

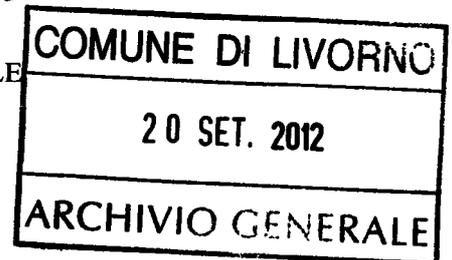


Comune di Livorno

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

GIUNTA DEL 18/09/2012 PROT. N. 349

DETERMINAZIONE PER ZONE OMOGENEE
NELL'AMBITO DEL TERRITORIO COMUNALE DEI
VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE
AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA



L'anno duemiladodici, il giorno DICIOOTTO del mese di SETTEMBRE alle ore 9,00 nella Residenza Comunale di Livorno, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

		Presente	Assente
1 - COSIMI Alessandro	- Sindaco	X	
2 - PICCHI Bruno	- V. Sindaco		X
3 - RONCAGLIA Carla	- Assessore	X	
4 - CANTU' Gabriele	- Assessore	X	
5 - COLOMBINI Giovanna	- Assessore	X	
6 - TREDICI Mario	- Assessore	X	
7 - NEBBIAI Valter	- Assessore	X	
8 - GRASSI Mauro	- Assessore	X	
9 - BERNARDO Paola	- Assessore	X	
10 - BETTINI Maurizio	- Assessore	X	
11 - MAJIDI Darya	- Assessore	X	
		10	1

Presiede l'adunanza il Sindaco Dr. Alessandro COSIMI.

Assiste il Segretario Generale Dr. Antonio SALONIA.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

- OMISSIS -

Cod. Uff.

Data

Prot. n. 369

OGGETTO: Determinazione per zone omogenee nell'ambito del territorio comunale dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria.

La Giunta Comunale

Visto il D.lgs. 14.3.2011 n. 23, recante "disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale", ed in particolare gli articoli 8 e 9, disciplinanti l'Imposta Municipale Propria;

Visto il D.L. n. 201 del 6.12.2011, e le relative modifiche apportate dalla Legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214, che prevede l'anticipazione della istituzione dell'imposta municipale propria, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012;

Visto altresì il D.lgs. 30.12.1992 n. 504, istitutivo dell'ICI, al quale il suindicato decreto legge rinvia in ordine a specifiche previsioni normative;

Visto l'art. 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, secondo il quale i Comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;

Visto l'art. 2 del regolamento dell'IMU approvato con delibera consiliare n° 108 del 27/6/2012 che prevede che l'individuazione, da parte della Giunta Comunale, dei valori venali in comune commercio, per zone omogenee, delle aree fabbricabili;

Vista la relazione tecnico estimativa effettuata dall'ufficio tecnico patrimoniale e tributario;

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D.lgs. 267/2000;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento, reso ai sensi dell'art. 49 D.lgs. 267/2000, di cui all'allegato n. 1, che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

con voti unanimi, espressi in forma palese

DELIBERA

1. di individuare le zone omogenee delle aree fabbricabili secondo la Relazione Tecnica di Stima allegata parte integrante del presente provvedimento (all.2) ;
2. di approvare per i motivi in premessa illustrati e per effetto delle disposizioni normative ivi richiamate, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili inerenti le zone omogenee nell'ambito del territorio comunale ai fini dell'imposta municipale propria, secondo la Relazione Tecnica di Stima allegata parte integrante del presente provvedimento (all.2) ;

Allegato n. 1, parte integrante della Delibera di 6C n.° 369 del
18 SET. 2012

Oggetto Determinazione per zone omogenee nell'esito del
Territorio comunale di valore venduto in comune comunale
sulle aree edificabili ai fini dell'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

PARERI EX ART. 49 D. LGS. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Per quanto attiene alla regolarità dell'atto:

- si esprime non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità tecnica
si esprime parere favorevole
si esprime parere sfavorevole con la seguente motivazione

Il Responsabile del Procedimento
(timbro e firma)

Il Dirigente

U. Org. Entrate - Patrimonio
DOU. A. PARLANTI

Livorno, li _____

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Per quanto attiene alla regolarità dell'atto:

- si esprime non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità contabile
si esprime parere favorevole
si esprime parere sfavorevole con la seguente motivazione

Il Direttore di Ragioneria
(timbro e firma)

Livorno, li 27/8/2012



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

ALLEGATO N. 2
PARTE INTEGRANTE
DELLA G.C. N. 389 DEL 18/9/12

Imposta Municipale Propria

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



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

Il sottoscritto Geometra Marco Nencioni, Funzionario Tecnico di ruolo del Comune di Livorno, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario, facendo seguito all'incarico conferitomi da parte del Dirigente dell'Unità Organizzativa, 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 Municipale Propria.

