

**Oggetto:** Determinazione per zone omogenee nell'ambito del territorio comunale dei valori venali minimi in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta comunale sugli Immobili.

#### La Giunta Comunale

Visto il D.lgv.n.504 del 30.12.1992 , istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili ( I.C.I. ) e successive modificazioni ed integrazioni ;

Visto l'art. 59 D.lgv. n.446/97 che, in materia di I.C.I., concede la possibilità di adottare il regolamento in riferimento alla materia enunciata dallo stesso art. 59, comma 1° lett. g);

Visto l'art. 3 del Regolamento dell'imposta comunale sugli immobili approvato con delibera consiliare n.33 del 29 febbraio 2000 il quale prevede l'individuazione da parte della Giunta Comunale per zone omogenee dei valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini della limitazione del potere di accertamento del comune, qualora l'imposta ICI sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

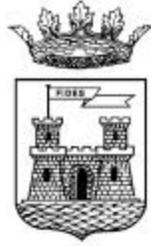
Vista la relazione tecnica effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale ai sensi dell'art. 3 del citato Regolamento;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento reso ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con votazione unanime

#### **DELIBERA**

- 1) di individuare le zone omogenee delle aree fabbricabili secondo lo schema allegato parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di approvare per i motivi in premessa illustrati e per effetto delle disposizioni normative ivi richiamate, i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili inerenti le zone omogenee nell'ambito del territorio comunale ai fini dell'imposta comunale sugli immobili secondo lo schema allegato al presente provvedimento e costituente parte integrante dello stesso;
- 3) di dare immediata esecuzione ai sensi dell'art 134 del D.Lgs.267/2000.



Comune di Livorno  
**Area D - Assetto del Territorio**

Unità Organizzativa Programmazione Urbanistica  
Qualificazione Urbana - Mobilità

**Ufficio Programmazione Urbanistica**

***Imposta Comunale sugli Immobili.***

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

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

*Oggetto: Imposta Comunale sugli Immobili.  
Determinazione del valore di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta.  
Relazione Tecnica di stima.*

Il sottoscritto Geom. Marco Nencioni, tecnico di ruolo del Comune di Livorno, in servizio presso l'Ufficio Programmazione Urbanistica, facendo seguito all'incarico conferitomi da parte del Dirigente dell'Area Assetto del Territorio Ing. Michele Caturegli, provvede a redigere la presente stima per la determinazione del valore delle aree edificabili al fine di calcolare l'imponibile minimo per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

### **Riferimenti urbanistici:**

Il Comune di Livorno ha approvato in data 24 Marzo 1999 il Regolamento Urbanistico, strumento urbanistico attuativo che disciplina il regime edificatorio di tutte le aree comprese all'interno del territorio comunale.

Le Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico individuano, per ogni tipologia di area classificata come edificabile, l'Indice di Utilizzazione Territoriale o di Utilizzazione Fondiaria da utilizzare per il calcolo della potenzialità edificatoria dell'area.

Nel caso specifico il R.U. attribuisce indici diversi alle aree edificabili, in particolare:

- Per le "aree a ville con giardino" (art.15) l'Indice di Utilizzazione Fondiaria è pari a 0,1 mq di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) per mq di Superficie del terreno edificabile;
- Per le "aree di ristrutturazione urbanistica" (art.16) vengono attribuiti Indici di Utilizzazione Fondiaria o Territoriale variabili da 0,3 a 0,5 mq di Slp per mq di superficie del terreno edificabile;
- per le "aree di trasformazione" (art.17) l'Indice di Utilizzazione Territoriale è pari a 0,25 mq di Superficie Lorda di pavimento per mq. di superficie del terreno edificabile, salvo diverse indicazioni attribuite dalle singole Schede Normative di dettaglio;
- per le "aree per le attività portuali" (art.22) e per le "aree di recupero per le attività produttive" (art.24) l'Indice di Utilizzazione fondiaria è di 1 mq Slp per ogni mq di Superficie del terreno edificabile;
- per le "aree per attività industriali" (art.23), per le "aree per le attività produttive e i servizi alle imprese" (art.25), e per le aree per attività nocive (art.26), l'Indice di Utilizzazione Fondiaria è di 0,8 Slp per ogni mq di Superficie del terreno edificabile;
- per le "aree di trasformazione per servizi" (art.44) sono individuati due indici differenziati: 0,1 e 0,05 mq di Slp per ogni mq. di Superficie del terreno edificabile;
- per le "aree di riqualificazione ambientale" l'Indice di Utilizzazione Territoriale è individuato in 0,02 mq di Slp per mq di Superficie del terreno edificabile;

L'estrema variabilità di tali Indici non ha consentito di eseguire una stima puntuale riferita alle diverse aree edificabili presenti ed ha indirizzato verso la stima di un valore unico riferito all'unità di Superficie Lorda di Pavimento, astraendoci, per il momento, dalla specifica capacità edificatoria delle aree.

