

# INDIVIDUAZIONE DI ZONE OMOGENEE PER VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI (E NON FABBRICABILI) NEL COMUNE DI CEFALU' E DETERMINAZIONE DEL LORO VALORE DI RIFERIMENTO AI FINI IMPOSITIVI ICI-IMU

## RELAZIONE TECNICA

### Parte prima- definizioni, richiami normativi e giurisprudenziali

#### Premesse

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Cefalù, al fine di determinare la base imponibile di riferimento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) ora IMU ex DL n. 201/2011, convertito in legge n. 214/2011.

#### La definizione di area fabbricabile ai fini ICI (ora IMU)- richiami normativi e generali

L'art. 2, comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo n° 504 del 30/12/92 recita: *"per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.."*

Il D.L. n° 203 del 30/09/2005 convertito nella Legge n° 248 del 02/12/2005, all'articolo 11 - quaterdecies, comma 16, ha chiarito: *"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."*

Tale precisazione ha avuto il merito di chiarire una volta per tutte e con efficacia retroattiva, in quanto norma interpretativa autentica, il criterio di edificabilità che negli ultimi tempi era stato oggetto di controverse sentenze della suprema Corte di Cassazione.

Il D.L. n° 223 del 30/06/2006 convertito nella legge n° 248 del 04/08/2006, all'articolo 36, comma 2, ha stabilito: *"Ai fini dell'applicazione (...) 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."*

L'ulteriore intervento del Legislatore sulla materia ha contribuito ad uniformare il momento iniziale della fattispecie "area edificabile" per le diverse imposte che gravano sui beni urbanisticamente così classificati ed anche in questo caso parrebbe trattarsi di interpretazione autentica della norma (vedi in tal senso la circolare Agenzia delle Entrate n° 28 del 04/08/2006). Su questo principio si sono nutriti dubbi iniziali in quanto, a differenza della norma relativa agli strumenti attuativi (D.L. 203 del 30/09/2005), nel testo dell'articolo non si dichiara la sua valenza interpretativa. Le successive pronunce della Corte di Cassazione sul tema hanno dato valore alla valenza interpretativa del testo normativo.

Inoltre, dopo la novità legislativa che ha introdotto il principio interpretativo secondo il quale l'edificabilità di un'area discende dal PRG, anche semplicemente adottato, è stata emessa la sentenza di Corte di Cassazione - Sezioni Unite - n° 25506 del 28/09/2006 sollecitata dall'ordinanza del 08/03/2005 promulgata dalla sezione V che aveva rinvenuto tesi discordanti in merito alla definizione di area edificabile ai fini ICI.

La sentenza a Sezioni Unite riguarda una vertenza in campo ICI per aree edificabili tra un comune ed un contribuente, nella quale quest'ultimo si era visto accertare terreni di sua proprietà considerati dal comune edificabili dalla data di semplice adozione del piano regolatore generale, quindi in una fase in cui lo strumento urbanistico non risultava perfezionato non avendo terminato il proprio iter di approvazione. Dopo che sia la commissione tributaria provinciale che la

commissione tributaria regionale avevano accolto le ragioni del contribuente si è giunti alla sentenza a Sezioni Unite che cassa le pronunce dei giudici di primo e secondo grado accettando le ragioni del comune a scapito della tesi del contribuente dando una lettura più profonda al concetto di edificabilità ai fini fiscali rispetto al concetto urbanistico.

Viene in definitiva introdotta, dal Legislatore, una "finzione" giuridica con l'art. 5 comma 6 del medesimo Decreto: *"in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato."*

E' possibile quindi delineare la seguente distinzione:

#### *Area edificabile ai fini urbanistici.*

Per definizione urbanistica, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti e delle infrastrutture indotte a carattere generale (urbanizzazioni secondarie), requisiti necessari sia per gli interventi diretti di nuova edificazione (esclusi ampliamenti degli edifici esistenti) sia per gli strumenti attuativi.

#### *Area edificabile ai fini fiscali*

Con la sentenza di Corte di Cassazione - Sezioni Unite - n° 25506 del 28/09/2006 viene introdotto un principio fondamentale che permette di scindere l'edificabilità in senso urbanistico (si potrebbe dire "legale") dalla edificabilità in senso fiscale (si potrebbe dire "di fatto").

La sentenza permette di apprendere alcuni principi importanti ai fini della "tassabilità" delle aree fabbricabili:

1. la distinzione tra aree fabbricabili e terreni agricoli, non serve per distinguere un bene imponibile da uno non imponibile, serve soltanto per individuare il criterio in base al quale deve essere determinata la base imponibile ICI (criterio del valore venale, secondo i prezzi di mercato in un caso, ovvero valore catastale, nell'altro caso). Questa premessa serve anche a sdrammatizzare il problema, perché, se i criteri di calcolo vengono applicati correttamente, il contribuente subirà un prelievo che non sarà mai superiore a quello giustificato dal reale valore del bene posseduto. Con la possibilità, del tutto naturale, che si verificino oscillazioni di valore connesse all'andamento del mercato e/o allo stato di attuazione delle procedure che determinano il perfezionamento dello jus aedificandi. E' naturale che le imposte patrimoniali siano commisurate al valore del patrimonio cui si riferiscono;
2. non rileva, ai fini impositivi, che l'incremento di valore non sia stato monetizzato, attraverso un atto di trasferimento oneroso, che, eventualmente ricorrendone i presupposti di legge, avrebbe potuto dare luogo ad una plusvalenza, soggetta ad imposta sul reddito.
3. dal momento in cui un terreno agricolo è utilizzabile a scopo edificatorio in base ad uno strumento urbanistico generale, prevale quest'ultima qualificazione;
4. non interessa, dunque, ai fini fiscali che il suolo sia immediatamente ed incondizionatamente edificabile, (come prevede la normativa urbanistica che fa sottendere l'edificabilità alla approvazione definitiva del PRG o della variante), perché possa farsi ricorso legittimamente al criterio di valutazione del valore venale in comune commercio. L'inizio della procedura di "trasformazione" urbanistica di un suolo, implica, di per sé, una "trasformazione" economica dello stesso, che non consente più la valutazione, ai fini fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale. Tuttavia, l'aspettativa di edificabilità di un suolo, non comporta, ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione sic et simpliciter alla edificabilità; comporta soltanto, l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli, oggi meno conveniente per il contribuente, ma non per questo iniquo;

5. l'art. 36, comma 2, del D.L. n° 223/2006, non fornisce un nuovo criterio di valutazione, ma si limita a chiarire che il beneficio della tassazione su base catastale, prevista per i terreni agricoli, così come modificato in sede di introduzione dell'IMU, (*secondo cui il valore dei medesimi terreni si ottiene moltiplicando il reddito dominicale, come risulta in catasto, rivalutato del 25% e moltiplicato per 130. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110*), non compete quando si tratti di suoli la cui vocazione edificatoria sia stata formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo. E' di comune esperienza, infatti, che tale circostanza è sufficiente a far lievitare il valore venale del suolo, secondo le leggi di mercato. Trattandosi di imposta periodica, le oscillazioni di valore, come già è stato accennato, dovranno riflettersi, nel bene e nel male, nelle dichiarazioni di variazione.