Riferimenti urbanistici:

Il Comune di Livorno si è dotato, con la sua definitiva approvazione in data 24 Marzo 1999, del Regolamento Urbanistico.

Tale strumento, attuativo delle previsioni generali del Piano Strutturale, disciplina, nel dettaglio, le trasformazioni del territorio, disciplinandone le modalità, in senso qualitativo e, soprattutto, quantitativo.

Le Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico individuano, per ogni area normativa individuata e classificata come edificabile, l'Indice di Utilizzazione Territoriale o di Utilizzazione Fondiaria che ne definisce la potenzialità edificatoria.

Nel caso specifico il R.U. attribuisce indici diversi alle aree normative da esso previste, 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;



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

- 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 SIp 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 SIp 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 SIp 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 SIp per mq di Superficie del terreno edificabile;

Nell'ambito di comparti territoriali specificamente individuati dallo strumento urbanistico generale, sono stati successivamente redatti ed approvati piani attuativi di dettaglio: Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, ecc... che definiscono con ulteriore dettaglio le modalità attuative delle complessive previsioni dello strumento urbanistico generale.

L'estrema variabilità degli indici di utilizzazione fondiaria attribuiti non permette di eseguire una stima puntuale riferita alle diverse aree edificabili presenti nell'ambito dello strumento urbanistico nel suo complesso e non può che indirizzare la presente stima verso la determinazione di un valore unico



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

riferito all'unità di Superficie Lorda di Pavimento, omettendo di determinare un valore riferito all'unità di superficie territoriale o fondiaria ed utilizzando come riferimento per la tassazione, la Superficie Lorda di Pavimento potenzialmente realizzabile sulla base delle indicazioni normative.

Per individuare pertanto il valore di riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta, occorrerà riferire il valore unitario che sarà individuato dalla presente stima per ogni unità di Superficie Lorda di Pavimento, alla complessiva potenzialità edificatoria attribuita all'area edificabile interessata dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico, sia esso generale o di dettaglio.

Il percorso necessario per l'attribuzione del valore alle aree, qualsiasi sia la loro destinazione specifica nell'ambito dello strumento urbanistico vigente sarà quindi il seguente:

1. determinazione della superficie effettivamente edificabile (qualora l'area in oggetto sia parzialmente inserita in zona edificabile);
2. individuazione dell'Indice di Utilizzazione come previsto dalla disciplina urbanistica;
3. calcolo della capacità edificatoria effettivamente attribuita all'area così come derivante dalla destinazione urbanistica delle stesse;
4. determinazione del valore dell'area mediante la moltiplicazione del valore riferito all'unità di S.L.P. così come determinato dalla presente stima per la capacità edificatoria come in precedenza calcolata.

Riferimenti per la valutazione:

Il sottoscritto ha provveduto ad esperire indagini presso operatori del settore immobiliare: imprese di costruzioni, agenzie immobiliari, tecnici del



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

settore, ecc..., nonché ad acquisire i dati di riscontro pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in modo da disporre di una serie di dati di riferimento sui quali, eseguite le opportune considerazioni di natura tecnica, redigere la presente stima.

I riferimenti da utilizzare come base per la stima sono costituiti:

- dai valori di mercato degli immobili di nuova costruzione;
- dai relativi costi medi di costruzione,

che sono stati rilevati per tutto il territorio comunale, diversificati in funzione dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della dotazione di servizi e di quanto altro influisca sul valore e sul costo.

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



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

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 (con le dovute approssimazioni ed adattamenti) 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 ordinari, si può verificare infatti 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



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

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 20) 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.

Ad ulteriore conferma della inevitabile approssimazione delle procedure estimative, siano esse ai fini fiscali o per altre finalità, ci supportano le recenti determinazioni delle Agenzia del territorio che nelle sue stime, individua una "alea" del 15% nella determinazione del valore finale, definendo intrinsecamente attendibili valori compresi in tale percentuale di scostamento dal valore stimato.

Per quanto riguarda la determinazione dei costi di costruzione, si è tenuto conto della ubicazione degli interventi, ipotizzando 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,



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

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 nell'ambito del territorio comunale:

- **n. 11 zone relative alle aree a destinazione prevalentemente residenziale** (sono comprese le eventuali destinazioni complementari previste dalla normativa: commercio, servizi, terziario, ecc...),
- **n. 5 zone relative alle aree a destinazione prevalentemente commerciale** (commercio, servizi, terziario, ecc...),
- **n.4 zone relative alle aree a destinazione prevalentemente produttiva** (artigianato, piccola e media industria, aree portuali e per la grande industria, ecc...)

cercando di individuare come confini delle zone dei limiti fisici, inequivocabilmente determinati, e che consentano, nei limiti del possibile, di non dare luogo 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 è contenuta in una percentuale minima 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