Per individuare il valore delle aree, occorrerà pertanto riferire il valore unitario ricavato dalla stima per ogni mq di Slp, agli Indici di Utilizzazione specifici dell'area edificabile interessata, individuati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Ad esempio, ricavando dalla stima un valore unitario per mq. di Slp pari a Lit. 400.000, per un'area avente Indice pari a 0,25 mq Slp/mq Sf, avremo un valore unitario pari a:

$\text{Lit/mq } 500.000 \times 0,25 = \text{Lit/mq } 125.000$  per un area avente Indice pari a 0,1 mq Slp/mq Sf otterremo un valore di:

$\text{Lit/mq } 500.000 \times 0,1 = \text{Lit/mq } 50.000$  così facendo per ogni diverso Indice attribuito dal R.U..

Il percorso necessario per l'attribuzione del valore alle aree, qualsiasi sia la loro destinazione sarà il presente:

1. attribuzione della destinazione urbanistica dell'area;
2. calcolo della superficie effettivamente edificabile (qualora l'area in oggetto sia parzialmente inserita in zona edificabile)
3. individuazione dell'Indice di Utilizzazione;
4. calcolo del valore riferito all'Indice di utilizzazione effettuato mediante la moltiplicazione del valore riferito all'unità di SIp per l'Indice di Utilizzazione.

### **Riferimenti per la valutazione:**

In fase preventiva il sottoscritto ha provveduto ad esperire indagini presso operatori del settore immobiliare: imprese di costruzioni, agenzie immobiliari, tecnici del settore, ecc..., in modo da acquisire una serie di dati di riferimento sui quali, eseguite le opportune considerazioni di natura tecnica, redigere la presente stima.

Tali dati di riferimento sono costituiti dai valori di mercato degli immobili di nuova costruzione e dai relativi costi medi di costruzione, individuati per tutto il territorio comunale, diversificati in funzione dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della dotazione di servizi e di quanto altro influisca sul valore degli immobili

Il sottoscritto ha quindi, una volta acquisiti i dati di riferimento, provveduto ad estendere la Relazione Tecnica di Stima che di seguito si riporta.

### **Criterio di Stima:**

La presente stima è stata redatta al fine di individuare dei valori di riferimento omogenei "per zona" delle aree edificabili, nell'intenzione di determinare un "valore imponibile minimo" al quale si possa fare riferimento al fine della applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili,

Il metodo di stima utilizzato sarà quello "a valore di trasformazione", nel quale i dati di riferimento saranno acquisiti ed utilizzati mediante il metodo "sintetico-comparativo" data la scarsa disponibilità di dati di riferimento certi relativi a compravendite di aree aventi caratteristiche analoghe.

A tal fine si è reso necessario eseguire dapprima una ricerca dei valori del mercato immobiliare corrente, relativamente ai probabili prezzi di vendita degli immobili da realizzare sulle aree edificabili mediante una ricerca di dati presso operatori del settore immobiliare; quindi si è operata una ricerca presso imprenditori edili operanti nella zona e si è cercato di individuare, senza addentrarci in analisi dei costi troppo dettagliate e che non fanno parte dell'obiettivo proposto nella stima, i probabili costi medi di realizzazione degli interventi.

L'analisi è stata effettuata tenendo conto dei valori attuali degli immobili nuovi realizzati sul territorio comunale, analizzati principalmente per la loro ubicazione, e, qualora non esistessero nella zona immobili cui riferire la determinazione del valore il riferimento è stato fatto ad immobili recenti, in buone condizioni di manutenzione, sommariamente assimilabili ad edifici di nuova costruzione.

Nell'individuare i valori di riferimento non si è comunque tenuto conto di particolari condizioni di singoli edifici o gruppi di edifici, qualora fossero ubicati in zone dove la prevalenza degli edifici ha valori diversi da quelli particolari, si può verificare il caso dell'esistenza di edifici di pregio ubicati in zone a basso valore o viceversa della presenza di edifici con particolari ubicazioni disagiate ubicati in zone ad alto pregio ed elevato valore.

