliare alla misura che questa possiede nel bene da stimare e computando la corrispondente variazione del prezzo.

In mancanza dei prezzi di mercato recenti di altre aree fabbricabili compravendute nella stessa zona di mercato, si procede per via indiretta, attraverso il valore di trasformazione impiegato come procedimento. Il valore di mercato dell'area fabbricabile, sotto precise condizioni, è allora determinato come differenza tra il valore di mercato dei beni vendibili -i fabbricati e gli altri prodotti edilizi- che possono essere ottenuti con la trasformazione e il costo della trasformazione stessa.

Un'ultima considerazione merita il ruolo dei valori venali delle aree edificabili prodotti dal Comune. Con l'art.59, comma 1, lettera g) del D.Lgs 446/1997 è stata data ai Comuni la potestà di disciplinare, attraverso un apposito regolamento, le proprie entrate tributarie e di deliberare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili. La portata di questi valori è stata recentemente chiarita dall'ordinanza n.13105/2012 della Corte di Cassazione ed è da correlare con la natura della delibera emanata dal Comune. Occorre infatti distinguere se a monte dei valori indicati dai Comuni c'è una delibera di Consiglio Comunale o una delibera di Giunta Comunale.

Nel primo caso, la delibera ha natura regolamentare: ha perciò la funzione di garantire il contribuente da futuri accertamenti. In altre parole, se il contribuente paga l'IMU su di un

valore non inferiore a quello fissato dal Comune, lo stesso valore non potrà subire rettifiche. Resta fermo che se il contribuente ritiene che il valore deliberato sia eccessivo rispetto al valore di mercato dell'area di sua proprietà, potrà versare l'imposta calcolandola su di un importo inferiore, ma in tal caso dovrà munirsi di una perizia di parte, in modo da poter contestare gli eventuali futuri accertamenti.

Se invece la delibera sui valori venali deriva unicamente dalla Giunta Comunale, si è in presenza di un provvedimento avente la finalità di orientare, con valori puramente indicativi, tanto il contribuente quanto l'attività di controllo del Comune. Gli uffici tributari comunali, pertanto, saranno liberi di utilizzare, a fini di controllo, valori diversi da quelli deliberati, inferiori o superiori. Lo scostamento dovrà comunque essere motivato.

3.- Il procedimento di stima

Per il Comune di Turi, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili è di seguito determinato per via indiretta, attraverso il *valore di trasformazione* impiegato come procedimento⁴.

Questa scelta deriva da due ragioni. La prima è legata alla recente approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) di Turi, avvenuta con la Deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 19/07/2013. L'entrata in vigore del PUG, oltre a modificare gli indici e i parametri urbanistici fissati dal previgente Programma di Fabbricazione, ha comportato l'inserimento di nuove zone urbanistiche connotate da una tipizzazione non prevista in precedenza, con la conseguenza di modificare radicalmente i valori delle aree fabbricabili del territorio comunale. La seconda ragione va ricondotta alla indisponibilità -per Turi- di un campione significativo di prezzi di compravendita recenti e attendibili di aree fabbricabili, circostanza riscontrata sia nelle indagini condotte presso gli uffici di Bari della Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sia negli incontri avuti con gli operatori di mercato presenti nella zona. La mancanza di questi dati è da attribuire

⁴ Per l'impiego del valore di trasformazione come procedimento di stima del valore di mercato di un'area fabbricabile, si vedano anche le pagg.308 e segg. del Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Franco Angeli, Milano 2011.

alla congiuntura economica negativa che il settore immobiliare sta attraversando in tutta Europa, e alla opacità che da sempre caratterizza il mercato immobiliare del nostro Paese.

Per il valore di trasformazione, nessun imprenditore *ordinario* è disposto a pagare per l'acquisto di un suolo edificabile più di quanto potrebbe ricavare dalla sua trasformazione. A base della valutazione perciò è posta l'ipotesi di un generico imprenditore che in termini *ordinari* opera la trasformazione delle aree, sostenendo il rischio dell'iniziativa.

Con il valore di trasformazione, il valore venale di un'area edificabile è determinato in ragione di *cosa* e *quanto* le norme urbanistiche permettono di concretizzare, di *come* il mercato apprezza i prodotti edilizi realizzabili e dei *tempi* necessari per portare l'iniziativa a compimento.

Nella pratica, il valore di mercato (V_m) dei suoli oggetto di valutazione è ottenuto impostando il bilancio della trasformazione eseguita dal generico promotore immobiliare e sottraendo, in ciascun esercizio finanziario (t) dell'arco temporale dell'analisi, dal valore di mercato (V_{mt}) dei prodotti edilizi vendibili conseguenti alla ipotetica trasformazione, i costi (K_t) della trasformazione stessa. Gli importi ottenuti vanno riportati all'istante di riferimento della valutazione con un apposito saggio di sconto (r). In simboli:

$$V_m = (V_{mt} - K_t) / (1+r)^t.$$

Nel presente lavoro, il calcolo del valore di trasformazione è stato articolato nelle seguenti fasi metodologiche:

- a) ripartizione dell'area urbana in zone omogenee a fini IMU e TASI;
- b) definizione delle ipotesi e delle condizioni a base della valutazione;
- c) individuazione dei dati economici da impiegare nella stima;
- d) definizione del valore venale delle aree fabbricabili e generazione della mappa del territorio comunale con l'indicazione dei valori determinati.

Nei paragrafi che seguono questi passaggi vengono illustrati in maniera riepilogativa.

3.1.- Zone omogenee a fini IMU e TASI

L'art.59, lettera g), del D.Lgs n.446/1997, stabilisce che i *valori venali in comune* commercio delle aree fabbricabili vanno determinati periodicamente e “per zone omogenee”. La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee mira alla identificazione di ambiti territoriali le cui condizioni di fatto e di diritto generano meccanismi di formazione dei valori delle aree essenzialmente uniformi. La finalità è di circoscrivere degli ambiti omogenei sul piano dei valori e, in particolare, dell'incidenza che sui valori esercitano le caratteristiche estrinseche degli immobili.

Nel presente lavoro, l'individuazione delle zone omogenee a fini IMU e TASI è avvenuta incrociando i confini delle zone normative definite dal PUG vigente (Figura 1), con il perimetro delle microzone di mercato⁵ identificate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (OMISE) dell'Agenzia delle Entrate (Figura 2).

Questa operazione ha portato all'individuazione di diciassette zone a fini IMU e TASI, denominate come segue: *B, B/C, B/C secondaria, Ca, Cb, C1, C2, C2-1, D1, D, PIP, M, F, F3, F4, Fa* ed *Fb*. I caratteri fisici, normativi e urbanistici di queste zone sono schematizzati nelle Schede da 1 a 17. Il quadro d'insieme delle zone omogenee a fini IMU e TASI valide per il 2016 per l'intero territorio comunale, è invece riportato in Figura 3.

Va evidenziato che tutte le zone a fini IMU e TASI prodotte coincidono con le corrispondenti zone normative di PUG, ad eccezione delle zone IMU-TASI *B/C* e *B/C secondaria*, ottenute dalla disaggregazione in due parti della zona normativa *B/C*, per tener conto della differenza esistente tra le quotazioni delle microzone OMISE più centrali (*B1* e *C1*) e le quotazioni delle microzone OMISE più periferiche (*D1*).

⁵ Al comma 1 dell'art.2 del DPR 138/98, che costituisce il «Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie», è scritto che «la microzona rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari». Ulteriori indicazioni per la delimitazione delle microzone sono riportate nell'allegato A (Norme tecniche per la definizione delle microzone) dello stesso DPR 138/98.