E' chiara, dunque, la *volutas legis*, di tenere conto, realisticamente delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici. Diverse, infatti, sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale:

- la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo *ius aedificandi* 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 *ius aedificandi*, fino al perfezionamento dello stesso.

Ne consegue, che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Infatti, non bisogna confondere lo *ius aedificandi* con lo *ius valutandi*, che 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. Invece, si può valutare un suolo considerato "*a vocazione edificatoria*", anche prima del completamento delle relative procedure. Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, possono entrare in gioco come elementi di valutazione al ribasso.

Pertanto: la qualifica di area fabbricabile ai fini impositivi, che apre la strada all'accertamento del valore venale dell'immobile, presuppone dunque la utilizzabilità a scopo edificatorio (anche solo futura e potenziale) in base alla programmazione urbanistica (anche solo quella in itinere adottata). Ma l'equiparazione legislativa di tutte le aree che possano considerarsi "non inedificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore.

Con la perdita dell'inedificabilità di un suolo, (cui normalmente, ma non necessariamente, si accompagna un incremento di valore), si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso. E' evidente che, in sede di valutazione, la minore o maggiore attualità e potenzialità della edificabilità dovrà essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale delle stesse, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n° 504/1992, per l'Ici, e 51, comma 3, del D.P.R. n° 131/1986, per l'imposta di registro.

A ciò si aggiunga che negli ultimi anni anche la Corte Costituzionale ha avuto modo di esprimersi sull'edificabilità ai fini ICI delle aree, in particolare esprimendosi sulla legittimità costituzionale degli artt. 11-quaterdecies, comma 16, del decreto legge 30/09/2005, n° 203 (convertito con modificazioni dall'art. 1 della L. n° 248/'05), e 36, comma 2, del decreto legge 4/07/2006, n° 223 (convertito con modificazioni dalla L. n° 248/'06).

Le conclusioni cui è pervenuta la Corte possono essere così riassunte:

- le norme introdotte dai due provvedimenti legislativi sono di interpretazione autentica e, quindi, producono effetti retroattivi;
- è del tutto ragionevole che il legislatore attribuisca alla nozione di area fabbricabile significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare, distinguendo quella fiscale (ove interessa il valore imponibile) da quella urbanistica

(ove interessa l'effettiva possibilità di edificare);

- è fuori di dubbio che un'area ricompresa tra quelle edificabili seppur in un piano non approvato o non attuato, abbia un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;
- la potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato ai sensi dell'art. 53 della Costituzione;
- non ha rilevanza l'eventuale effetto "espropriativo" della tassazione prolungata nel tempo, in quanto si tratta di prelievo tributario;

Anche dall'analisi effettuata dalla Suprema Corte esce una conferma del concetto di edificabilità diverso a seconda dell'ambito in cui ci si trovi ad operare: fiscale o urbanistico.

E' da richiamare inoltre che la Risoluzione Ministeriale, 17 ottobre 1997, n° 209/E, della Direzione centrale fiscalità locale, servizio I, divisione II., il Ministero delle Finanze", in risposta ad un preciso quesito posto da una Amministrazione comunale, ha colto l'occasione per chiarire il concetto generale di area fabbricabile ai fini della determinazione dell'imponibile ICI. Il testo: "*... si fa presente che, agli effetti dell'ICI, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto Legislativo n° 504 del 30/12/92, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti generali o attuativi. Da quanto sopra, consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. D'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzerà la quantificazione della base imponibile la quale, come è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio. E' abbastanza evidente che, normalmente, sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.*"

Alla luce di quanto sopra si svolgono le seguenti, osservazioni finali:

- durante il periodo di effettiva utilizzazione edificatoria, (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del Decreto Legislativo n° 504/1992.";
- l'edificabilità di un'area può risultare direttamente dal Piano Regolatore Generale, (in verità lo era anche prima della Risoluzione). Si può quindi stilare un elenco di aree comunque edificabili ai fini impositivi sulla base del loro valore di mercato in ordine decrescente e cioè dal valore più alto al più basso:
  - area fabbricabile urbanizzata inserita in un piano particolareggiato già attuato (aree di trasformazione, dove la superficie fondiaria del lotto è netta e cioè già depurata dalle aree di cessione);
  - area fabbricabile urbanizzata non inserita in un piano particolareggiato (zone di completamento, dove la superficie fondiaria del lotto è netta e cioè già depurata dalle aree di eventuale cessione per la realizzazione di strade e parcheggi di urbanizzazione primaria);
  - area fabbricabile non urbanizzata suscettibile di intervento edilizio diretto (zone di completamento);
  - area fabbricabile non urbanizzata suscettibile di intervento edilizio diretto, con obbligo di progetto planivolumetrico convenzionato;
  - area fabbricabile non urbanizzata suscettibile di piano urbanistico attuativo (aree di trasformazione, dove la superficie di riferimento è quella territoriale dell'intero

- comparto al lordo delle aree di cessione);
- area fabbricabile non urbanizzata suscettibile di intervento edilizio diretto (aree di trasformazione, dove la superficie di riferimento è quella territoriale dell'intero comparto al lordo delle eventuali aree di cessione);
- area fabbricabile non urbanizzata suscettibile di piano urbanistico preventivo non inserita in PPA (aree di trasformazione, la superficie di riferimento è quella territoriale dell'intero comparto al lordo delle aree di cessione).

### **Lo strumento urbanistico generale vigente- sua incidenza sul valore venale.**

Il Piano Regolatore Generale è strumento centrale della pianificazione urbanistica, volto a realizzare un corretto e razionale governo nella trasformazione dell'intero territorio comunale, inteso quest'ultimo come ambito di aggregazione delle esigenze non solo individuali, abitative e di lavoro, ma anche collettive, sociali, ricreative e culturali delle popolazioni interessate. Il Piano Regolatore Generale del Comune ha vigore e validità a tempo indeterminato. Per strumento urbanistico generale si intende, quindi, l'insieme degli elaborati che compongono il Piano Regolatore Generale di un Comune.

Il PRG del Comune di Cefalù suddivide il territorio in aree suscettibili di intervento edilizio diretto, (occorre cioè presentare la sola richiesta di Concessione edilizia e provvedere al versamento degli oneri), individuate come zone di completamento, ed in aree suscettibili di attuazione solo dopo aver presentato un piano urbanistico attuativo (occorre cioè elaborare un piano di lottizzazione e sottoscrivere una convenzione urbanistica con il Comune o attendere un piano particolareggiato prima di iniziare gli interventi edilizi), individuate come zone di trasformazione.

