

CITTA' DI MELENDUGNO

Provincia di Lecce

RELAZIONE SUI VALORI MINIMI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO I.M.U. ANNO 2014

Si premette che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 17 del 21/05/2014, ha approvato il Regolamento IUC (Componenti IMU-TASI-TARI)

In detto Regolamento relativamente alla componente IMU, l'art. 8, comma 3, "Determinazione valore Aree Fabbricabili" così recita:

3. La Giunta Comunale individua annualmente, entro il termine di approvazione del Bilancio, con apposita deliberazione, su proposta dell'ufficio tecnico-urbanistico d'intesa con l'ufficio tributi, importi rappresentativi del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili aventi caratteristiche similari per zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di mancata adozione della predetta deliberazione, si fa riferimento ai valori già determinati in precedenza ovvero, in mancanza degli stessi, nelle fasi dell'eventuale accertamento e contenzioso, il valore venale in comune commercio è determinato dall'ufficio tributi in base alla stima effettuata, sulla base degli elementi sopraindicati, dall'ufficio tecnico urbanistico che correde la stessa di una propria motivata relazione illustrativa.

Da ultimo la Giunta Comunale, con deliberazione n. 56 del 08.03.2012 ha approvato detti valori di riferimento ai fini dell'accertamento IMU per l'anno 2012; detti valori, non essendo stata adottata alcuna nuova determinazione in merito lo scorso anno, sono stati quindi confermati per il 2013 dato il sostanziale mantenimento dei valori commerciali delle aree oggetto di tassazione IMU.

Per il 2014, su direttiva della Amministrazione Comunale, si è effettuata una nuova valutazione di detti valori alla luce delle recenti evoluzioni del mercato immobiliare e del contesto socio-economico del territorio di Melendugno degli ultimi periodi.

E' noto che il mercato immobiliare degli ultimi mesi è in una fase di stallo: l'aumento della pressione fiscale sulla casa, la crisi economica generalizzata che ha colpito il paese negli ultimi periodi, la saturazione del mercato immobiliare hanno determinato dei mutamenti dei valori di mercato degli immobili in oggetto.

Per essere più precisi, il settore che risente di più di detto "raffreddamento" appare essere quello relativo alla realizzazione di nuovi piani urbanistici attuativi, in esecuzione quindi delle disposizioni dello strumento urbanistico comunale. In effetti le cd zone di espansione "C" risentono maggiormente di detta crisi; se poi si aggiungono problemi endemici quali l'eccessivo frazionamento dei terreni e quindi la eccessiva pluralità di proprietà che insistono nei vari comparti, nonché la vastità di dette zone, occorre giungere alla conclusione che detti terreni hanno sicuramente avuto una diminuzione del proprio valore.

Più in particolare occorre fare un distinguo: il territorio di Melendugno è caratterizzato da un entroterra costituito dai due centri abitati di Melendugno e Borgagne e dalle località marine del litorale adriatico. Sicuramente la flessione si è percepita e registrata maggiormente nei due centri abitati, mentre nelle zone del litorale, la natura tipicamente turistica dei luoghi e il sempre maggiore interesse per località marine oramai rinomate quali Torre dell'Orso, S. Foca ecc. (insignite peraltro di prestigiosi premi quali la "Bandiera Blu", "5 Vele di Legambiente") hanno determinato, per detti luoghi, un minore mutamento dei valori previsti nel 2012.

Peraltro dette valutazioni sono analoghe a quanto evidenziato già nella deliberazione di Giunta del 2012 suddetta, nella quale si evidenziava “.. *un lieve ma indubbio decremento del valore di mercato di dette aree* (quelle di espansione).”, a dimostrazione di una lenta ma costante dinamica del mercato immobiliare degli ultimi anni.

Le considerazioni effettuate portano ad affermare che la realtà del mercato presenta delle riduzioni di valore delle aree in Melendugno e Borgagne tipizzate quali categoria “C”, ossia le zone di espansione con una maggiore flessione evidentemente per quelle non ancora lottizzate. Minore, invece, la perdita di valore economico dei terreni nelle zone marine o comunque quelle dove è possibile costruire direttamente (zone “A” e “B”), senza dover aspettare la conclusione di un piano di lottizzazione e/o comunque attuativo.

Con riferimento a detti ultimi terreni, zone di espansione, occorre anche tener nel dovuto conto la effettiva ubicazioni di alcun terreni e la loro concreta edificabilità: sussistono infatti alcuni luoghi (per la verità casi sporadici sia in Melendugno che in Borgagne) che di fatto sono degli immobili interclusi, dove ancora non si sono realizzate le strade di piano e che quindi hanno maggiori difficoltà ad essere considerate facilmente edificabili; in questi casi appare doveroso tenere nel dovuto conto tali caratteristiche che sicuramente incidono sul valore di detti terreni.

Nelle località del litorale una flessione particolare si registra nella marina di Torre Specchia, dove, probabilmente per la maggiore mancanza di servizi rispetto agli altri luoghi vacanzieri, si registra una diminuzione dei valori dei terreni edificabili.