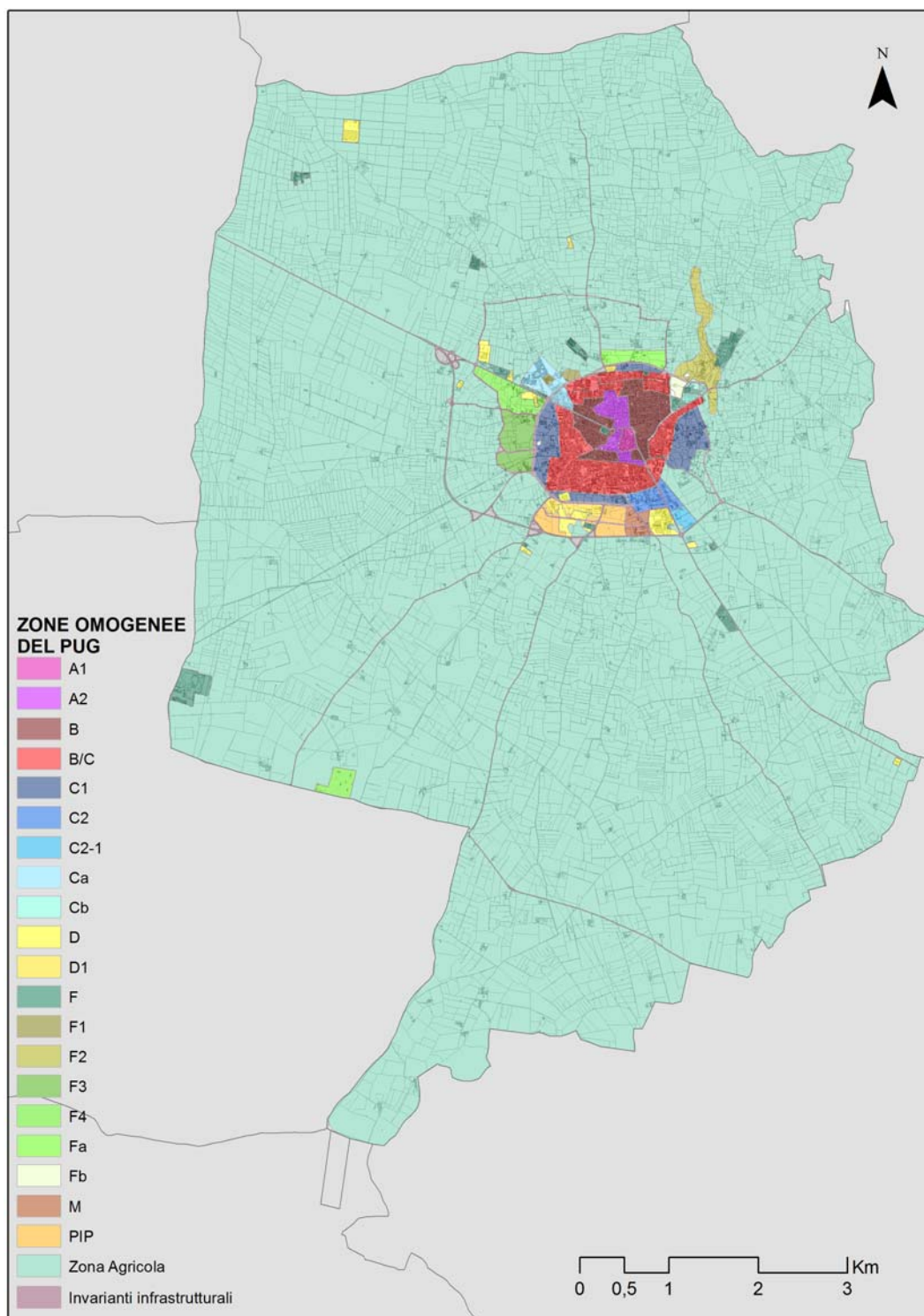


Figura 1. - Zone normative del vigente Piano Urbanistico Generale (PUG) di Turi.

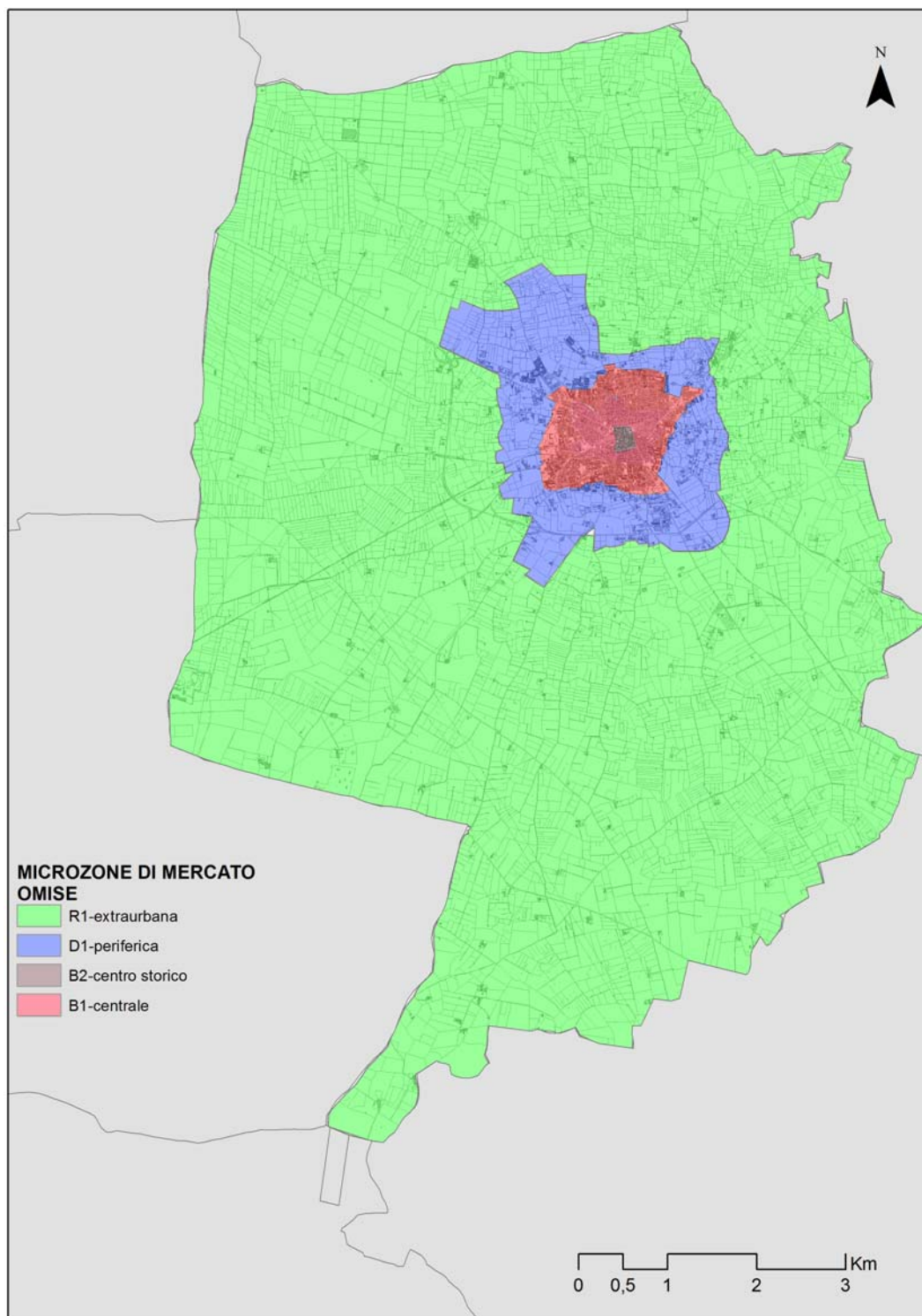


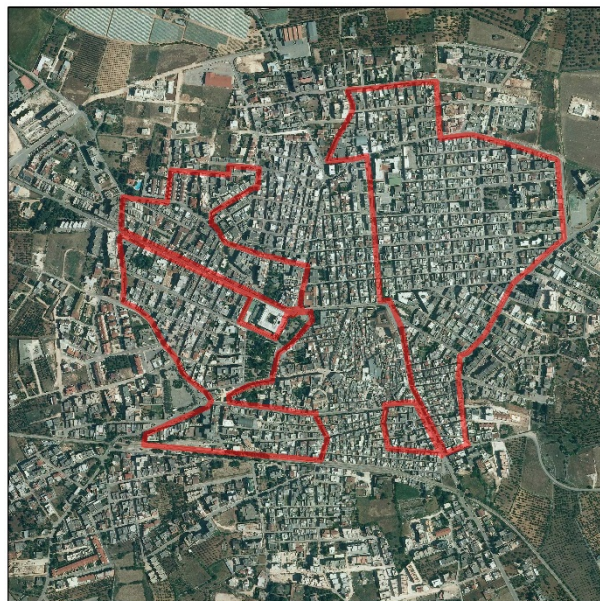
Figura 2.- Microzone di mercato di Turi identificate per il 2015 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (OMISE) dell'Agenzia delle Entrate.

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: B

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: B

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

468.159 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Centrale**

Contesto: **Residenziale consolidato in tessuti formalizzati**

Destinazione prevalente: **Residenziale**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area edificata da riqualificare**

Modalità di intervento: **St ≤ 1.500 m²: Intervento diretto; St > 1.500 m²: Comparto attuativo**

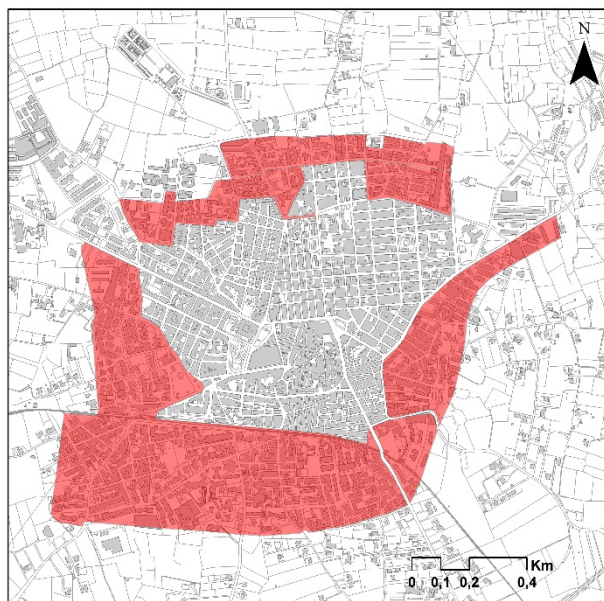
Indice di fabbricabilità Territoriale **1,05 m²/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

L'intervento si attua attraverso Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività. E' ammessa l'edificazione a piano terra di lotti inediti che prospettano su strade pubbliche, anche in eccesso agli indici di zona, quando i nuovi locali siano destinati ad uso pubblico (ufficio, negozio, laboratorio artigiano, ecc.) (Art. 37.3 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: B/C

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: B/C

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

907.877 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Centrale**

Contesto: **Residenziale di completamento nell'area della diffusione**

Destinazione prevalente: **Residenziale**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area da completare e urbanizzare**