Esso considera la totalità del territorio comunale e indica essenzialmente:

- la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- le aree destinate a formare spazi di uso pubblico sottoposte a vincoli sovraordinati all'esproprio oramai decaduti;
- le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo e sociale;
- i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
- le norme per l'attuazione del piano.

#### *La zonizzazione del Piano Regolatore*

Il Comune di Cefalù è dotato di un PRG che sebbene approvato con decreto dell'Assessore Regionale del Territorio ed Ambiente D.A. n. 199 del 18/12/1974 è stato redatto prima del 1968.

Per ognuna delle tipologie di area edificabile, le disposizioni Normative del Piano Regolatore indicano i parametri urbanistici come: il lotto minimo d'intervento; l'indice di utilizzazione fondiaria ed il rapporto massimo di copertura che determinano la potenzialità edificatoria dell'area.

La suddivisione in zone del territorio comunale avviene secondo una metodologia urbanistica consolidata, (il cosiddetto "zoning"), nonostante non sia adeguata, neanche nella nomenclatura, al D.M. n° 1444 del 1968.

Orbene, per quanto detto, al fine di considerare edificabile un'area ai fini impositivi è sufficiente (ma non necessario), che essa sia inserita tra quelle per le quali è prevista una destinazione d'uso, ovviamente fabbricabile, sia essa di completamento o di espansione/trasformazione.

### *I Piani attuativi comunali*

Il Piano Regolatore Generale di un Comune si attua per mezzo dei piani urbanistici attuativi ovvero per mezzo di interventi edilizi diretti.

In base alla vigente Legge Urbanistica, per strumenti urbanistici attuativi si intendono:

- i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione;
- i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
- i piani di recupero;
- i programmi integrati di intervento;
- i programmi di recupero urbano;
- i programmi di riqualificazione urbana.

In generale, ai fini dell'attuazione, si definiscono:

- le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, servizi tecnologici, ecc.) e secondaria (servizi di quartiere in genere, scuole, ecc.),
- la suddivisione in lotti della superficie fondiaria edificabile,
- l'attribuzione delle superfici utili massime realizzabili su ogni singolo lotto, gli usi permessi.

Tutto ciò viene indicato e specificato in una convenzione urbanistica stipulata tra gli attuatori del piano ed il Comune dalla quale risulta anche il piano economico e normativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la individuazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune.

### *Le aree pertinenziali dei fabbricati ai fini impositivi- esclusione dall'assoggettamento*

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, D.Lgs. 30/12/1992, n. 504 (istituzione dell'imposta comunale sugli immobili), *"ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1 [...] per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza [...]"*.

Secondo la disposizione richiamata le aree pertinenziali non sono dunque autonomamente assoggettabili ad ICI, costituendo le stesse "parte integrante" dell'immobile principale a cui sono asservite.

Diventa quindi rilevante, ai fini della corretta applicazione dell'imposta, individuare esattamente le aree che possono essere considerate pertinenziali ad un fabbricato.

A tale riguardo l'art. 817, Codice civile, così dispone: *"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima"*.

Secondo la definizione del Codice civile, affinché si configuri una pertinenza devono dunque concorrere due distinti elementi:

- un elemento oggettivo, vale a dire il collegamento funzionale tra la pertinenza e la cosa principale;
- un elemento soggettivo, ovvero la volontà da parte del soggetto che ne ha titolo a destinare in modo durevole la pertinenza a servizio o ad ornamento della cosa principale.

### *La giurisprudenza in materia:*

La Corte di Cassazione ha avuto modo di occuparsi più volte dell'annoso problema dell'individuazione delle pertinenze ai fini ICI ed ora IMU, ed in particolare delle aree che devono essere considerate pertinenziali ad un fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 1, D.Lgs. n. 504/92.

In particolare, nella Sentenza n. 15739/2007, depositata il 13/7/2007, la Suprema Corte, in coerenza con un proprio consolidato orientamento, si è così espressa: *"secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di questa Corte, in tema di ICI, il D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, il quale esclude l'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali, fonda l'attribuzione alla cosa della qualità di pertinenza sul criterio fattuale e cioè sulla destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, senza che assuma rilievo la distinta iscrizione in catasto della pertinenza e del fabbricato, né il regime di edificabilità che lo strumento urbanistico eventualmente attribuisca all'area pertinenziale"*.

E' dunque la effettiva e durevole destinazione di una cosa a servizio o ornamento di un'altra a qualificare la prima come pertinenza. Anche nella Sentenza 17/10/2005, n. 20033, la Cassazione ha chiarito che, al fine di individuare il vincolo pertinenziale di una cosa rispetto ad un'altra, assume rilievo unicamente la "situazione di fatto", la quale deve considerarsi prevalente "rispetto all'accatastamento del bene" (nel caso affrontato dalla Sentenza è stato considerato come pertinenza un immobile di categoria catastale A/4).

Nella Sentenza 23/9/2004, n. 19161, avente ad oggetto la tassazione ai fini ICI di un'area pertinenziale ad un fabbricato, la Corte di Cassazione, dopo aver ricordato la necessità di utilizzare un "criterio fattuale", vale a dire la destinazione effettiva e concreta della cosa posta a servizio o ad ornamento di un'altra, ai fini dell'individuazione del vincolo pertinenziale, precisa quanto segue: "Infatti, l'art. 2 D.Lgs. n. 504/1992, laddove chiarisce che, ai fini dell'ICI, "per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza", in tal modo escludendo l'autonoma tassabilità delle aree pertinentziali, non può che adoperare il termine pertinenza in senso tecnico, con implicito riferimento alla definizione che di tale categoria di 'bene' fornisce il codice civile all'art. 817 [...] ("Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa") inequivocabilmente relazionata alla materiale condizione della res, vale a dire alla sua destinazione effettiva e concreta, con la conseguenza di rendere irrilevanti circostanze, come appunto l'intervenuto frazionamento dell'area, di rilievo esclusivamente formale (vedi Cass. n. 19375/2003)".

Ancora più attinente appare la Sentenza 26/8/2004, n. 17035 avente ad oggetto un avviso di accertamento con il quale il Comune di Trento contestava l'omesso versamento dell'ICI relativa ad un'area pertinenziale di un'abitazione. Si trattava nello specifico di un giardino di mq 947 che il Comune pretendeva di tassare come area fabbricabile per mq 188. La Commissione tributaria provinciale di Trento, con Sentenza 16/2/2001, n. 7/04/01 (depositata l'11/4/2001), respingeva il ricorso del contribuente nella considerazione che il giardino dell'abitazione era rappresentato da una particella fondiaria tavolarmente e catastalmente distinta dal fabbricato. Tale decisione veniva confermata dalla Commissione tributaria regionale di Trento con Sentenza 22/5/2002, n. 32/02 (depositata il 17/7/2002). Con la citata Sentenza n. 17035/2004, la Cassazione ha tuttavia cassato tali pronunciamenti.