Nel contenuto della presente stima potrebbero pertanto verificarsi i casi di:

- ?? Aree edificabili in zone di pregio che per la loro ubicazione particolare hanno un valore più basso di quello tipico della zona nella quale sono ubicate;
- ?? Aree edificabili in zona di basso valore che per le caratteristiche tipiche degli edifici che potrebbero essere realizzati hanno valore più alto di quello tipico della zona di ubicazione;

La presente stima, individuando i valori “*minimi*” di riferimento per l’individuazione del valore delle aree edificabili, può ritenersi attendibile anche per quanto riguarda il primo caso esposto, per il quale individuerà un valore di riferimento vicino al valore effettivo di mercato, mentre si rivelerà particolarmente favorevole per il contribuente nel secondo caso, individuando un valore decisamente più basso di quello di mercato.

Del resto quella estimativa è una attività nella quale i margini di approssimazione sono una costante, nel caso specifico la suddivisione del territorio in zone omogenee, la buona differenziazione tra le zone (ne sono state individuate ben 14) e le caratteristiche proprie del metodo di stima (volto ad individuare un valore “*minimo*” di riferimento) consentono di raggiungere se non una buona approssimazione, una percentuale di equità sufficientemente accettabile.

Per quanto riguarda la determinazione dei costi di costruzione, si è tenuto conto della ubicazione degli interventi, si è pertanto ipotizzato il caso in cui si tratti di aree con carenza di opere di urbanizzazione, prive di accessi stradali, ecc..., quindi con particolari oneri da sostenere per la realizzazione degli edifici, oppure di aree con difficoltà di accantieramento, con oneri particolari per la realizzazione degli interventi, ecc....

Anche in questo caso non si tiene conto di particolari caratteristiche di finitura degli immobili che dovranno rispondere ad un grado di finitura medio, pertanto si sono esclusi dalla stima immobili decisamente economici o di particolare pregio.

### **Individuazione delle aree:**

Al fine di individuare comparti omogenei all’interno dei quali attribuire un unico valore minimo alle eventuali aree edificabili si sono delimitate **n. 10 zone relative alle aree a destinazione prevalentemente residenziale** (sono comprese le destinazioni complementari: commercio, servizi, terziario, ecc...) e **n. 4 zone a destinazione prevalentemente produttiva** (artigianato, piccola e media industria, commercio ecc...) cercando di individuare per quanto possibile, come confini delle zone, dei limiti fisici, inequivocabilmente determinati che non diano, nei limiti del possibile, adito ad interpretazioni erranee o a contestazioni sull’attribuzione dell’una o dell’altra zona.

Nell’individuare i limiti di zona si potrà verificare il caso in cui i due fronti della stessa strada assumano valori diversi, ciò se dal punto di vista estimativo può non sembrare corretto, va comunque rapportato al fine ultimo della presente stima: cioè che la percentuale di scostamento del valore tra due zone limitrofe non supera mai il 10- 15% e che pertanto questa sarà la massima percentuale di errore; trattandosi inoltre di valori “*minimi*” (come più volte ribadito) dell’imponibile ai fini dell’applicazione dell’imposta, si comprende facilmente che le eventuali “approssimazioni” di valutazione hanno una rilevanza limitata.

Le zone di divisione del territorio comunale ai fini della determinazione del valore delle aree edificabili sono individuate nelle planimetrie aerofotogrammetriche del territorio comunale, allegate alla presente Relazione di stima, i numeri assegnati alle varie zone individuate sono quelli cui si fa riferimento nelle tabelle allegate.

### **Aree a destinazione prevalentemente residenziale.**

#### **Individuazione dei valori di mercato.**

I valori minimi di mercato per gli immobili di nuova costruzione destinati prevalentemente alla residenza suddivisi per zona sono elencati nella sottostante:

**Tabella 1) – Valori minimi di mercato immobili nuovi.**

| zona |        | valore minimo di riferimento |
|------|--------|------------------------------|
| 1    | Lit/mq | 1.800.000                    |
| 2    | Lit/mq | 2.000.000                    |
| 3    | Lit/mq | 2.500.000                    |

|    |        |           |
|----|--------|-----------|
| 4  | Lit/mq | 2.100.000 |
| 5  | Lit/mq | 2.550.000 |
| 6  | Lit/mq | 2.300.000 |
| 7  | Lit/mq | 3.000.000 |
| 8  | Lit/mq | 2.700.000 |
| 9  | Lit/mq | 3.200.000 |
| 10 | Lit/mq | 2.750.000 |

I suddetti valori di mercato sono ovviamente riferiti ad immobili nuovi, con condizioni di finitura medie, parametrata alla zona nella quale si trovano (nelle zone di maggior pregio il grado di finitura dell'immobile è ovviamente più elevato), con dotazione standard di servizi: posti auto, garages, parcheggi pubblici, locali di servizio, aree a verde, ecc...