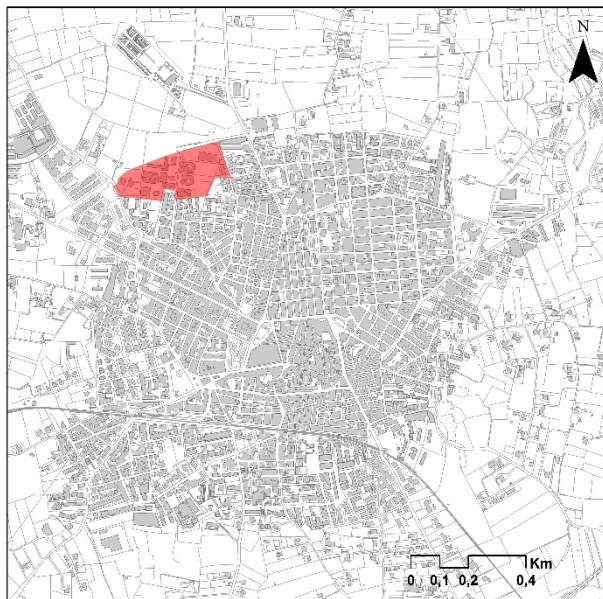
Modalità di intervento: **St ≤ 1.500 m²: Intervento diretto; St > 1.500 m²: Comparto attuativo**

Indice di fabbricabilità Territoriale **1,05 m²/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

L'intervento si attua attraverso Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), Permesso di Costruire e Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Sia nel caso di PUE che di PdC è consentito l'accorpamento di lotti separati purché interni al contesto, liberi o anche parzialmente edificati. Deve essere prevista l'edilizia economico e popolare o convenzionata nella misura minima del 40% (Art. 37.4 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: B/C secondaria Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: B/C

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

50.987 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Semicentrale**

Contesto: **Residenziale di completamento nell'area della diffusione**

Destinazione prevalente: **Residenziale**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area da completare e urbanizzare**

Modalità di intervento: **St ≤ 1.500 m²: Intervento diretto; St > 1.500 m²: Comparto attuativo**

Indice di fabbricabilità Territoriale **1,05 m²/m²**

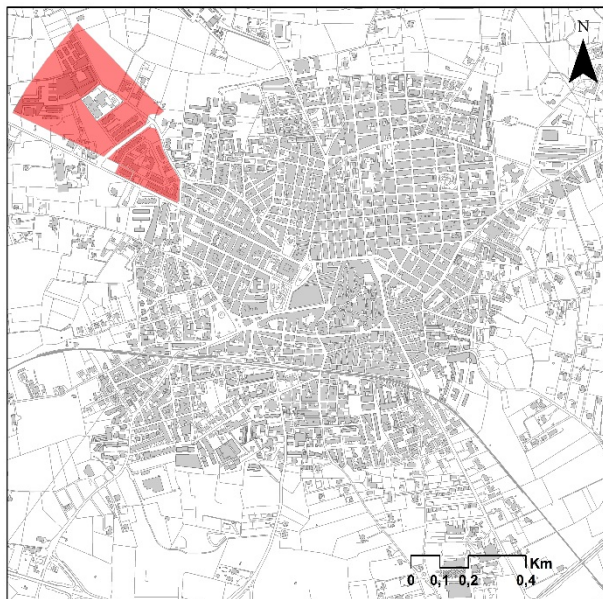
Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

L'intervento si attua attraverso Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), Permesso di Costruire e Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Sia nel caso di PUE che di PdC è consentito l'accorpamento di lotti separati purché interni al contesto, liberi o anche parzialmente edificati. Deve essere prevista l'edilizia economico e popolare o convenzionata nella misura minima del 40% (Art. 37.4 delle NTA).

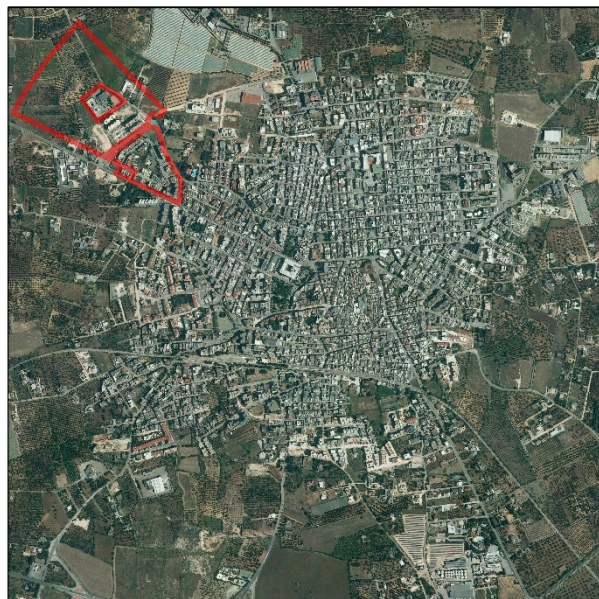
Scheda 3 – Zona omogenea a fini IMU-TASI “B/C secondaria”.

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: Ca

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: Ca

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

150.554 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Residenziale di completamento nella zona di espansione del PdF**

Destinazione prevalente: **Residenziale**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area da completare secondo le modalità del PdF**

Modalità di intervento: **Piano di Lottizzazione di Programma di Fabbricazione**

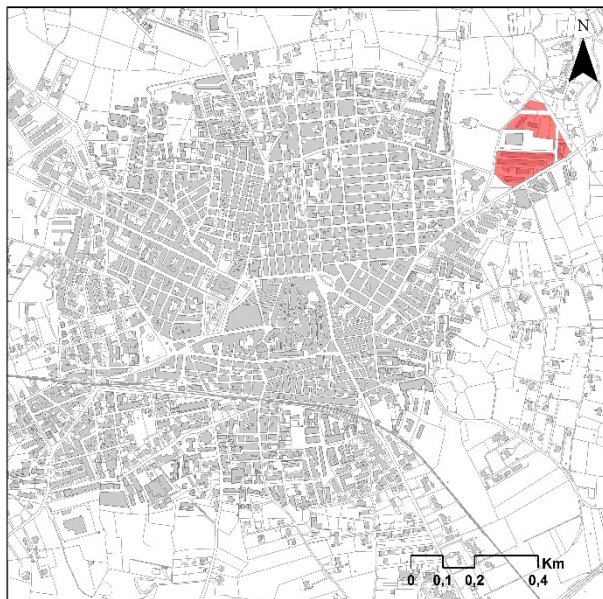
Indice di fabbricabilità **Fondiaria** **3 m³/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

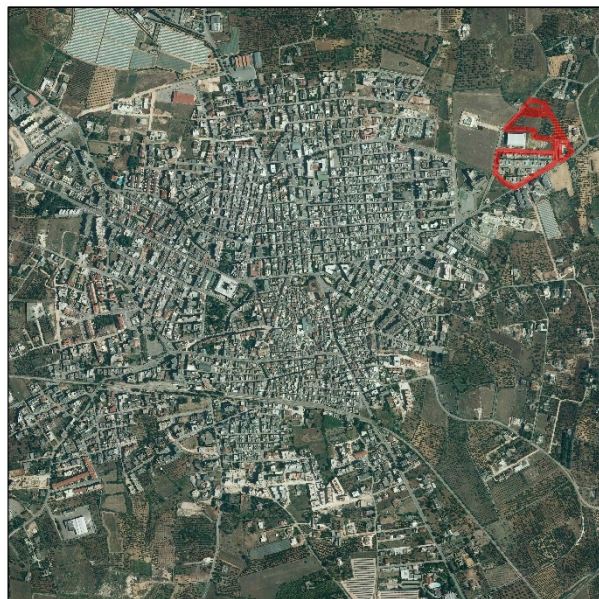
Zona su via Casamassima, del tutto lottizzata a meno di modeste porzioni. L'intervento si attua mediante piano di lottizzazione secondo le modalità previste dal Programma di Fabbricazione (Art. 37.5 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: Cb

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: Cb

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

27.017 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Residenziale di completamento nella zona di espansione del PdF**

Destinazione prevalente: **Residenziale**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area da completare secondo le modalità del PdF**

Modalità di intervento: **Piano di Lottizzazione di Programma di Fabbricazione**

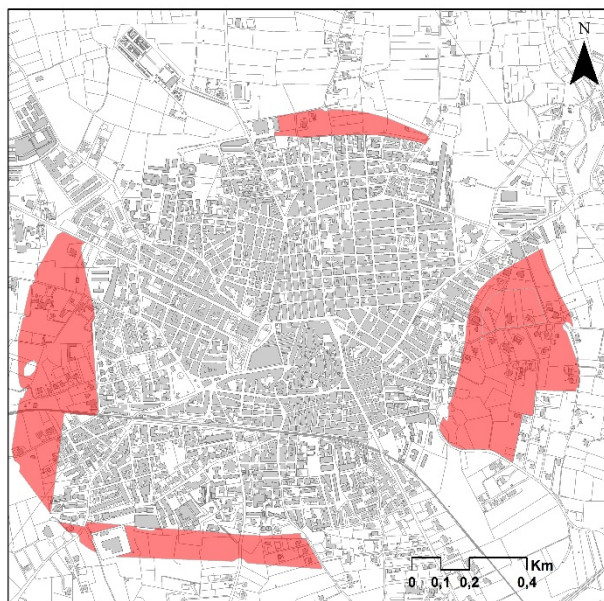
Indice di fabbricabilità **Fondiarie** **3 m³/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

Zona su via Conversano, del tutto lottizzata a meno di modeste porzioni. L'intervento si attua mediante piano di lottizzazione secondo le modalità previste dal Programma di Fabbricazione (Art. 37.5 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: C1

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: C1

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

497.303 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Semicentrale**

Contesto: **Residenziale di espansione di nuovo insediamento e di perequazione urbanistica**

Destinazione prevalente: **Residenziale**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area di espansione a media densità per il ripianamento degli standards**