In via preliminare la Suprema Corte ha chiarito che l'art. 2, D.Lgs. n. 504/92, non ha introdotto alcuna autonoma definizione di pertinenza o area pertinenziale, per la concreta individuazione della quale è pertanto necessario fare riferimento all'art. 817, Codice civile.

La Corte di Cassazione chiarisce pertanto: "L'accertamento della sussistenza di un siffatto, complesso, vincolo di strumentalità o complementarità funzionale costituisce un apprezzamento di fatto. E', pertanto, irrilevante la circostanza, di rilievo puramente formale, che l'area pertinenziale e la costruzione principale siano censite catastalmente in modo distinto, con distinta rendita catastale". Ed ancora: "l'accertamento del vincolo pertinenziale si risolve (come sopra sottolineato) in un accertamento di fatto non diverso da quello richiesto dal legislatore nell'ambito del diritto civile e di tutte le numerosissime norme che, nelle più svariate materie, presuppongono la nozione civilistica di pertinenza".

Ancora più esplicito il seguente riferimento: "Il giudice regionale non si è attenuto ai suddetti principi (oltretutto, da un lato, considerando escluso il vincolo pertinenziale dalla distinta iscrizione nel catasto della pertinenza e, dall'altro, contraddittoriamente, applicando il criterio adottato dal Comune, che prevede - invece - una parziale rilevanza del vincolo pertinenziale, anche allorché la pertinenza sia distintamente iscritta nel catasto) e non ha considerato che le delibere comunali citate dal resistente - n. 31 del 25 marzo 1997 e n. 34 del 25 febbraio 1998, in parte successive ai periodi di imposta in contestazione -, ove riferibili (ratione temporis) alla fattispecie in esame, dovevano essere da lui disapplicate (perché in contrasto con la legge), nella parte in cui consentono (in tutto od in parte) una autonoma tassabilità dell'area pertinenziale rispetto al fabbricato".

La Corte di Cassazione, nella medesima Sentenza, ha inoltre chiarito che l'art. 59, comma 1, lett. d), D.Lgs. n. 446/97, ai sensi del quale "con regolamento [...] i comuni possono: [...] d) considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto", non attribuisce ai Comuni la facoltà di procedere ad un'autonoma tassazione delle pertinenze di un

fabbricato, ma deve essere interpretato nel senso che non è di ostacolo alla classificazione di un'area come pertinenza la sua distinta iscrizione in catasto.

Dal quadro normativo di riferimento, così come interpretato dalla Corte di Cassazione, emergono pertanto alcuni punti fermi:

- i giardini pertinenziali (o meglio le aree pertinenziali) delle abitazioni principali non sono soggetti autonomamente ad ICI, in quanto costituiscono "parte integrante" dell'abitazione ai sensi dell'art. 2, comma 1, D.Lgs. 30/12/1992, n. 504;
- per individuare tali aree pertinenziali è necessario fare riferimento alla nozione di pertinenza di cui all'art. 817, Codice civile ("*Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa*").

La verifica del vincolo pertinenziale si risolve solo con un accertamento di fatto, attraverso un'analisi del caso concreto.

#### *Vincolo di inedificabilità e vincoli urbanistici-loro incidenza sul valore venale*

E' essenziale conoscere la differenza tra "vincolo di inedificabilità" in senso assoluto e "vincolo urbanistico" in genere, ed è a tal proposito la lettura della sentenza n° 144/1999 emessa dal Consiglio di giustizia della Regione Sicilia: "*(...) Con l'unica denominazione di "vincolo" ci si riferisce a due classi di norme molto diverse tra loro (cui il Legislatore fa riferimento, rispettivamente, nell'art. 32 e nell'art. 33 della legge 47 del 28 febbraio 1985). In un senso si parla di vincoli d'inedificabilità, o d'inedificabilità assoluta, per indicare i casi in cui gli strumenti urbanistici oppure norme di legge poste a tutela dei più vari interessi pubblici vietino di edificare in determinate aree, e perciò di vincoli che meglio possono essere denominati divieti di edificazione o prescrizioni d'inedificabilità; in un altro senso si parla di vincoli in senso stretto e proprio, o vincoli relativi, non già per indicare un divieto di edificazione, bensì con riferimento agli istituti consistenti nella sottoposizione di determinate aree a una "tutela" di alcuni interessi generali, come quelli paesaggistico, idrico, idrogeologico, storico e via dicendo; questa tutela comporta che l'esecuzione di opere e manufatti (e quindi anche ogni attività edilizia) sia subordinata all'autorizzazione, o nulla osta, dell'autorità preposta alla cura dell'interesse generale considerato, la quale valuta se l'opera di cui le viene sottoposto il progetto contrasti o meno, per le sue caratteristiche specifiche, con quell'interesse. I due istituti, cioè l'inedificabilità e il vincolo, si escludono a vicenda, nel senso che, laddove c'è una prescrizione di inedificabilità, non opera la competenza delle autorità preposte all'amministrazione dei vincoli, ancorché l'inedificabilità possa essere sancita per la tutela del medesimo interesse pubblico cui è preposta l'autorità considerata. In altre parole (...) il parere della soprintendenza ai beni ambientali è richiesto laddove si può costruire, non dove l'edificazione è vietata. (...)*".

Per quanto riguarda le aree sottoposte a vincoli di inedificabilità derivanti dal Piano Regolatore Generale, si può citare la Risoluzione Ministeriale n° 400756 del 27/11/1989 della Direzione generale per la fiscalità locale, la quale si esprimeva in merito alla valutazione automatica (reddito dominicale x coefficiente) per terreni destinati a "verde pubblico" relativamente all'imposta di registro, così come segue: "*la Scrivente ritiene che, per gli atti traslativi aventi per oggetto un terreno che il relativo certificato di destinazione urbanistica dichiara "ricadente in zona di verde pubblico" e per il quale prescrive il "divieto di qualsiasi tipo di costruzione", sia legittimo applicare, allorché ne ricorrano i presupposti, quanto previsto dall'art. 52, comma 4, del D.P.R. 26 aprile 1986, n° 131 in materia di registro e dell'art. 8 della legge 17 dicembre 1986, n° 880 in materia di successione e donazione, tenuto conto che le predette norme escludono l'applicazione della cosiddetta valutazione automatica o tabellare solo per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.*

Sulla base della sentenza esposta:

- a) i vincoli di inedificabilità assoluta possono incidere significativamente sul valore di mercato solo quando la normativa urbanistica vigente, ovvero leggi di altri organismi, impongono a chiunque di non edificare, sia esso soggetto pubblico o privato, neanche utilizzando in asservimento la cubatura altrove;
- b) i vincoli di inedificabilità relativa riguardando quelle aree sulle quali è possibile l'edificazione subordinatamente al parere favorevole dell'organismo al quale è preposta la tutela dell'area stessa,



sono sempre potenzialmente edificabili. La presenza del vincolo può produrre i suoi effetti sulla eventuale riduzione del valore di mercato dell'immobile.