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

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 che si trovano 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 rilevati per gli immobili di nuova costruzione destinati prevalentemente alla residenza e suddivisi per zona così come individuata nelle cartografie allegate sono elencati nella sottostante:

Tabella 1) – Valori minimi di mercato immobili nuovi.

zona	valore di mercato
1	€ 1.600,00
2	€ 1.750,00
3	€ 2.200,00
4	€ 1.900,00
5	€ 2.200,00
6	€ 2.000,00
7	€ 2.400,00
8	€ 2.300,00
9	€ 2.600,00
10	€ 2.300,00



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

11	€ 2.700,00
-----------	------------

I suddetti valori di mercato sono ovviamente riferiti ad immobili nuovi, con condizioni di finitura medie, parametrize 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 rilevati sul mercato locale e suddivisi per zona sono elencati nella sottostante:

Tabella 2) - Costo di costruzione medio:

zona	costo di costruzione
1	€ 1.400,00
2	€ 1.400,00
3	€ 1.600,00
4	€ 1.400,00
5	€ 1.500,00
6	€ 1.500,00
7	€ 1.800,00
8	€ 1.700,00
9	€ 1.800,00
10	€ 1.800,00
11	€ 1.800,00



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

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
1	€ 1.600,00	€ 1.400,00	€ 200,00
2	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00
3	€ 2.200,00	€ 1.600,00	€ 600,00



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

4	€ 1.900,00	€ 1.400,00	€ 500,00
5	€ 2.200,00	€ 1.500,00	€ 700,00
6	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 500,00
7	€ 2.400,00	€ 1.800,00	€ 600,00
8	€ 2.300,00	€ 1.700,00	€ 600,00
9	€ 2.600,00	€ 1.800,00	€ 800,00
10	€ 2.300,00	€ 1.800,00	€ 500,00
11	€ 2.700,00	€ 1.800,00	€ 900,00

Dall'analisi dei dati contenuti della tabella, l'incidenza del valore del terreno sul valore finale degli immobili nuovi è compresa tra l'**12** ed il **32%**, percentuale che risponde pienamente ai c.d. valori di permuta che vengono praticati sul mercato locale in questo periodo.

Tabella 4)

zona	Valore di mercato	Valore dell'area per mq di Slp	Incidenza
1	€ 1.600,00	€ 200,00	0,1250
2	€ 1.750,00	€ 350,00	0,2000
3	€ 2.200,00	€ 600,00	0,2727
4	€ 1.900,00	€ 500,00	0,2632
5	€ 2.200,00	€ 700,00	0,3182
6	€ 2.000,00	€ 500,00	0,2500
7	€ 2.400,00	€ 600,00	0,2500
8	€ 2.300,00	€ 600,00	0,2609
9	€ 2.600,00	€ 800,00	0,3077



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

10	€ 2.300,00	€ 500,00	0,2174
11	€ 2.700,00	€ 900,00	0,3333

I valori indicati nella tabella dovranno quindi essere riferiti alla potenzialità edificatoria prevista per le aree prese in esame dagli strumenti urbanistici vigenti.

Aree a destinazione prevalentemente commerciale e terziaria.

Individuazione dei valori di mercato.

I valori minimi di mercato per gli immobili di nuova costruzione destinati ad attività commerciali e terziarie suddivisi per zona e rilevati sul mercato cittadino sono elencati qui di seguito nella:

Tabella 5) – Valori minimi di mercato immobili nuovi.

zona	valore di mercato
1	€ 1.800,00
2	€ 1.500,00
3	€ 2.000,00
4	€ 1.750,00
5	€ 1.450,00

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:



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

I costi medi di costruzione di immobili nuovi a destinazione prevalentemente commerciale e terziaria, suddivisi per zona sono elencati nella qui riportata:

Tabella 6) - Costo di costruzione medio

zona	Costo di costruzione
1	€ 1.300,00
2	€ 1.200,00
3	€ 1.600,00
4	€ 1.400,00
5	€ 1.200,00

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 7)

zona	Valore di mercato	Costo di costruzione	Valore dell'area per mq di Slp
1	€ 1.800,00	€ 1.300,00	€ 500,00
2	€ 1.500,00	€ 1.200,00	€ 300,00
3	€ 2.000,00	€ 1.600,00	€ 400,00
4	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 350,00
5	€ 1.450,00	€ 1.200,00	€ 250,00



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

Dall'analisi dei dati contenuti della tabella, l'incidenza del valore del terreno sul valore finale degli immobili nuovi è compresa tra l'**17** ed il **28%**, percentuale che risponde pienamente ai valori minimi di permuta che, per consuetudine vengono praticati sul mercato locale in questo periodo.