Modalità di intervento: **Comparto perequativo**

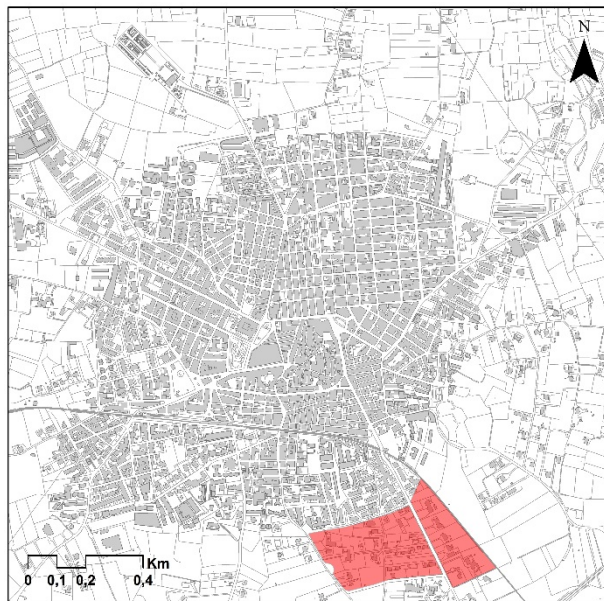
Indice di fabbricabilità Territoriale **0,24 m²/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

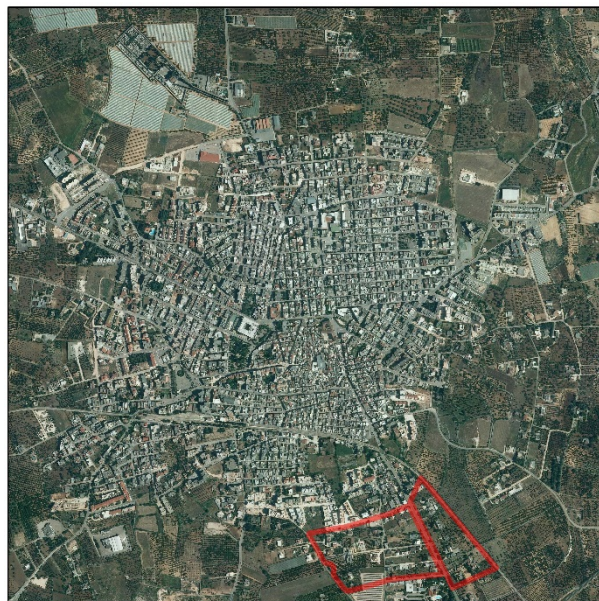
L'intervento si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo. Deve essere prevista l'edilizia economico e popolare o convenzionata nella misura minima del 40%. E' inoltre prevista la cessione gratuita al comune del 50% della superficie di comparto. Tale superficie deve essere continua, di forma abbastanza regolare e posizionata in adiacenza alla città esistente (Art. 37.6 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: C2

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: C2

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

125.058 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Semicentrale**

Contesto: **Residenziale di espansione estensiva di nuovo insediamento**

Destinazione prevalente: **Residenziale**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area di espansione a bassa densità**

Modalità di intervento: **Intervento diretto**

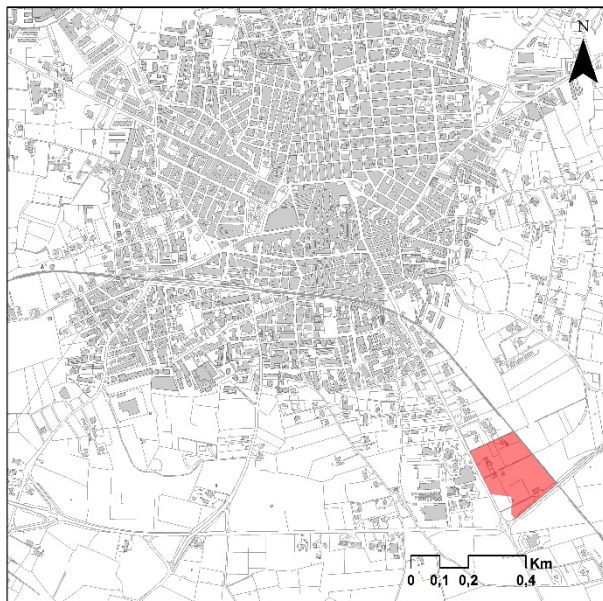
Indice di fabbricabilità Fondiaria **0,12 m²/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

L'intervento si attua mediante Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Trattasi di una zona di completamento, costituita prevalentemente da edilizia abitativa monofamiliare, interna al centro abitato (Art. 37.7 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: C2-1

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: C2-1

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

46.386 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Residenziale di espansione estensiva di nuovo insediamento**

Destinazione prevalente: **Residenziale**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area di espansione a bassa densità**

Modalità di intervento: **Comparto attuativo**

Indice di fabbricabilità **Fondiaria** **0,12 m²/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

L'intervento si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo. Trattasi di un comparto di espansione della contigua zona C2, destinata prevalentemente all'edilizia abitativa monofamiliare (Art. 37.7 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: M

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: M

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

68.928 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Misto residenziale e produttivo di nuovo insediamento**

Destinazione prevalente: **Produttiva**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area di espansione mista residenziale-artigianale-commerciale**

Modalità di intervento: **Comparto attuativo**

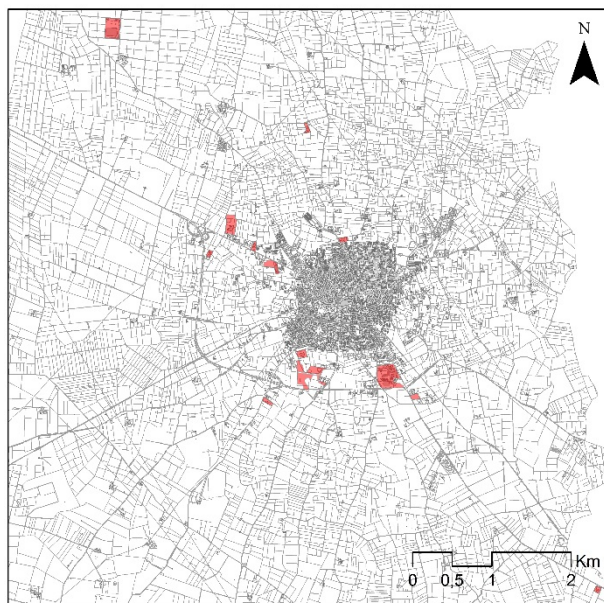
Indice di fabbricabilità Territoriale **0,24 m²/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

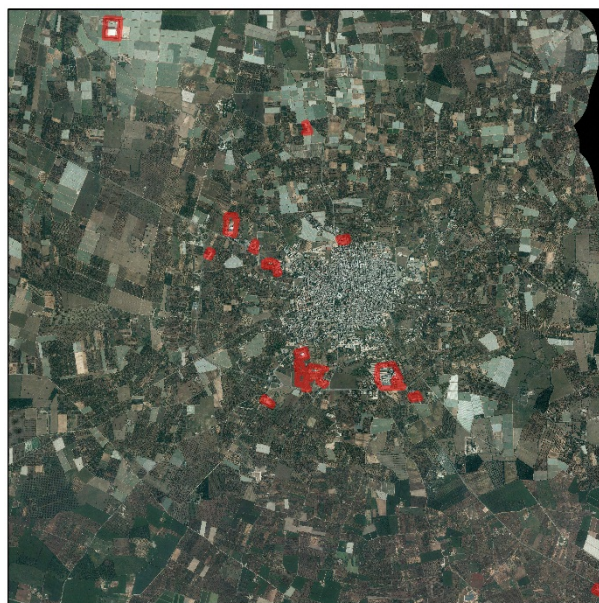
L'intervento si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo. Una quota dei volumi edificabili dovrà essere destinata ad abitazione del conduttore dell'attività, fermo restando il rispetto di quanto previsto per le residenze dall'Art.51 della L.R. 56/80, lettera c), punto 2. Gli standard da cedere al Comune sono pari al 10% della St nel caso di attività artigianali, ad 80 m² ogni 100 m² di superficie utile nel caso di attività commerciali (Art. 37.8 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: D

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: D

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

274.188 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Produttivo parzialmente di nuovo insediamento**

Destinazione prevalente: **Produttiva**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area per gli insediamenti produttivi**

Modalità di intervento: **Intervento diretto**

Indice di fabbricabilità **Fondiaria** **2 m³/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

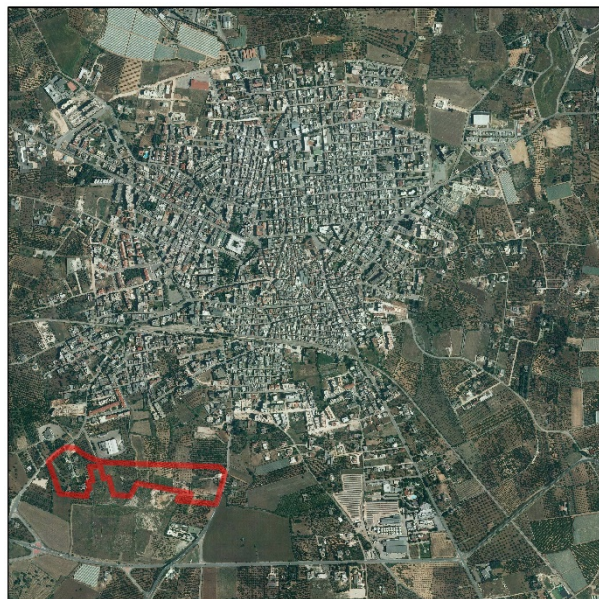
L'intervento si attua mediante Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Le destinazioni d'uso ammesse sono artigianali, industriali e commerciali. Gli standard da cedere al Comune sono pari al 10% della St nel caso di attività artigianali, ad 80 m² ogni 100 m² di superficie utile nel caso di attività commerciali (Art. 38.3 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: D1

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: D1

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

69.321 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Produttivo parzialmente di nuovo insediamento**

Destinazione prevalente: **Produttiva**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area per gli insediamenti produttivi**