Sono così da considerarsi edificabili le aree inserite all'interno delle fasce di rispetto stradale, ferroviario, o ex art 15 lr. 78/76, rispetto cimiteriale, ecc., sempreché il piano regolatore classifichi la porzione interessata dalla fascia di rispetto con destinazione edificatoria. Infatti anche se queste fasce non possono accogliere comunque manufatti, esse concorrono alla determinazione della volumetria edificabile, ad esempio, sulla parte del lotto non interessata dal vincolo (consentendo di fatto il trasferimento della volumetria), salvo i casi dove è espressamente vietato (vedi divieto di trasferimento fuori dal comparto di rispetto dei vincoli boschivi che concorrono autonomamente alla edificabilità dello 0,03 cos'ì come disciplinato dalla normativa regionale ex L.R. 6 aprile 1996, n° 16 modificata dalle LL.RR. 13/99 e dalla 6/2001).

In sintesi, sulla base di quanto esposto, si ritiene che le aree sono da considerarsi edificabili, e quindi assoggettabili all'imposta con valore venale di mercato, ogni volta che su di esse è previsto un indice di edificabilità di qualsiasi entità anche utilizzabile per asservimento altrove così come disposto di recente dall'art. 5, comma 3, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (in G.U. n. 110 del 13.5.2011), in vigore dal 14 maggio 2011, come modificato dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 (in G.U. n. 160 del 12.7.2011), in vigore dal 13 luglio 2011, che ha inserito nel codice civile, all'art. 2643 il comma 2-bis, tipicizzando un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura".

## **Parte Seconda- Criteri e processo di valutazione del valore venale medio di riferimento delle aree edificabili**

### **La potestà regolamentare del Comune relativamente alla determinazione dei valori di mercato**

Il Decreto Legislativo n° 446/1997, articolo 59, lettera g), recita: *"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 fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*.

La successiva circolare del Ministero delle Finanze - Dipartimento delle Entrate, n° 296/e, del 31/12/1998, punto 3), recita: *"(...) la fissazione, da parte del comune, dei valori delle aree fabbricabili, ai sensi della lettera g) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo n° 446/1997, non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento ICI, nel senso che il comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. Deve, quindi, rimanere ferma la regola, stabilita nel decreto legislativo n° 504/1992, secondo la quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio. Ciò comporterà, fra l'altro, (e non è possibile disporre altrimenti) che: il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento ed il comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato; se il comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore, l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento."*

Le novità introdotte dal legislatore ed i chiarimenti del ministero hanno il pregio di chiarire a cosa servono i valori determinati dal Comune: lo scopo principale è quello di limitare gli accertamenti da parte dell'Ente e quindi ridurre la mole di lavoro ed a lungo termine il contenzioso. In pratica viene introdotta una sorta di certificazione dei valori imponibili, come già esiste per i fabbricati, (rendita catastale x coefficiente di capitalizzazione), sulla base di valori di riferimento deliberati dal Comune. Chi denuncia un valore imponibile calcolato facendo riferimento ai valori del Comune, sa, a priori, che il valore non verrà sottoposto ad accertamento in rettifica, chi denuncia un valore imponibile più basso, rispetto a quello che si sarebbe calcolato utilizzando i valori di riferimento, sa, a priori, che potrà essere

sottoposto ad accertamento che potrà portare ad un valore anche superiore a quello tabellare, se, ovviamente, il deprezzamento non verrà giustificato adducendo motivazioni oggettive.

Si ribadisce anche che, in ogni caso, si dovrà sempre fare riferimento ai valori di mercato ricavati nella zona, sia nella determinazione dei valori tabellari di riferimento, sia nel caso occorra rettificare il valore inferiore, rispetto alle tabelle, dichiarato dal Contribuente.

In conclusione la determinazione dei valori di riferimento vincola principalmente il Comune, che obbliga a ritenere comunque congrui i valori delle aree calcolati sulla base delle tabelle, mentre non vincola il Contribuente, il quale può sempre decidere se rischiare un accertamento, dichiarando un valore più basso (ma se ne ha i motivi è giusto che lo faccia), o essere tranquillo per avere dichiarato il valore tabellare richiesto dall'Ente.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione dei criteri di valutazione delle aree edificabili sono contenuti nel medesimo D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta, laddove si afferma che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

E' inoltre opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. che:

- a) l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- b) la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi non edificabili (strade o verde attrezzato, ecc.);
- c) tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: Concessine edilizia rilasciata; - inserimento nel piano particolareggiato; - inserimento nel P.R.G..

Nella medesima risoluzione si chiarisce che i parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area sono:

- stima riferita al 1 gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
  - a) della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
  - b) dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
  - c) della destinazione d'uso consentita;
  - d) di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
  - e) dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
  - f) dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

I metodi o procedimenti di stima ritenuti idonei per la determinazione dei valori sono i seguenti:

- il metodo sintetico basato sulla comparazione;
- il metodo sintetico basato sul valore di trasformazione.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi. La procedura seguita in questa relazione di stima

utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

Il risultato ottenuto con i due diversi metodi di valutazione è il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili

Alla luce di quanto sopra detto, si:

1. È proceduto alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale di riferimento (anche alla luce delle percentuali di permuta), per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale al fine di confrontarlo con il criterio del valore di trasformazione come sopra individuato.
2. Sono stati definiti in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, dei fattori differenziali preponderanti. A tal fine si è ritenuto di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice di Df (densità fondiaria) procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente. I parametri indicati sono stati inseriti in un tabulato di calcolo in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi". Per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto individuando, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

### **Stima sintetica comparativa**

La stima sintetica, si basa sulla comparazione che *"consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».*

Il procedimento si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori". Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidine centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc. Orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetica comparativa. È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere e si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane.

La stima sintetica, quindi, è stata effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare accorpando i dati in maniera da tener conto dei parametri sopra citati, ed in particolare: della zona territoriale di ubicazione; dell'indice di fabbricabilità; della destinazione d'uso consentita; delle caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di

compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie artigianali, elettrodomesti, ecc.), l'incremento dei costi di costruzione data la particolare ubicazione, ecc..

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

- a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Cefalù integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio;
- b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

### **Stima analitica in base al valore di trasformazione**

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come *“un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.”*

Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi  $V_a = V_m - K$ .