I valori devono intendersi come quelli minimi calcolati per unità di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile sull'area edificabile.

**Individuazione dei costi medi di costruzione di immobili nuovi:**

I costi medi di costruzione di immobili nuovi suddivisi per zona sono elencati nella sottostante:

**Tabella 2) - Costo di costruzione medio:**

| zona |        | costo di costruzione indicativo |
|------|--------|---------------------------------|
| 1    | Lit/mq | 1.600.000                       |
| 2    | Lit/mq | 1.600.000                       |
| 3    | Lit/mq | 1.800.000                       |
| 4    | Lit/mq | 1.600.000                       |
| 5    | Lit/mq | 1.700.000                       |
| 6    | Lit/mq | 1.700.000                       |
| 7    | Lit/mq | 2.000.000                       |
| 8    | Lit/mq | 1.900.000                       |
| 9    | Lit/mq | 2.000.000                       |
| 10   | Lit/mq | 2.000.000                       |

I dati elencati sono stati ottenuti mediante indagine diretta presso imprenditori del settore immobiliare e si differenziano per le caratteristiche tipiche medie degli immobili nuovi presenti nella zona; nelle zone di basso pregio gli immobili avranno un costo più basso poiché gli edifici da realizzare in queste zone, per poter essere immessi convenientemente sul mercato dovranno allinearsi a criteri di estrema economicità, con il crescere del valore e del pregio della zona gli immobili da realizzare avranno caratteristiche di finitura migliori, con costi più elevati.

Nelle zone periferiche, caratterizzate da insediamenti di edifici unifamiliari, bifamiliari o comunque non condominiali, i costi subiranno un incremento proprio in conseguenza della variazione della tipologia.

Il costo di costruzione indicato nella **tabella 2** è stato individuato tenendo conto quindi sia delle caratteristiche tipologiche degli immobili nuovi ipotizzati ai fini della stima, che della dotazione di servizi: parcheggi, verde privato, ecc... ed è riferito a unità immobiliari di caratteristiche "ordinarie", con l'utilizzo di materiali standard, con finiture non di lusso.

Si è quindi eseguita la differenza tra il Valore di mercato ed il costo di costruzione e si sono ricavati i valori del costo del terreno, valori che sono riepilogati nella **tabella 3** qui di seguito allegata:

**Tabella 3)**

| zona |  | Valore di mercato | Costo di costruzione | Valore dell'area per mq di Slp |
|------|--|-------------------|----------------------|--------------------------------|
|------|--|-------------------|----------------------|--------------------------------|

|           |        |           |           |           |
|-----------|--------|-----------|-----------|-----------|
| <i>1</i>  | Lit/mq | 1.800.000 | 1.600.000 | 200.000   |
| <i>2</i>  | Lit/mq | 2.000.000 | 1.600.000 | 400.000   |
| <i>3</i>  | Lit/mq | 2.500.000 | 1.800.000 | 700.000   |
| <i>4</i>  | Lit/mq | 2.100.000 | 1.600.000 | 500.000   |
| <i>5</i>  | Lit/mq | 2.550.000 | 1.700.000 | 750.000   |
| <i>6</i>  | Lit/mq | 2.300.000 | 1.700.000 | 600.000   |
| <i>7</i>  | Lit/mq | 3.000.000 | 2.000.000 | 1.000.000 |
| <i>8</i>  | Lit/mq | 2.700.000 | 1.900.000 | 800.000   |
| <i>9</i>  | Lit/mq | 3.200.000 | 2.000.000 | 1.200.000 |
| <i>10</i> | Lit/mq | 2.750.000 | 2.000.000 | 750.000   |

Dall'analisi dei dati contenuti della tabella, l'incidenza del valore del terreno sul valore finale degli immobili nuovi è compresa tra l'11 ed il 40 %, percentuale che risponde pienamente ai valori minimi di permuta che, per consuetudine vengono praticati sul mercato locale.

I valori indicati nella tabella sono stati quindi rapportati agli Indici di Utilizzazione Fondiaria previsti dal Regolamento Urbanistico vigente.