Modalità di intervento: **Comparto attuativo**

Indice di fabbricabilità Territoriale **2 m³/m²**

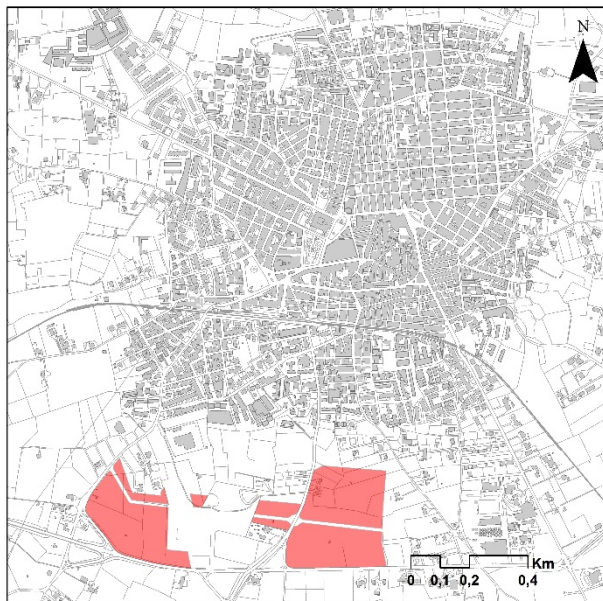
Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

L'intervento si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo. Le destinazioni d'uso ammesse sono artigianali e commerciali. Una quota dei volumi edificabili potrà essere destinata ad abitazione del conduttore dell'attività, fermo restando il rispetto di quanto previsto per le residenze dall'Art.51 della L.R. 56/80, lettera c), punto 2. Gli standard da cedere al Comune sono pari al 10% della St. Inoltre il piano dovrà prevedere una ulteriore superficie da destinare a parcheggi pari al 5% della St nel caso di attività artigianali e/o ulteriori 40 m² ogni 100 m² di superficie utile nel caso di attività commerciali (Art. 38.4 delle NTA).

Scheda 11 – Zona omogenea a fini IMU-TASI “D1”.

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: PIP

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: PIP

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

171.074 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Produttivo parzialmente di nuovo insediamento**

Destinazione prevalente: **Produttiva**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area per gli insediamenti produttivi**

Modalità di intervento: **Comparto attuativo già approvato**

Indice di fabbricabilità - -

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

L'intervento si attua mediante le norme dello specifico Piano Urbanistico Esecutivo vigente. Si fa riferimento pertanto al sistema normativo di tale piano (Art. 38.2 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: F

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: F

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

374.223 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Attrezzature di interesse collettivo**

Destinazione prevalente: **Servizi ricettivi**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area per le attrezzature di interesse collettivo**

Modalità di intervento: **Intervento diretto - attrezzature civili a livello urbano**

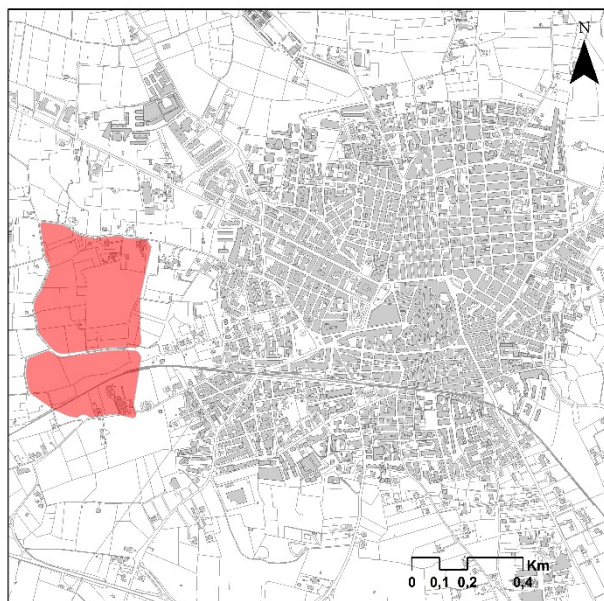
Indice di fabbricabilità Territoriale **2 m³/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

La trasformazione si attua mediante intervento diretto convenzionato da approvarsi in Consiglio Comunale. Sono aree destinate a strutture, private o pubbliche, di carattere sociale, associativo, ricreativo, uffici per la collettività, supermercati, case di riposo, poliambulatori, palestre, ecc., con assoluta esclusione della residenza (Art. 29.5 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: F3

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: F3

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

237.107 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Attrezzature di interesse collettivo**

Destinazione prevalente: **Servizi ricettivi**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area per le attrezzature di interesse collettivo**

Modalità di intervento: **Comparto attuativo - attrezzature sportive**

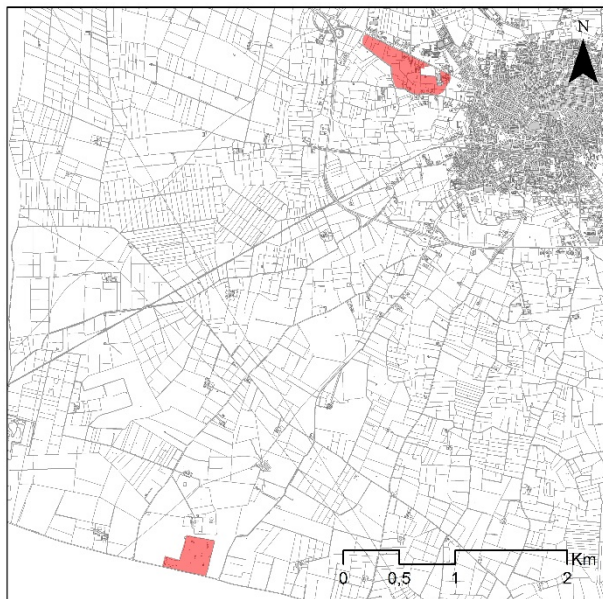
Indice di fabbricabilità Territoriale **1 m³/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

L'intervento si attua mediante PUE. Sono aree destinate all'insediamento di attrezzature sportive (campi sportivi con relativi servizi, palestre, piccole attrezzature per il tempo libero, piccoli punti di ristoro, bowling, piscine all'aperto e coperte, ecc.), con una prevalenza di alberature ad alto fusto per almeno il 30% dell'area della maglia (Art. 29.3 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: F4

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: F4

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

260.452 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Attrezzature di interesse collettivo**

Destinazione prevalente: **Servizi ricettivi**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area per le attrezzature di interesse collettivo**

Modalità di intervento: **Comparto attuativo - attrezzature civili a livello territoriale**

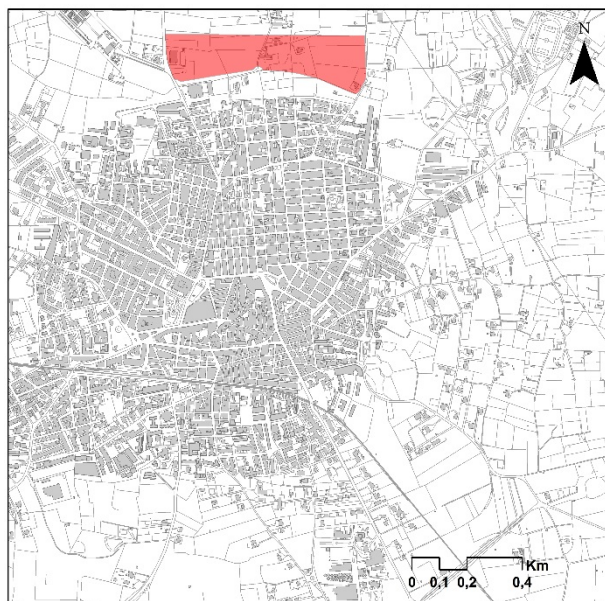
Indice di fabbricabilità Territoriale **2 m³/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

L'intervento si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo. Sono aree destinate all'espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere territoriale ed alle attività rivolte ad assicurare alla comunità i servizi relativi alla sua vita sociale e culturale (impianti, privati o pubblici, di tipo assistenziale, ricettivo, sanitario; ipermercati; strutture per il tempo libero, per lo spettacolo, per fiere ed esposizioni, ecc.), con assoluta esclusione della residenza (Art. 29.4 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: Fa

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: Fa

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

110.950 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Attrezzature di interesse collettivo**

Destinazione prevalente: **Servizi ricettivi**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area per le attrezzature di interesse collettivo**

Modalità di intervento: **Comparto attuativo - parco urbano attrezzato**

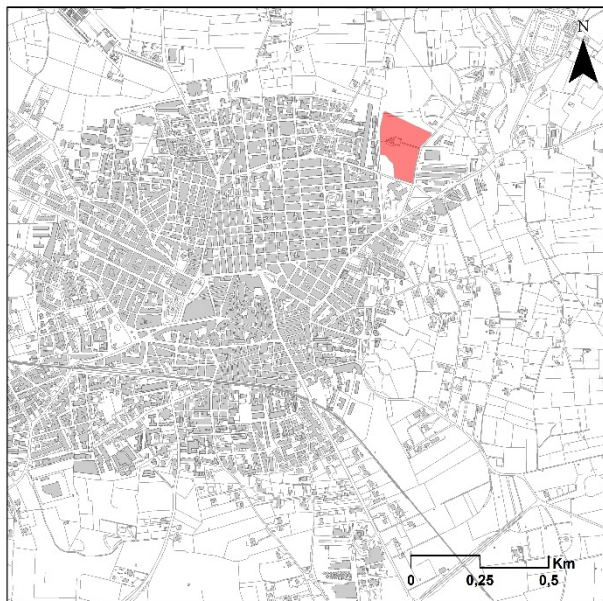
Indice di fabbricabilità Territoriale **0,4m³/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

L'intervento si attua mediante PUE. Il comparto è destinato alla realizzazione di un parco urbano di livello cittadino. Sono ammesse attrezzature sportive di uso pubblico di livello urbano integrate con ogni altra struttura, anche commerciale o ricettiva, che sia riconducibile al gioco, allo svago e al tempo libero (Art. 29.6 delle NTA).