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione. Infatti: *“il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.”*

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m(I_1, I_2, I_3, I_4) - (\Sigma K + I_p + P_l)] / (1 + r)^n$$

dove:

$V_a$  = valore venale attuale dell'area

$V_m(I_1, I_2, I_3, I_4)$  = valore medio del fabbricato ottenuto dalla trasformazione ( quest'ultima funzione dei parametri urbanistici della localizzazione e degli indici  $I_1, I_2, I_3, I_4$  di cui al prosieguo) che rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P_l$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo in anni intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

Nella fase di applicazione, in cui i singoli lotti di terreno possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si è proceduto con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Al fine dei calcoli di cui sopra è da evidenziare che usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta *“superficie lorda vendibile”* (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto di tali fattori si è tenuto conto nell'analisi.

## *Fattori di costo*

### $\Sigma K$

$\Sigma K$  è il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- K1 - costo tecnico di costruzione, spese generalie sistemazione esterna;
- K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
- K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Nel particolare sono state analizzate le singole categoria di spesa:

#### **K1 - costo tecnico di costruzione**

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e la sistemazione esterna.

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e la sistemazione esterna.

E' stata cos'ì valutata::

Abitazioni €/mq.960 incrementato del 2,5% per la sistemazione esterna villette a schiera;

Capannoni artigianali (costo medio) €/mq.310.00

#### **K2 - oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, coordinamento della sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si sono assunti nella misura pari all'10 % del costo di costruzione "K1".

#### **K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77**

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro della concessione edilizia, solo di quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione.

#### *Ip - Interessi passivi*

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nei casi trattati, si sono previsti tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

Per tutte le altre aree già urbanizzate si è tenuto conto degli oneri concessori vigenti nel Comune.

#### *Pl - Profitto di un ordinario imprenditore*

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

## *Parametri urbanistici incidenti*

### *Indice (mc/mq) [I1] (funzione di $I_f$ , di $I_c$ , ecc.)*

Tale indice tiene conto del fatto che pur dando atto che il valore di un'area dipende dalla relativa potenzialità edificatoria, deve essere assunto in debita considerazione il fatto che, a parità di edificabilità, la maggior estensione di un'area rispetto ad un'altra incide positivamente, entro certi limiti, sul valore di quella determinandone un incremento. Ciò avviene per molteplici motivi. Innanzitutto una maggior estensione consente al soggetto attuatore di poter sfruttare appieno tutte le possibilità di trasformazione consentite dal P.R.G., non solo in termini di superficie utile, ma anche realizzando locali accessori e di servizio, anche esternamente all'edificio. In sostanza, con più area, si possono progettualmente realizzare tipologie edilizie che consentano di sfruttare al massimo l'intervento ammesso.

Infatti la superficie commerciale vendibile non coincide affatto con la superficie utile, ma la ricomprende al cento per cento, con l'aggiunta di quella relativa agli accessori ed ai locali di servizio.

Inoltre, maggior superficie, significa possibilità di dotare le varie unità edilizie di aree di pertinenza (giardino ad uso esclusivo o in proprietà), le quali rappresentano comunque un valore aggiuntivo.

Secondariamente, una maggior superficie garantisce maggior libertà di progettazione, con possibilità di proporre un maggior numero di tipologie architettoniche (condominio, casa a schiera, villette unifamiliari/bifamigliari). Inoltre una superficie maggiore dell'area edificabile consente una maggior garanzia di rispetto delle normative di settore regolanti l'urbanistica e l'edilizia (si pensi all'obbligo di distacco tra i fabbricati, di arretramento rispetto alle strade, ecc., oppure alla presenza su un'area di un vincolo urbanistico relativo o assoluto).

L'indice che tiene conto del rapporto tra costruibile e area suscettibile di edificazione è quello di densità fondiaria ( $I_f$ ) coordinato con l'indice di copertura ( $I_c$ ) e gli altri parametri urbanistici dimensione lotto minimo, ecc..

In futuro si potrà porre anche più attenzione anche al concetto di perequazione nella definizione del valore di trasformazione. Tale concetto è legato all'eventuale diritto edificatorio che si potrebbe riconoscere in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica.

### *Indice di destinazione d'uso e distanza [I2]*

Tale indice tiene conto del fatto che le destinazioni d'uso consentite sulla base delle norme tecniche di attuazione del PRG rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in modo determinante sul valore commerciale dell'area fabbricabile. Le destinazioni rilevanti ai fini della stima sintetica delle aree fabbricabili sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal PRG nei seguenti gruppi:

Residenziale: si intendono le aree destinate ad abitazione compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

Artigianale e Industriale: si intendono le aree destinate ad attività industriali, artigianali, di deposito e di servizio.

Commerciale: comprende le aree destinate ad attività terziarie a carattere specializzato, ad attività commerciali e di servizio.

Turistica e servizi annessi: : comprende le aree destinate specificatamente ad attività turistiche a carattere specializzato, ad attività a loro annesse;

Agricola: comprende le aree destinate alle attività agricole in genere

Servizi pubblici: sono le zone adibite ai servizi pubblici in genere di interesse pubblico o generale. Sono articolati in: aree per l'istruzione primaria, per attrezzature pubbliche di interesse comune, piazze e spazi pubblici, aree attrezzate a verde gioco e sport, aree per parcheggi pubblici.

### *Indice di stadio urbanistico dei piani attuativi [I3]*

Tale indice tiene conto del fatto che il Prg fissa i perimetri delle zone soggette a piani urbanistici attuativi obbligatori attuati tramite intervento pubblico e/o privato come specificato dal PRG per ciascun intervento. I piani attuativi, attuati o non attuati, previsti da I PRG sono quelli previsti dalle norme vigenti ed in particolare: • piani particolareggiati (PP); • piani di lottizzazione convenzionati (PL); • Piani di Zona per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) • Piani Insediamenti Produttivi (P.I.P.) • piani di recupero (PR). Il valore di mercato si relaziona con lo stato di attuazione degli interventi.

### *Riduzioni per situazioni particolari [I4]*

Tale indice tiene conto del fatto che esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. Possono rappresentare situazioni di criticità:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.)
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti
- Lotti interclusi
- Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: clausole e/o vincoli convenzionali: limitazioni e obblighi particolari in sede di Convenzione Urbanistica relativi alle tempistiche da rispettare per l'alienazione, vendita e trasferimento di proprietà
- Vincolo di destinazione d'uso
- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie per dette aree è stato fissato in maniera tale da assimilarle alle agricole ex art 9 DPR 327/2001.
- Vicinanza alle Strade principali;
- Distanza dalle zone meno appetibili

### **Valorizzazione per gli anni pregressi e conclusioni**

Si riportano nella tabella seguente, i valori venali medi di riferimento determinati per l'anno 2012. Gli anni a partire dal 2007 al 2011, sono stati calcolati facendo base ai valori del 2012 tenendo conto delle variazioni ISTAT di riferimento sul costo del costruito. L'adozione della metodologia proposta nella presente relazione costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'imposta.