Tabella 8)

zona	Valore di mercato	Valore dell'area per mq di SIp	Incidenza
1	€ 1.800,00	€ 500,00	0,2778
2	€ 1.500,00	€ 300,00	0,2000
3	€ 2.000,00	€ 400,00	0,2000
4	€ 1.750,00	€ 350,00	0,2000
5	€ 1.450,00	€ 250,00	0,1724

I valori indicati nella tabella dovranno quindi essere riferiti alla potenzialità edificatoria prevista per le aree prese in esame dagli strumenti urbanistici vigenti.

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 e rilevati sul mercato immobiliare cittadino sono elencati qui di seguito nella:

Tabella 9) – Valori minimi di mercato immobili nuovi.

zona	valore di mercato
1	€ 850,00
2	€ 1.000,00



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

3	€ 800,00
4	€ 700,00

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 10) - Costo di costruzione medio

zona	Costo di costruzione
1	€ 700,00
2	€ 750,00
3	€ 650,00
4	€ 600,00

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 11)

zona	Valore di mercato	Costo di costruzione	Valore dell'area per mq di Slp
1	€ 850,00	€ 700,00	€ 150,00



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

2	€ 1.000,00	€ 750,00	€ 250,00
3	€ 800,00	€ 650,00	€ 150,00
4	€ 700,00	€ 600,00	€ 100,00

Dall'analisi dei dati contenuti della tabella, l'incidenza del valore del terreno sul valore finale degli immobili nuovi è compresa tra il **14** ed il **25%**, percentuale che risponde pienamente ai valori minimi di permuta che, per la destinazione specifica vengono praticati sul mercato locale in questo periodo.

Tabella 12)

zona	Valore di mercato	Valore dell'area per mq di Slp	Incidenza
1	€ 850,00	€ 150,00	0,1765
2	€ 1.000,00	€ 250,00	0,2500
3	€ 800,00	€ 150,00	0,1875
4	€ 700,00	€ 100,00	0,1429

I valori indicati nella tabella dovranno quindi essere riferiti alla potenzialità edificatoria prevista per le aree prese in esame dagli strumenti urbanistici vigenti.

Conclusioni:

I valori determinati nelle allegate tabelle sono quelli "minimi" da conteggiare per la determinazione dell'imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta municipale Propria (IMU)

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



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

- Nel caso in cui sull'area assoggettata all'imposta sia stata rilasciato il Permesso a Costruire o sia stato almeno approvato il progetto, i suddetti valori dovranno essere applicati per intero (salvo quanto successivamente specificato);
- Qualora sia presente uno strumento urbanistico attuativo approvato o adottato, ma manchi l'approvazione del progetto o il rilascio del permesso a costruire i suddetti valori potranno essere abbattuti del 20%.
- Qualora manchi anche lo strumento urbanistico attuativo e la potenzialità edificatoria sia determinata sulla base dello strumento urbanistico generale, vincolando la concreta attuazione delle previsioni alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo il valore potrà essere abbattuto di una percentuale del 30%;
- Nel caso di presenza di particolari servitù o vincoli, anche di natura urbanistica, legati a particolari prescrizioni attuative o ad onerosità dell'intervento determinato dalla necessità di eseguire "surplus" di opere di urbanizzazione che limitano la capacità edificatoria delle aree o ne aggravano in maniera inequivocabile il costo di realizzazione, 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 riconoscono la diversa situazione giuridica delle aree.

Per quanto concerne la determinazione del valore di aree con destinazione diversa da quella prevalentemente residenziale, commerciale o produttiva, nel caso concreto qualora di tratti di destinazione "a servizi" si potranno valutare, caso per caso, i valori effettivi delle aree, che comunque



COMUNE DI LIVORNO
Area Dipartimentale 2
Programmazione Economico Finanziaria
Unità Organizzativa Entrate - Patrimonio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Tributario

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 commerciale e terziaria
- Tavola 3) – 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 Funzionario Tecnico
Responsabile dell'Ufficio
Tecnico Tributario e Patrimoniale
Geom. Marco Nencioni

Livorno, lì 19 settembre 2012

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto

Il Presidente
f.to COSIMI

Il Segretario Generale
f.to SALONIA

CERTIFICATO PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata affissa in data odierna all'Albo on line del Comune presente nella rete civica per rimanervi in pubblicazione per quindici giorni consecutivi.

Livorno, 20 SET. 2012

La Resp.le Ufficio Archivio e Protocollo
f.to Emilia Bonsignori

Il Segretario Generale
f.to SALONIA

SI ATTESTA CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE

- E' eseguibile trascorso il decimo giorno dalla sua pubblicazione, senza reclami, all'albo pretorio ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs 267/2000
- E' eseguibile dal momento della sua adozione ai sensi dell'art. 134, 4° comma D.Lgs 267/2000

Livorno,

Il Segretario Generale
f.to SALONIA

Per copia conforme

Livorno,

IL SEGRETARIO GENERALE

COPIE PER	
ALBO	
ATTI	