ZONA OMOGENEA A FINI IMU-TASI: Fb

Scheda di sintesi delle caratteristiche



Aerofotogrammetrico



Ortofoto

Zona PUG: Fb

Superficie territoriale (St) zona IMU-TASI:

28.013 m²

Caratteristiche posizionali

Ubicazione: **Periferica**

Contesto: **Attrezzature di interesse collettivo**

Destinazione prevalente: **Servizi ricettivi**

Caratteristiche urbanistiche

Tipologia di intervento: **Area per le attrezzature di interesse collettivo**

Modalità di intervento: **Comparto attuativo - attrezzature civili a livello urbano**

Indice di fabbricabilità Territoriale **2 m³/m²**

Prescrizioni da Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUG

L'intervento si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo. Sono aree destinate a strutture, private o pubbliche, di carattere sociale, associativo, ricreativo, uffici per la collettività, supermercati, case di riposo, poliambulatori, palestre, ecc., con assoluta esclusione della residenza (Art. 29.7 delle NTA).

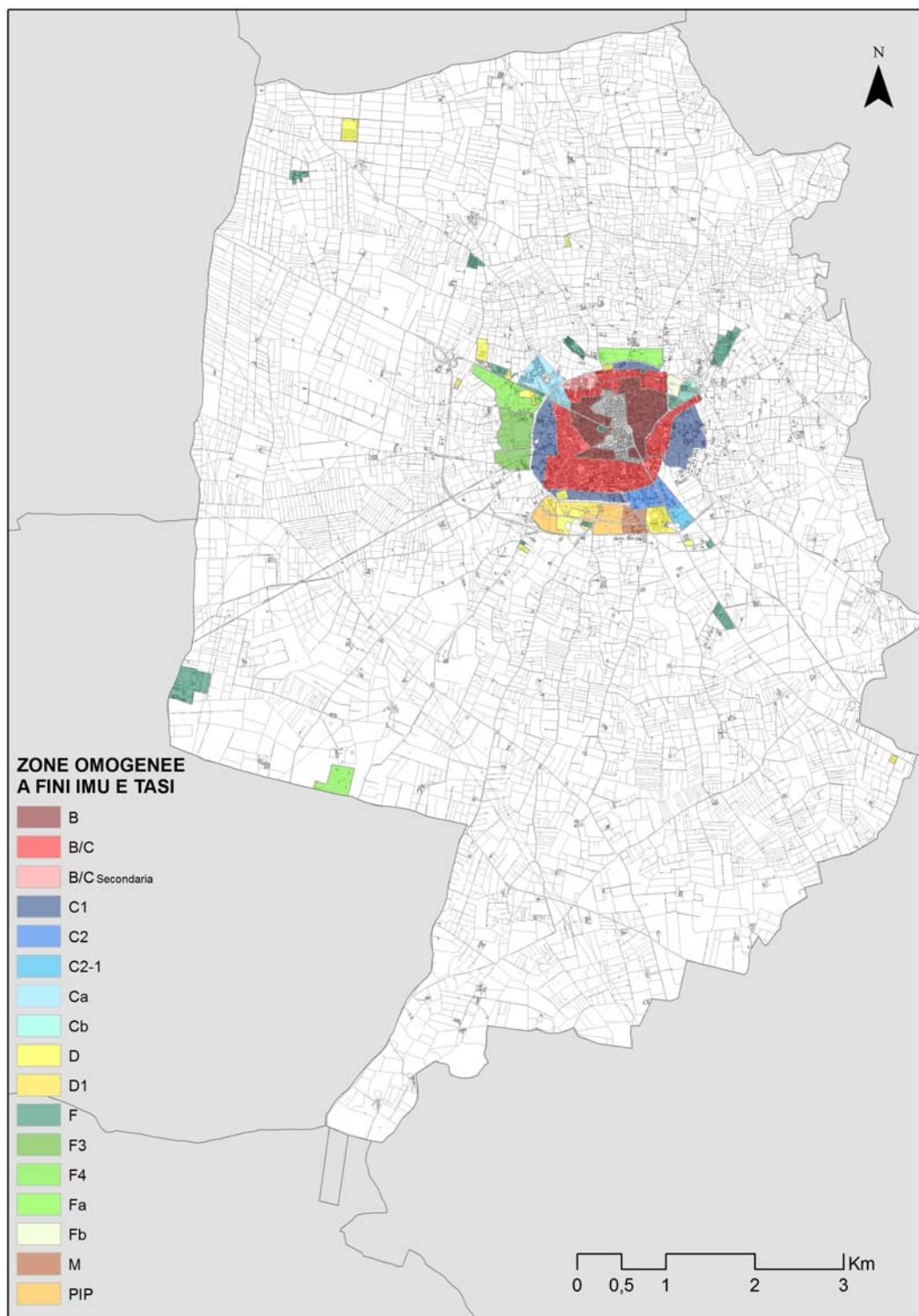


Figura 3. – Quadro d’insieme delle zone omogenee a fini IMU e TASI di Turi per il 2016.

3.2.- Ipotesi e condizioni a base della valutazione

L'impiego del valore di trasformazione come procedimento indiretto per la stima del valore di mercato delle aree fabbricabili, richiede la definizione delle ipotesi e delle condizioni da porre a base della valutazione. Si tratta delle indicazioni relative al saggio con il quale scontare gli importi di costo e di ricavo dell'iniziativa e ai tempi di attuazione delle ipotetiche trasformazioni.

Per la definizione del termine $(1+r)^t$, posto al denominatore della formula del valore di trasformazione, l'approccio logico utilizzato in questo lavoro considera il grado di rischio connesso alla procedura autorizzativa prevista per l'attuazione degli interventi nelle differenti zone normative del PUG.

Lo strumento urbanistico di Turi, infatti, a seconda dei casi ammette il Permesso di Costruire, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il Piano Urbanistico Esecutivo, il Permesso di Costruire Convenzionato.

Ne viene che, se l'intervento è attuabile a mezzo di una concessione di tipo diretto (è il caso, ad esempio, del Permesso di Costruire), i tempi burocratici per l'ottenimento dell'autorizzazione di inizio lavori potranno essere decisamente più brevi dei tempi generalmente connessi a una procedura indiretta, quale è ad esempio il Piano Urbanistico Esecutivo. A ciò va aggiunto che l'intervento indiretto prevede incertezze legate alla approvazione del progetto che invece non si presentano in un intervento di tipo diretto. Basti pensare, ad esempio, che nel caso dell'intervento indiretto il plano-volumetrico messo a punto dal progettista può essere oggetto di una valutazione non solo di natura tecnica, ma anche politica.

D'altro canto, se la procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione è di tipo indiretto, ma il Piano Urbanistico Esecutivo è stato approvato ed è stata formalizzata la Convenzione che consente l'inizio dei lavori, si rientra nella casistica degli interventi di tipo diretto, per i quali il coefficiente di attualizzazione va depurato dei rischi accennati.

Il calcolo del termine $(1+r)^t$ richiede la stima dei due parametri che lo compongono, vale a dire del tasso di sconto “r” e del tempo “t” necessario per la ipotetica chiusura dei lavori e la vendita dei prodotti edilizi realizzabili.

Nella pratica, il *saggio di sconto* è computato come somma di tre aliquote⁶: a) il rendimento certo che il generico imprenditore otterrebbe impiegando i capitali destinati all’iniziativa in investimenti alternativi a rischio nullo; b) l’inflazione attesa nell’arco temporale dell’iniziativa; c) il compenso aggiuntivo richiesto dall’investitore per il rischio al quale va incontro con l’intervento.

Per tutte le zone omogenee a fini IMU-TASI definite nel precedente paragrafo, nei casi in cui è prevista esclusivamente una procedura autorizzativa di tipo diretto (zone C2 e D), o quando è stata formalizzata la Convenzione del Piano Urbanistico Esecutivo o del Permesso di Costruire Convenzionato (zona F), nella valutazione sono stati impiegati un tasso di attualizzazione “r” uguale al 3,00%, che individua un rischio minimo, e un tempo “t” di 4 anni, coincidente con la durata massima del Permesso di Costruire (art.15 del DPR 380/2001)⁷.

Per le zone a fini IMU-TASI B, B/C, B/C secondaria, Ca, Cb, C2-1, C1, D1 ed M, nel caso in cui la Convenzione prevista dal Piano Urbanistico Esecutivo non sia stata formalizzata, sono stati utilizzati un tasso di attualizzazione r del 5,00%, che individua un rischio medio, ed un tempo t di 10 anni, coincidente con la durata ordinaria della Convenzione (art. 17 L. 1150/1942 e s.m.i.).

Per le zone a fini IMU-TASI F4, Fb, F3 ed Fa, laddove la Convenzione per il Piano Urbanistico Esecutivo non sia stata approvata, sono stati impiegati un tasso di attualizzazione r del 9%, triplicato perciò rispetto al caso dell’intervento di tipo diretto, e un tempo t di 10 anni, pari alla durata ordinaria della Convenzione (cit. art. 17 L. 1150/1942 e s.m.i.). La triplicazione del tasso di attualizzazione rispetto alle altre zone è giustificata dai diversi fattori di maggior rischio tanto di tipo economico (ubicazione delle aree

⁶ Si veda in Piccari P. e Santori U., *L’analisi finanziaria degli investimenti industriali*, Il sole 24 ore, Milano 1995.