In allegato è disponibile la cartografia in formato PDF/DWG con la perimetrazione e l'individuazione delle zone. Si precisa che nella tabella, vi sono terreni per cui, nella colonna descrizione, è stata indicata la loro non edificabilità ed al contempo è stato indicato il valore venale medio di riferimento a mq degli stessi. Tale dicitura ("non edificabile" è da intendere ai fini della determinazione dell'imposta in questione che deve essere calcolata non utilizzando il loro valore venale medio di riferimento. Pertanto nel caso in cui la sottozona sia stata indicata quale "non edificabile" l'area è presuntivamente dichiarata non edificabile e come tale il calcolo dell'imposta (sempre che dovuta) deve essere effettuato utilizzando i dati catastali.

Valori venali medi di riferimento distinti per zone omogenee individuate

## COMUNE DI CEFALU'

Prov. di Palermo

PROSPETTO DI INDIVIDUAZIONE ZONE OMOGENEE PER VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI (E NON FABBRICABILI)

NEL COMUNE DI CEFALU'

E DETERMINAZIONE DEL LORO VALORE DI RIFERIMENTO AI FINI IMPOSITIVI ICI-IMU

DISTINTO PER ZONA - riferimento ANNO 2012 (precedenti anni determinati in base alla variazione istat Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale che incide sul valore del bene)

incremento percentuale annuo				3,96%	1,79%	0,90%	3,85%	3,60%	2,80%		
ZONE	N.T.A	DESCRIZIONE sintetica	note	val. unit. 2012	val. unit. 2011	val. unit. 2010	val. unit. 2009	val. unit. 2008	val. unit. 2007	val. unit. 2006	indice di PRG
A e B	Art. 3	Conservazione									
	e			€/mq 144	€/mq 139	€/mq 136	€/mq 135	€/mq 130	€/mq 125	€/mq 122	
	Art. 4	Parco della Rocca (non edificabile)									
C	C1	Art. 5 Completamento e ristrutturazione		€/mq 240	€/mq 231	€/mq 227	€/mq 225	€/mq 216	€/mq 209	€/mq 203	mc/mq 1,40
	C2			€/mq 240	€/mq 231	€/mq 227	€/mq 225	€/mq 216	€/mq 209	€/mq 203	mc/mq 1,40
	C3			€/mq 320	€/mq 308	€/mq 302	€/mq 300	€/mq 289	€/mq 279	€/mq 271	mc/mq 2,00
	C4			€/mq 640	€/mq 616	€/mq 605	€/mq 599	€/mq 577	€/mq 557	€/mq 542	mc/mq 5,50
	C5			€/mq 280	€/mq 269	€/mq 265	€/mq 262	€/mq 252	€/mq 244	€/mq 237	
	C6			€/mq 200	€/mq 192	€/mq 189	€/mq 187	€/mq 180	€/mq 174	€/mq 169	mc/mq 1,00
	C7			€/mq 240	€/mq 231	€/mq 227	€/mq 225	€/mq 216	€/mq 209	€/mq 203	mc/mq 1,50
	C8		vincolo eproprio	€/mq 16	€/mq 15	€/mq 15	€/mq 15	€/mq 14	€/mq 14	€/mq 14	
D	D1	Art. 6 Trasformazione, completamento e ristrutturazione		€/mq 640	€/mq 616	€/mq 605	€/mq 599	€/mq 577	€/mq 557	€/mq 542	mc/mq 5,00
	D2			€/mq 640	€/mq 616	€/mq 605	€/mq 599	€/mq 577	€/mq 557	€/mq 542	mc/mq 5,00
	D3			€/mq 640	€/mq 616	€/mq 605	€/mq 599	€/mq 577	€/mq 557	€/mq 542	mc/mq 5,00
	D4			€/mq 640	€/mq 616	€/mq 605	€/mq 599	€/mq 577	€/mq 557	€/mq 542	mc/mq 5,00
	D5			€/mq 640	€/mq 616	€/mq 605	€/mq 599	€/mq 577	€/mq 557	€/mq 542	mc/mq 5,00
	D6			€/mq 640	€/mq 616	€/mq 605	€/mq 599	€/mq 577	€/mq 557	€/mq 542	mc/mq 5,00
E	E1	Art. 7	Residenziale e servizi relativi	€/mq 360	€/mq 346	€/mq 340	€/mq 337	€/mq 325	€/mq 313	€/mq 305	mc/mq 3,25
	E2		Verde Agricolo ( non edificabile)	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	mc/mq 0,03



	E3	Residenziale, a ville e servizi relativi		€/mq 120	€/mq 115	€/mq 113	€/mq 112	€/mq 108	€/mq 104	€/mq 102	mc/mq 1,00
	E4	Ville residenziali		€/mq 120	€/mq 115	€/mq 113	€/mq 112	€/mq 108	€/mq 104	€/mq 102	mc/mq 1,00
	E5	Residenziale a ville		€/mq 160	€/mq 154	€/mq 151	€/mq 150	€/mq 144	€/mq 139	€/mq 135	mc/mq 1,15
F	F1	Residenziale e ricettiva turistica		€/mq 240	€/mq 231	€/mq 227	€/mq 225	€/mq 216	€/mq 209	€/mq 203	mc/mq 2,00
	F2	Residenziale e ricettiva turistica		€/mq 320	€/mq 308	€/mq 302	€/mq 300	€/mq 289	€/mq 279	€/mq 271	mc/mq 3,25
	F3	Ricettiva alberghiera		€/mq 280	€/mq 269	€/mq 265	€/mq 262	€/mq 252	€/mq 244	€/mq 237	mc/mq 2,50
	F4	Residenziale e ricettiva turistica		€/mq 120	€/mq 115	€/mq 113	€/mq 112	€/mq 108	€/mq 104	€/mq 102	mc/mq 1,00
	F5	Unità turistiche stagionali e servizi relativi Località : Mazzaferro, Ogliastrillo, Figurella		€/mq 64	€/mq 62	€/mq 60	€/mq 60	€/mq 58	€/mq 56	€/mq 54	mc/mq 0,50
	F5	Unità turistiche stagionali e servizi relativi Località : Pisciotto, Magarà, San Cosimo		€/mq 48	€/mq 46	€/mq 45	€/mq 45	€/mq 43	€/mq 42	€/mq 41	mc/mq 0,50
	F5	Unità turistiche stagionali e servizi relativi Località : Monte		€/mq 40	€/mq 38	€/mq 38	€/mq 37	€/mq 36	€/mq 35	€/mq 34	mc/mq 0,50
	F5	Unità turistiche stagionali e servizi relativi Località : Quattrocchi, Allegracuore, Retromarina, Carbonara		€/mq 32	€/mq 31	€/mq 30	€/mq 30	€/mq 29	€/mq 28	€/mq 27	mc/mq 0,50
	F5	Unità turistiche stagionali e servizi relativi Località : Granato, Ferla		€/mq 24	€/mq 23	€/mq 23	€/mq 22	€/mq 22	€/mq 21	€/mq 20	mc/mq 0,50
	F6	Abitato di Sant'Ambrogio		€/mq 200	€/mq 192	€/mq 189	€/mq 187	€/mq 180	€/mq 174	€/mq 169	mc/mq 3,00
G	G1	Ricettiva alberghiera		€/mq 360	€/mq 346	€/mq 340	€/mq 337	€/mq 325	€/mq 313	€/mq 305	mc/mq 2,50
	G2	Ricettiva alberghiera		€/mq 120	€/mq 115	€/mq 113	€/mq 112	€/mq 108	€/mq 104	€/mq 102	mc/mq 0,70
	G3	Ricettiva alberghiera		€/mq 320	€/mq 308	€/mq 302	€/mq 300	€/mq 289	€/mq 279	€/mq 271	mc/mq 2,00
	G4	Ricezione turistica con costruzioni non stabili...		€/mq 80	€/mq 77	€/mq 76	€/mq 75	€/mq 72	€/mq 70	€/mq 68	mc/mq 0,10
	G5	Completamento della ricettività alberghiera e servizi relativi		€/mq 280	€/mq 269	€/mq 265	€/mq 262	€/mq 252	€/mq 244	€/mq 237	mc/mq 1,50
	G6	Ricettiva alberghiera		€/mq 280	€/mq 269	€/mq 265	€/mq 262	€/mq 252	€/mq 244	€/mq 237	
	G7	Ricettiva alberghiera		€/mq 360	€/mq 346	€/mq 340	€/mq 337	€/mq 325	€/mq 313	€/mq 305	mc/mq 3,00
	G8	Turismo organizzato		€/mq 80	€/mq 77	€/mq 76	€/mq 75	€/mq 72	€/mq 70	€/mq 68	mc/mq 0,10
	G9	Ricezione turistica		€/mq 120	€/mq 115	€/mq 113	€/mq 112	€/mq 108	€/mq 104	€/mq 102	mc/mq 0,20

