



Comune di Melissano

Provincia di Lecce
via Casarano, 71 – 73040 Melissano (LE)
p.iva 02166190757 cod. fisc. 81003390754
www.comune.melissano.le.it

SETTORE TECNICO

Servizio Assetto del Territorio, Urbanistica, Edilizia

☎ 0833/586238 - 📠 0833/586242

urbanistica.comunemelissano@pec.rupar.puglia.it

☎ 0833/586216 - 📠 0833/586242
edilizia@comune.melissano.le.it

RELAZIONE DI STIMA AREE FABBRICABILI.

Aggiornamento anno 2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

PREMESSE

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U., riguardanti le varie destinazioni, residenziale, artigianale, industriale o comunque individuate a qualunque titolo nel Piano Urbanistico Generale. Le stime oggetto della presente elaborazione rivestono carattere di generalità e di riferimento, in quanto estese all'intero territorio comunale, pur con una valutazione dettagliata diversa in relazione alle zone territoriali, costituendo esse:

- uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo a cui è tenuto a fare fronte;
- la base da fornire all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo.

Il valore unitario, viene riferito ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale. Il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU (Imposta Municipale propria) è il valore di mercato o valore venale delle aree stesse, ai sensi del richiamo effettuato dall'articolo 13 del D.L. n.201/2011 all'articolo 5 del D. Lgs. n. 504/1992, il quale prevede che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il presupposto fondamentale per quantificare la potenzialità edificatoria, che costituisce a tutti gli effetti il valore reale, oggetto di valutazione immobiliare è contenuto nello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, “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”.

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Melissano risulta dotato di Piano Urbanistico Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 30.05.2014, e pubblicato sul B.U.R.P. nr.75 del 12/06/2014, Piano Quadro approvato con Decreto del P.G.R. nr.862 del 24/04/1978, Piano particolareggiato della Zona Cardilla approvato con Delibera di C.C. nr.19 del 24/04/1998 e Piano Insediamenti Produttivi approvato con Decreto del P.G.R. nr.2976 del 29/12/1976 e nr.285 del 20/02/1978, i quali distinguono le aree fabbricabili in zone omogenee così distinte:

- Zona CU1 – Contesto Urbano di interesse storico
- Zone CU2 - Contesto Urbano Consolidato Compatto
- Zone CU3 - Contesto Urbano Consolidato
- Zone CU4 - Contesto Urbano in via di Consolidamento (PEEP – P.Q.)
- Zone CU5 - Contesto Urbano in fase di Attuazione
- Zone CU6 - Contesto Urbano di Recupero Multifunzionale
- Zone CU7 - Contesti della Riqualificazione Urbana
- Zone CU8 - Contesti Periurbani della Diffusione Residenziale
- Zone CU9 - Contesti della Insediatività Residenziale
- Zone CU10 - Contesto della Insediatività Comm. e Direz.
- Zone CU11 - Contesti Periurbani della Diffus. Prod. e Comm.
- Zone CU13 - Contesti Urbani Produttivi (Le Cantine)
- Zone CP1 - Contesto Produttivo Esistente
- Zone CP2 - Contesto Produttivo di Espansione del PIP
- Zone CP3 - Attività Produttive Decontestualizzate
- Zone CP4 - Contesto Produttivo di riserva paesisticamente ed ecologicamente attrezzabile

Tenendo presente che a ciascuna delle zone omogenee sopra evidenziate sarà attribuito un valore che tiene conto degli aspetti economici che contribuiscono alla loro valutazione e cioè: degli indici urbanistici ed edilizi, dell'ubicazione, dell'accessibilità alle singole zone, dell'esistenza delle opere di urbanizzazione, ecc. Le zone omogenee prevalenti nello strumento urbanistico vigente sono

quelle CU2 e CU3 le quali comprendono i tipi edilizi continui e marginali e quelli a villino o a case singole o binate, prevedendo una differente normativa urbanistica;

Di seguito vengono riportati i dati planovolumetrici degli strumenti urbanistici vigenti:

Zona CU2;	I.F.F. 5,00 mc/mq
Zona CU3;	I.F.F. 4,50 mc/mq
Zona Piano Quadro C1	I.F.F. 2,00 mc/mq
C2	I.F.F. 1,50 mc/mq
Zona Piano Cardilla C1	I.F.F. 1,92 mc/mq
C2	I.F.F. 1,92 mc/mq
S1	I.F.F. 1,50 mc/mq
Zona PIP	I.F.F. 3,00 mc/mq
Zona PEEP (tipologia A e B)	I.F.F. 3,00/2,20 mc/mq

DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

Che da una indagine di mercato, dalla consultazione degli atti di compravendita eseguiti negli ultimi anni, in base agli indici urbanistici ed edilizi sopra evidenziati, alla ubicazione dei terreni ed alla possibilità di commercializzazione delle diverse zone, sono stati attribuiti i seguenti valori venali:

Zona CU1 – Contesto Urbano di interesse storico	Euro 100,00 per mq.
Zone CU2 - Contesto Urbano Consolidato Compatto	Euro 100,00 per mq.
Zone CU3 - Contesto Urbano Consolidato	Euro 90,00 per mq.
Zone CU4 - Contesto Urbano in via di Consolidamento (PEEP) *	Euro 28,92 per mq.
Zone CU4 - Contesto Urbano in via di Consolidamento (P.Q.)	Euro 80,00 per mq.
Zone CU5 - Contesto Urbano in fase di Attuazione (Urban.)	Euro 60,00 per mq.
Zone CU5 - Contesto Urbano in fase di Attuazione (Non Urban.)	Euro 30,00 per mq.
Zone CU6 - Contesto Urbano di Recupero Multifunzionale	Euro 90,00 per mq.
Zone CU7 - Contesti della Riqualificazione Urbana	Euro 30,00 per mq.
Zone CU8 - Contesti Periurbani della Diffusione Residenziale	Euro 30,00 per mq.
Zone CU9 - Contesti della Insediatività Residenziale	Euro 30,00 per mq.
Zone CU10 - Contesto della Insediatività Comm. e Direz.	Euro 50,00 per mq.
Zone CU11 - Contesti Periurbani della Diffus. Prod. e Comm.	Euro 10,00 per mq.
Zone CU13 - Contesti Urbani Produttivi (Le Cantine)	Euro 40,00 per mq.
Zone CP1 - Contesto Produttivo Esistente **	Euro 9,71 per mq.
Zone CP2 - Contesto Produttivo di Espansione del PIP **	Euro 9,71 per mq.
Zone CP3 - Attività Produttive Decontestualizzate	Euro 20,00 per mq.
Zone CP4 - Contesto Produttivo di riserva paesisticamente ed ecologicamente attrezzabile	Euro 5,00 per mq.

(*) Importo adeguato con Delibera di G.C. nr.23 del 18/02/2019;

(**) Importo adeguato con Delibera di G.C. nr.24 del 18/02/2019;

Si precisa che le Zone CU6-CU7-CU8-CU9-CU10-CP2-CP4, sono assoggettate alla redazione del Piano Urbanistico Esecutivo, pertanto fino all'attuazione dei vari P.U.E. corrispondenti alle zone indicate, ai fini del conteggio IMU, i valori da attribuire alle suddette aree devono essere computate al 40%, come segue:

Zone CU6 - Contesto Urbano di Recupero Multifunzionale	Euro 36,00 per mq.
Zone CU7 - Contesti della Riqualificazione Urbana	Euro 12,00 per mq.
Zone CU8 - Contesti Periurbani della Diffusione Residenziale	Euro 12,00 per mq.
Zone CU9 - Contesti della Insediatività Residenziale	Euro 12,00 per mq.
Zone CU10 - Contesto della Insediatività Comm. e Direz.	Euro 20,00 per mq.

Zone CP2 - Contesto Produttivo di Espansione del PIP ** **Euro 3,668** per mq.

Zone CP4 - Contesto Produttivo di riserva paesisticamente
ed ecologicamente attrezzabile **Euro 2,00** per mq.

Inoltre, vista la Delibera di G.C. nr.114 del 14/06/2013, con la quale si è stabilito “... ai soli fini di mera indicazione di valore minimo che hanno la funzione di offrire al contribuente uno strumento conoscitivo del valore di mercato, trattandosi di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza, i valori medi venali dei lastrici solari contraddistinti in Catasto con la categoria F/5, applicabili dal 01/01/2013 come specificato in premessa e come risulta dalla relazione di stima redatta dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio, con riduzione del 20% (ventiperceto) del prezzo al metro quadrato stabilito per ciascuna zona”, occorre tener presente i seguenti valori riferiti ai lastricati solari accatastati con la categoria catastale F/5, precisamente:

Zona CU1 – Contesto Urbano di interesse storico	Euro 80,00 per mq.
Zona CU2 - Contesto Urbano Consolidato Compatto	Euro 80,00 per mq.
Zona CU3 - Contesto Urbano Consolidato	Euro 72,00 per mq.
Zona CU4 - Contesto Urbano in via di Consolidamento (PEEP) *	Euro 23,14 per mq.
Zona CU4 - Contesto Urbano in via di Consolidamento (P.Q.)	Euro 64,00 per mq.
Zona CU5 - Contesto Urbano in fase di Attuazione (Urban.)	Euro 48,00 per mq.
Zona CU5 - Contesto Urbano in fase di Attuazione (Non Urban.)	Euro 24,00 per mq.
Zona CU6 - Contesto Urbano di Recupero Multifunzionale	Euro 72,00 per mq.
Zona CU7 - Contesti della Riqualificazione Urbana	Euro 24,00 per mq.
Zona CU8 - Contesti Periurbani della Diffusione Residenziale	Euro 24,00 per mq.
Zona CU9 - Contesti della Insediatività Residenziale	Euro 24,00 per mq.
Zona CU10 - Contesto della Insediatività Comm. e Direz.	Euro 40,00 per mq.
Zona CU11 - Contesti Periurbani della Diffus. Prod. e Comm.	Euro 8,00 per mq.
Zona CU13 - Contesti Urbani Produttivi (Le Cantine)	Euro 32,00 per mq.
Zone CP1 - Contesto Produttivo Esistente **	Euro 7,77 per mq.
Zone CP2 - Contesto Produttivo di Espansione del PIP **	Euro 7,77 per mq.
Zone CP3 - Attività Produttive Decontestualizzate	Euro 16,00 per mq.
Zone CP4 - Contesto Produttivo di riserva paesisticamente ed ecologicamente attrezzabile	Euro 4,00 per mq.

Melissano, lì Marzo 2019

Il Responsabile del Settore Tecnico
Ing. Leonardo CAMPA