⁷ L’art.15 del DPR 380/2001 stabilisce che la validità del Permesso di Costruire è pari a tre anni dall’inizio dei lavori, che devono essere avviati entro un anno dal rilascio del titolo edilizio.

generalmente periferica rispetto al tessuto edificato, in alcuni casi addirittura in contesti rurali isolati; attrattività moderata delle funzioni assentite nella corrente congiuntura di mercato; offerta ampia e contemporanea di altre aree per le attrezzature di interesse collettivo generata dal PUG, ecc.) quanto relativi all'ottenimento dell'autorizzazione edilizia (è il caso dell'obbligo previsto dalle NTA del PUG di dover attuare l'intervento sull'intera maglia, a fronte della grande estensione delle maglie e della marcata frammentazione della proprietà, che impone 1) il coinvolgimento di tutte le proprietà, 2) la formazione del consorzio dei compartisti e c) l'espropriazione dei terreni dei dissenzienti) che generano una significativa incertezza circa la concreta realizzazione del PUE.

Infine, per la zona a fini IMU-TASI *F*, nel caso in cui la Convenzione prevista per l'esecuzione dell'intervento diretto convenzionato (art. 29.5 delle NTA) non sia formalizzata, sono stati impiegati un tasso di attualizzazione r del 5,00% e un tempo t pari a 10 anni, coincidente con la durata ordinaria della Convenzione (cit. art. 17 L. 1150/1942 e s.m.i.), per tener conto di un livello di rischio intermedio tra quello dell'intervento diretto "puro", proprio del Permesso di Costruire, e quello del Piano Urbanistico Esecutivo.

Per la zona a fini IMU-TASI *PIP* non è stato eseguito il calcolo del valore di trasformazione, giacché per queste aree il valore venale è già noto e coincide con il prezzo di esproprio di 15 euro/mq riportato nell'elaborato "Studio di fattibilità finalizzato all'attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi a mezzo project financing – parte III: Allegato tecnico economico ed elementi essenziali dello schema di convenzione" redatto nel settembre 2009".

A conclusione del paragrafo va rimarcato che, per ciascuna zona omogenea a fini IMU-TASI, l'ipotesi di trasformazione è stata delineata a partire dalle prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUG individuando, tra le destinazioni assentite, quelle alle quali il mercato associa la migliore convenienza economica, e la tipologia corrispondente a quella ordinariamente realizzata nella zona.

3.3.- Dati economici impiegati nella stima

L'impiego del valore di trasformazione come procedimento di stima, comporta la determinazione del valore di mercato (Vmt) dei prodotti edilizi vendibili conseguenti alla ipotetica trasformazione e la stima dei costi (Kt) della trasformazione stessa.

Di seguito sono riepilogati i criteri seguiti nel presente lavoro per la definizione di queste poste.

3.3.1.- Ricavi

Per le zone omogenee a fini IMU-TASI *B, B/C, B/C secondaria, Ca, Cb, C1, C2, C2-1, D1, D, M, F, F4* ed *Fb*, i prezzi di vendita dei prodotti edilizi ottenibili con la trasformazione sono stati determinati, per ciascuna delle destinazioni d'uso e per la tipologia presa a riferimento, a partire dalle quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (OMISE) dell'Agenzia del Territorio. Per la definizione dei valori delle aree fabbricabili del 2016 si è fatto riferimento alle quotazioni OMISE del secondo semestre 2015. Nello specifico:

- per le zone omogenee *B, B/C, B/C secondaria, Ca, Cb* e *C1* si è fatto riferimento alle quotazioni della destinazione residenziale, tipologia "abitazioni civili";
- per le zone omogenee *C2, C2-1* ci si è riferiti alle quotazioni della destinazione residenziale, tipologia "ville e villini";
- per le zone omogenee *D1* e *D* si sono considerate le quotazioni della destinazione produttiva, tipologia "laboratori";
- per la zona omogenea *M* la quotazione della destinazione produttiva, tipologia "laboratori", è stata aggregata con la quotazione della destinazione residenziale, tipologia "abitazioni civili", vista la possibilità contemplata all'art.37.8 delle NTA del PUG di realizzare, quale pertinenza della destinazione produttiva principale, l'abitazione del conduttore dell'attività;
- per le zone omogenee *F, F4* e *Fb* si è fatto riferimento alle quotazioni della destinazione residenziale, tipologia "abitazioni civili", in quanto funzione maggiormente assimilabile al ricettivo che, rispetto alle destinazioni d'uso ammesse dalle NTA del PUG

(ricettivo; sanitario; assistenziale; ipermercati, case di riposo; palestre; strutture per il tempo libero, per lo spettacolo, per fiere e per esposizioni), si configura come la più coerente tra quelle finanziariamente sostenibili ed economicamente convenienti.

Il valore di mercato dei prodotti edilizi realizzabili nelle zone omogenee a fini IMU *Fa* e *F3* è stato determinato con la capitalizzazione dei redditi, ipotizzando, in entrambi i casi, la realizzazione di un bar-piccola ristorazione, che individua la funzione più attraente per un ordinario investitore tra quelle ammesse dal PUG (artt.29.3 e 29.6 delle NTA). Il reddito da capitalizzare, in particolare, è stato quantificato in percentuale del fatturato ordinariamente ritraibile dalla gestione dell'attività ristorativa, mentre il saggio di capitalizzazione è stato computato per via indiretta, facendo il rapporto tra la media dei canoni di locazione e la media dei valori di mercato riportati per la microzona C1 per il 2015, relativamente alla destinazione d'uso commerciale, tipologia "negozi", nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

In tutti casi, i valori impiegati nella stima sono stati comprovati dagli esiti dell'indagine sul campo condotta presso gli operatori immobiliari e le imprese edili che agiscono nella zona.

Va osservato che le quotazioni dei valori di mercato e dei canoni di locazione prodotti dall'OMISE per il secondo semestre 2015, e impiegate nel presente lavoro, sono più basse delle omologhe quotazioni OMISE relative al 2014. Tale diminuzione, in particolare, ha interessato le tipologie "abitazioni civili", "ville e villini" e "negozi", finendo per riflettersi negativamente sui valori venali delle aree fabbricabili dove queste funzioni sono assentite. Le quotazioni della tipologia "laboratori" invece non hanno subito variazioni, confermando il trend costante che, secondo i dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate, dura dal 2007.

3.3.2.- Costi

Nei costi della trasformazione sono da comprendere i costi tecnici di costruzione dei prodotti edilizi ottenibili con l'iniziativa, i costi delle urbanizzazioni primarie e secondarie, i contributi concessori sul costo di costruzione, le spese tecniche e generali, gli interessi

passivi sui capitali presi a prestito e il profitto normale dell'imprenditore che attua la trasformazione. Questi elementi sono stati determinati come seguono.

Per le zone omogenee a fini IMU-TASI *B, B/C, B/C secondaria, Ca, Cb, C1, F, F4* ed *Fb*, i costi di costruzione sono stati desunti, con riferimento alla destinazione residenziale, dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.766 del 23/03/2010, con la quale la Regione Puglia ha definito i limiti di costo per l'edilizia pubblica sovvenzionata e agevolata. Al fine di determinare i valori di mercato delle aree fabbricabili per il 2016, gli importi di costo ottenuti sono stati aggiornati sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale⁸.

Per le zone a fini IMU-TASI *C2* e *C2-1* e *D1* e *D* si è fatto riferimento, a seconda dei casi, ai costi di nuova costruzione riportati nel listino "Prezzi tipologie edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano dalla DEI – Tipografia del Genio Civile nel 2014. In questo prezziario sono riportati, per diverse tipologie edilizie (edilizia residenziale, edilizia terziaria, edilizia industriale, edilizia pubblica, edilizia di culto, parcheggi, opere esterne, ecc.) e per differenti modalità di intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione, ecc.), i costi di costruzione consuntivi di interventi realizzati in Lombardia.

Esattamente, per le zone *C2* e *C2-1* sono stati considerati i costi della tipologia "B3 Edilizia residenziale di tipo economico - ville a schiera industrializzate", mentre per le zone *D1* e *D* sono stati presi i costi di costruzione della tipologia "E1 capannone industriale con H = 4m".

Per la zona IMU-TASI *M*, vista la possibilità data dal PUG all'art.37.8 delle NTA di realizzare l'abitazione del conduttore quale pertinenza dell'attività produttiva, i costi di costruzione -al pari dei ricavi- sono stati computati aggregando l'importo proveniente dalla citata Deliberazione di Giunta Regionale n.766 del 23/03/2010, opportunamente aggiornato, con l'importo del costo di costruzione della tipologia "E1 capannone industriale con H = 4m", tratto dal predetto listino "Prezzi tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano.

⁸ In merito si veda il sito www.istat.it.

Per le zone *F3* ed *Fa* i costi di costruzione del bar-piccola ristorazione sono stati desunti da indagini svolte presso gli operatori locali, mentre il costo di realizzazione degli spazi pubblici è stato mutuato dal listino “Prezzi tipologie edilizie” del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, per la tipologia “I14 – spazio pubblico di intrattenimento”.

In tutti i casi in cui è stato impiegato il listino “Prezzi tipologie edilizie” del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, gli importi corrispondenti sono stati ridotti del 10%, per tener conto dell’effetto diminutivo derivante dalle differenti collocazioni geografiche delle ipotetiche opere edili, da realizzare in provincia di Bari anziché sulla piazza di Milano⁹.

Nella valutazione, le spese tecniche e generali (tra le quali sono da annoverare le progettazioni, la direzione lavori, i collaudi, ecc.) sono state conteggiate nella misura del 12% del costo di costruzione.

Gli oneri concessori per le diverse destinazioni d’uso, sono stati determinati sulla base delle tabelle approvate dal Consiglio Comunale di Turi con delibera n.38 del 19/07/2013.