H	H1	Art. 10	Costruzioni per attività connesse al nuovo porto commerciale e turistico		€/mq 360	€/mq 346	€/mq 340	€/mq 337	€/mq 325	€/mq 313	€/mq 305	mc/mq 3,00	
	H2		Industrie a carattere artigiano		€/mq 48	€/mq 46	€/mq 45	€/mq 45	€/mq 43	€/mq 42	€/mq 41	mc/mq 0,25	
I	I1	Art. 11	Complessi di ricezione turistica e/o per attività culturali		€/mq 80	€/mq 77	€/mq 76	€/mq 75	€/mq 72	€/mq 70	€/mq 68	mc/mq 0,25	
	I2		Parco privato per attività di carattere culturale e di tempo libero		€/mq 15	€/mq 14	€/mq 14	€/mq 14	€/mq 14	€/mq 13	€/mq 13	mc/mq 0,05	
L	L1	Art. 12	Aree a Verde Attrezzato (non edificabile)									mc/mq 0,05	
	L2											mc/mq 0,10	
	L3			€/mq 48	€/mq 46	€/mq 45	€/mq 45	€/mq 43	€/mq 42	€/mq 41	mc/mq 0,10		
	L4												
	L5											mc/mq 0,10	
M	M	Art. 13	Parco agricolo e turistico		€/mq 64	€/mq 62	€/mq 60	€/mq 60	€/mq 58	€/mq 56	€/mq 54	mc/mq 0,35	
N	N1	Art. 14	Giardino Pubblico (non edificabile)		€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	mc/mq 0,05
	N2		Parco naturale comunale comprendente esclusivamente i terreni di proprietà del Comune di Cefalù ( non edificabile)		€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	mc/mq 0,05
O	O	Art. 15	Verde agricolo ( non edificabile)		€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	mc/mq 0,01	
P	P	Art. 16	Aree balneari demaniali		€/mq 80	€/mq 77	€/mq 76	€/mq 75	€/mq 72	€/mq 70	€/mq 68	mc/mq 0,05	
Q	Q1	Art. 17	Verde agricolo (non edificabile) in esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 giusta circolare 14 giugno 1993, n. 9 del ministero delle finanze ai sensi dell'art. 7, lettera H), del Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504		€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	mc/mq 0,03

	Q2	Verde agricolo (non edificabile) in esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 giusta circolare 14 giugno 1993, n. 9 del ministero delle finanze ai sensi dell'art. 7, lettera H), del Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504	€/mq 3	€/mq 3	€/mq 3	€/mq 3	€/mq 3	€/mq 3	€/mq 3	€/mq 3	€/mq 3	mc/mq 0,03	
V	V	Art. 18	Zone vincolate (assimilata all'agricola non edificabile)	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	€/mq 2	mc/mq 0,05

**Il Resp.le del Settore LL.PP., Edilizia Privata e Pubblica**  
(Dott. Ing. Ivan Joseph Duca)

## Indice

<b>INDIVIDUAZIONE DI ZONE OMOGENEE PER VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI (E NON FABBRICABILI) NEL COMUNE DI CEFALU' E DETERMINAZIONE DEL LORO VALORE DI RIFERIMENTO AI FINI IMPOSITIVI ICI-IMU .....</b>	<b>1</b>
PARTE PRIMA- DEFINIZIONI, RICHIAMI NORMATIVI E GIURISPRUDENZIALI .....	1
<i>Premesse</i> .....	1
<i>La definizione di area fabbricabile ai fini ICI (ora IMU)- richiami normativi e generali</i> .....	1
Area edificabile ai fini urbanistici .....	2
Area edificabile ai fini fiscali.....	2
<i>Lo strumento urbanistico generale vigente- sua incidenza sul valore venale.</i> .....	5
La zonizzazione del Piano Regolatore.....	5
I Piani attuativi comunali.....	6
Le aree pertinentziali dei fabbricati ai fini impositivi- esclusione dall'assoggettamento.....	6
Vincolo di inedificabilità e vincoli urbanistici-loro incidenza sul valore venale .....	8
PARTE SECONDA- CRITERI E PROCESSO DI VALUTAZIONE DEL VALORE VENALE MEDIO DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI .....	9
<i>La potestà regolamentare del Comune relativamente alla determinazione dei valori di mercato</i> .....	9
<i>Stima sintetica comparativa</i> .....	11
<i>Stima analitica in base al valore di trasformazione</i> .....	12
Fattori di costo .....	13
ΣK.....	13
Ip - Interessi passivi.....	13
Pl - Profitto di un ordinario imprenditore .....	13
Parametri urbanistici incidenti.....	14
<i>Valorizzazione per gli anni pregressi e conclusioni</i> .....	15
<i>Indice</i> .....	20