### **Aree a destinazione prevalentemente produttiva.**

#### **Individuazione dei valori di mercato.**

I valori minimi di mercato per gli immobili di nuova costruzione destinati ad attività produttive suddivisi per zona sono elencati qui di seguito:

**Tabella 4) – Valori minimi di mercato immobili nuovi.**

| <i>zona</i> |        | valore minimo di riferimento |
|-------------|--------|------------------------------|
| <i>1</i>    | Lit/mq | L. 1.200.000                 |
| <i>2</i>    | Lit/mq | L. 1.100.000                 |
| <i>3</i>    | Lit/mq | L. 1.400.000                 |
| <i>4</i>    | Lit/mq | L. 1.250.000                 |

Per quanto riguarda le modalità di acquisizione dei dati e l'utilizzo degli stessi, valgono le considerazioni già effettuate per quanto riguarda la determinazione del valore delle aree residenziali.

#### **Individuazione dei costi medi di costruzione di immobili nuovi:**

I costi medi di costruzione di immobili nuovi a destinazione prevalentemente produttiva, suddivisi per zona sono elencati nella qui riportata

**Tabella 5) - Costo di costruzione medio**

| <i>zona</i> |        | Costo di costruzione |
|-------------|--------|----------------------|
| <i>1</i>    | Lit/mq | 900.000              |
| <i>2</i>    | Lit/mq | 900.000              |
| <i>3</i>    | Lit/mq | 1.000.000            |
| <i>4</i>    | Lit/mq | 1.100.000            |

anche in questo caso valgono le considerazioni di cui all'analogo punto della stima relativamente alle aree a destinazione prevalentemente residenziale.

Il calcolo del valore dell'area è esplicitato nella tabella qui di seguito riportata:

**Tabella 6)**

| <i>zona</i> |  | Valore di mercato | Costo di costruzione | Valore dell'area per mq di Slp |
|-------------|--|-------------------|----------------------|--------------------------------|
|-------------|--|-------------------|----------------------|--------------------------------|

|   |        |           |           |                |
|---|--------|-----------|-----------|----------------|
| 1 | Lit/mq | 1.200.000 | 900.000   | <b>300.000</b> |
| 2 | Lit/mq | 1.100.000 | 900.000   | <b>200.000</b> |
| 3 | Lit/mq | 1.400.000 | 1.000.000 | <b>400.000</b> |
| 4 | Lit/mq | 1.250.000 | 1.000.000 | <b>250.000</b> |

I valori derivanti dalla stima vengono riferiti all'Unità di Superficie Lorda di Pavimento realizzabile sulle aree edificabili previste dallo strumento urbanistico vigente.

### **Conclusioni:**

I valori determinati nelle allegate tabelle sono quelli "minimi" da conteggiare per la determinazione dell'imponibile ai fini dell'applicazione dell' Imposta Comunale sugli Immobili.

Il sottoscritto ritiene comunque che potranno essere analizzati casi singoli ed individuati correttivi e percentuali di abbattimento relative alla situazione giuridica delle aree:

- Nel caso in cui sull'area assoggettata all'imposta sia stata rilasciata la Concessione Edilizia o sia stato almeno approvato il progetto, i suddetti valori verranno applicati per intero;
- Qualora sia presente uno strumento urbanistico attuativo approvato o adottato, ma manchi l'approvazione del progetto o il rilascio della concessione i suddetti valori verranno abbattuti del 10%;
- Qualora manchi anche lo strumento urbanistico attuativo il valore verrà abbattuto del 20%;
- Nel caso di presenza di particolari servitù o vincoli che limitano la capacità edificatoria delle aree verranno adottati coefficienti correttivi da verificarsi caso per caso, sulla base dello stato di fatto delle aree interessate;

detti coefficienti apportano considerevoli diminuzioni dei valori come precedentemente determinati, abbattimenti che rappresentano la diversa situazione giuridica delle aree.

Per quanto concerne la determinazione del valore di aree con destinazione diversa da quella prevalentemente residenziale o prevalentemente produttiva, nel caso concreto qualora di tratti di destinazione "a servizi" si potranno valutare, caso per caso i valori effettivi delle aree, che comunque non potranno essere inferiori a quelli determinati in precedenza se non in caso di realizzazione di servizi tipicamente pubblici; per i quali varranno considerazioni specifiche da effettuarsi singolarmente.

Si allegano alla presente stima:

?? Tavola 1) – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente residenziale

?? Tavola 2) – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente produttiva.

La presente stima viene redatta nella speranza di aver individuato valori di riferimento coerenti con la attuale realtà del mercato immobiliare, in ogni caso, eventuali contributi mirati al perfezionamento dei contenuti della relazione verranno esaminati ed eventualmente costituiranno elementi di integrazione di modifica delle determinazioni assunte.

Il Tecnico Incaricato  
Geom. Marco Nencioni

Il Dirigente dell' Area D  
Assetto del Territorio  
Ing. Michele Caturegli

Livorno, lì 14 dicembre 2000