I costi delle opere di urbanizzazione, dove necessarie, sono stati desunti dagli importi di interventi analoghi attuati in altri contesti territoriali.

Gli oneri finanziari, che costituiscono il prezzo d’uso del capitale indifferenziato preso a prestito dall’imprenditore che attua l’iniziativa, sono stati computati nella misura forfetaria del 5% del totale dei costi di costruzione.

Il profitto normale del promotore immobiliare, che individua la remunerazione che spetta all’imprenditore per l’organizzazione dei fattori della produzione e per il rischio che sostiene con l’intervento, è stato conteggiato nella misura del 10% dei ricavi attesi, in linea con la tendenza rilevata sul mercato nella vigente congiuntura economica.

Anche per i costi, gli importi adoperati nella stima sono stati comprovati dagli esiti dell’indagine sul campo condotta presso gli operatori immobiliari e le imprese che agiscono nella zona.

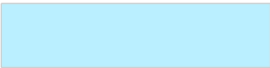
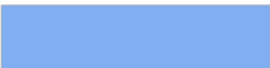
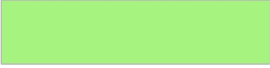
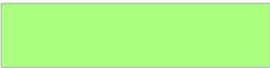
⁹ Si veda a pag.87 di Manganelli B., *Il deprezzamento degli immobili urbani*, Franco Angeli, Milano 2011.

3.4.- Il valore venale delle aree fabbricabili

Sulla base dei dati e delle considerazioni delineate nei paragrafi precedenti, è stato determinato il valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU-TASI per il Comune di Turi relativo al 2016. Gli esiti di questa determinazione sono riportati in forma grafica nelle tre Tavole che seguono.

Nella Legenda, i valori di mercato delle aree edificabili sono stati suddivisi nelle colonne “PUE convenzionato/intervento diretto” e “PUE non convenzionato”, per tener conto di quanto sia reale e prossima l'utilizzabilità del suolo a scopo edificatorio e dei conseguenti effetti sul valore venale.

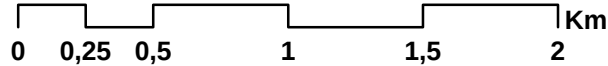
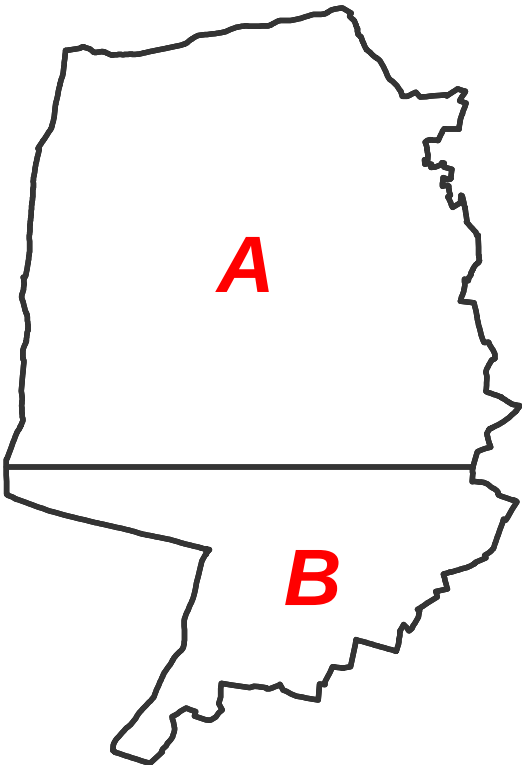
LEGENDA

ZONA OMOGENEA A FINI IMU	SIMBOLO	VALORE PUE CONVENZIONATO/ INTERVENTO DIRETTO [€/m ²]	VALORE PUE NON CONVENZIONATO [€/m ²]
B		110,46	76,32
B/C		110,46	76,32
B/C Secondaria		65,54	45,28
Ca		27,32	18,88
Cb		27,32	18,88
C1		25,62	17,70
C2		33,65	-
C2-1		20,54	14,19
M		22,54	15,57
D		27,87	-
D1		23,71	16,38
PIP		-	15,00
F		16,50	11,40
F3		12,67	6,03
F4		16,50	7,85
Fa		12,37	5,88
Fb		16,50	7,85

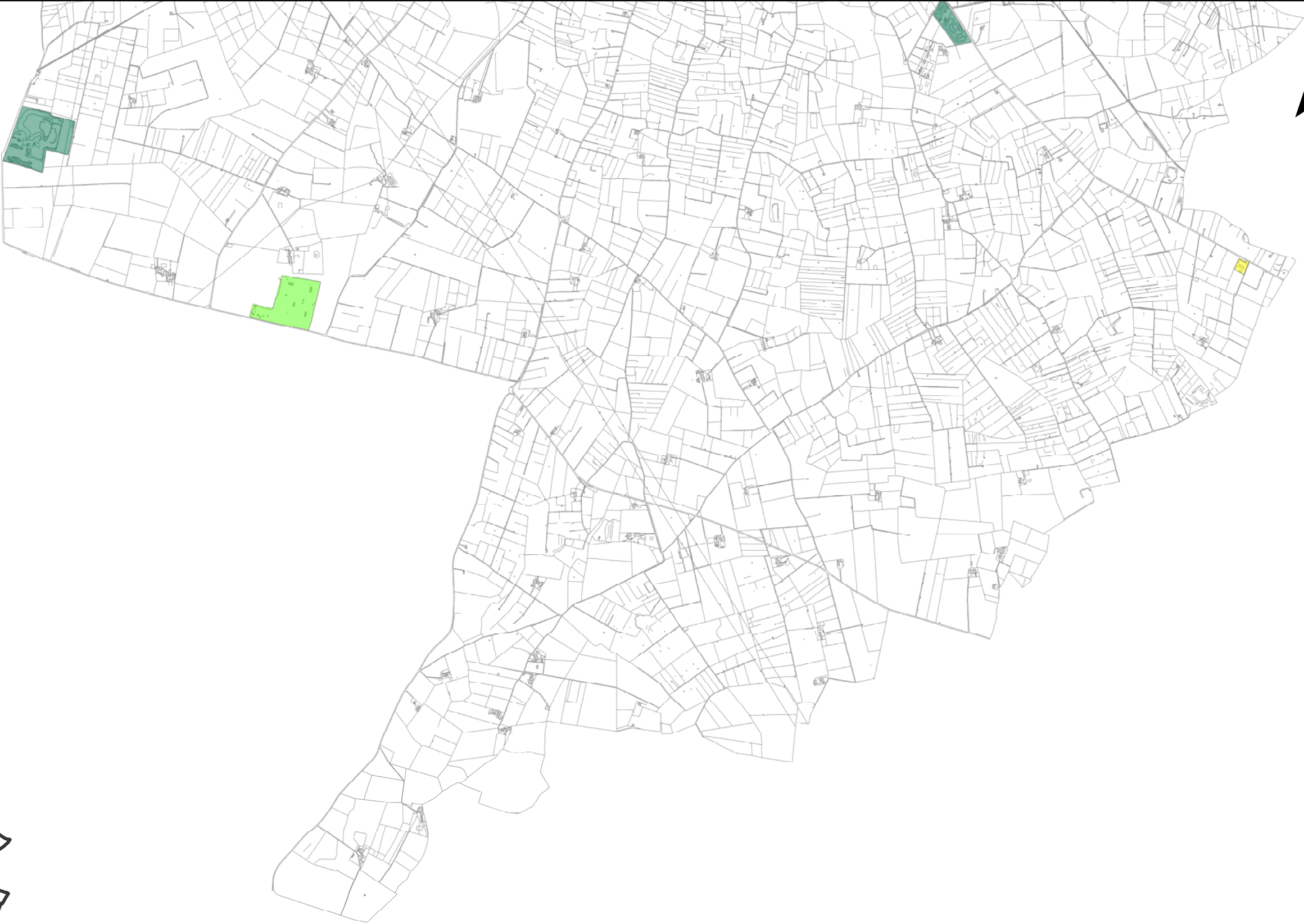
TAV. A
ZONA NORD



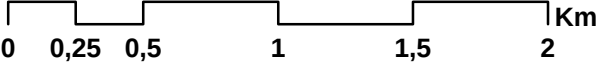
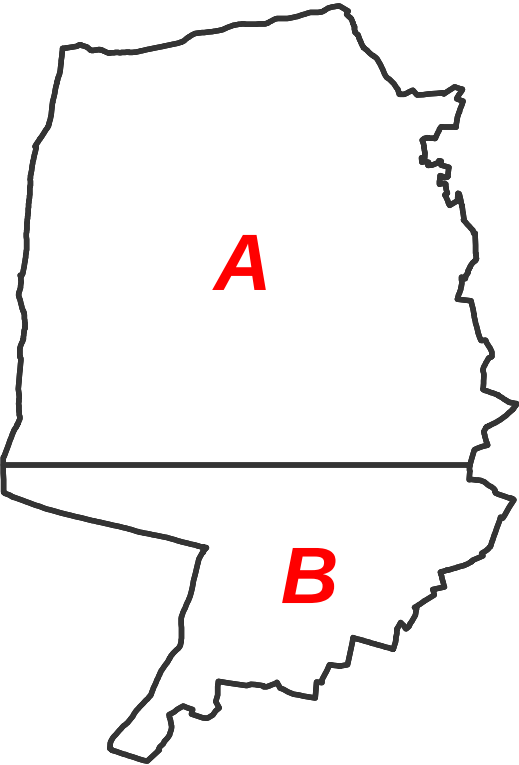
QUADRO DI UNIONE



TAV. B
ZONA SUD



QUADRO DI UNIONE



TAV. C
ZONA CENTRALE

QUADRO DI UNIONE