Relativamente alle categorie catastali di cui al comma 9 dell’art. 8 del predetto Regolamento IUC (F/2 (unità collabenti), F/3 (fabbricati in corso di costruzione) e F/4 (Fabbricati in corso di definizione) in zona agricola e rurale e fabbricati censiti con qualità di Ente Urbano) si ritiene opportuno utilizzare quale parametro di riferimento, arrotondato per difetto, la media del valore delle aree edificabili in zona C (di espansione lottizzate e non lottizzate) in quanto in tal modo viene rispettato il principio di ragguaglio, ossia di riconduzione alle aree edificabili, come espressamente richiesto dal Regolamento, tenuto anche conto del fatto che su tali aree insiste già un fabbricato con un suo reale valore chiaramente superiore a quello di un’area, anche se edificabile, non lottizzata. Il valore che si propone, pari ad Euro 20,00 al mq, è comunque il minimo data la eterogeneità delle fattispecie in oggetto e i diversi parametri che potrebbero influenzare il valore reale di mercato (ubicazione, stato di vetustà in caso di ruderi, ecc.)

La proposta presentata alla Giunta Comunale, per la sua approvazione ai sensi del regolamento IMU predetto, si evidenzia nei valori di cui all’allegato prospetto.

Alla luce di tali elaborazioni si può , inevitabilmente con la dovuta approssimazione essendo impossibile una maggiore precisione di analisi data la estensione del territorio e le diverse variabili che possono essere prese in considerazione per ciascun singolo terreno, ma nello stesso tempo con certezza di una chiara e puntuale analisi della realtà immobiliare locale, si può concludere ritenendo che le valutazioni di cui alle allegata tabelle , allegate alla presente relazione, sono attendibili e rappresentano i valori minimi di mercato delle aree edificabili del territorio di Melendugno.

Da ultimo dette risultanze sono altresì state concordate con il responsabile dell’Ufficio Tributi, nonché si è provveduto ad analizzare le valutazioni dei diversi tecnici locali che quotidianamente frequentano gli uffici tecnici comunali e che quasi all’unisono concordano, se non necessariamente sui valori, con le conclusioni della presente relazione.

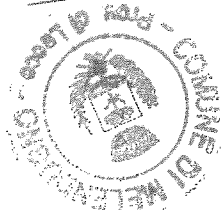
Melendugno, settembre 2014

Il Responsabile dell’Ufficio Tecnico

Arch. Salvatore Petràchi

Visto del Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Rossana Chirivi

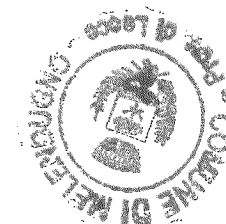


COMUNE DI MELENDUGNO - VALUTAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

ANNO 2014

AREA CENTRI ABITATI

località	tipologia	caratteristiche	valore a MQ 2014
Melendugno	A2	di rispetto del centro storico	€ 140,00
	B1		€ 140,00
	B2		€ 140,00
	A2	intercluse, comunque edificabili, la cui utilizzazione è impedita per la mancanza di accesso diretto o per l'impossibilità di realizzazione almeno della viabilità per le quali non è possibile, o comunque difficile, il rilascio del permesso a costruire.	€ 78,00
	B1		
	B2		
	B3		€ 40,00
	B4		€ 60,00
	C1	di espansione lottizzate	€ 42,00
	C2		
	C1	di espansione non lottizzata	€ 13,00
	C3	di espansione non lottizzata	€ 48,00
	C4	di espansione non lottizzata	€ 13,00
	D1	artigianali e semindustriali	€ 50,00
	D2, D3, D5	insediamenti produttivi esistenti	€ 100,00
Borgagne	A2	di rispetto del centro storico	€ 80,00
	B1		€ 80,00
	B2		€ 80,00
	A2	intercluse, comunque edificabili, la cui utilizzazione è impedita per la mancanza di accesso diretto o per l'impossibilità di realizzazione almeno della viabilità per le quali non è possibile, o comunque difficile, il rilascio del permesso a costruire.	€ 44,00
	B1		
	B2		
	C1	di espansione lottizzate	€ 34,00
	C2		
	C1	di espansione non lottizzata	€ 9,00
	D1	zona artigianale e industriale lottizzata	€ 25,00
	D1	zona artigianale e industriale non lottizzata	€ 5,00



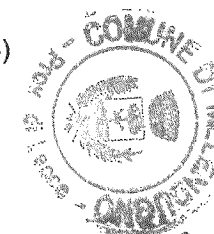
[Handwritten signature]

ANNO 2014

AREA MARINE

località	tipologia	caratteristiche	valore a MQ
			2014
Torre dell'Orso	B5		€ 220,00
	C5	area espansione lottizzata	€ 70,00
		area espansione non lottizzata	€ 27,00
	D7	area lottizzata	€ 100,00
		area non lottizzata	€ 45,00
San Foca	B5		€ 220,00
	C5	area espansione lottizzata	€ 66,50
		area espansione non lottizzata	€ 27,00
	D6	area lottizzata	€ 35,00
		area non lottizzata	€ 15,75
	D7	area lottizzata	€ 100,00
		area non lottizzata	€ 45,00
Roca Li Posti	B5		€ 209,00
	B6		€ 110,00
Torre Specchia	B7		€ 93,50
S.Andrea	D7	area lottizzata	€ 95,00
		area non lottizzata	€ 45,00
tutte le località marine	D11		€ 10,00
	D12	area lottizzata	€ 100,00
		area non lottizzata	€ 50,00
	F8		€ 4,00
	F10		€ 3,00
	F11		€ 3,00
	F12		€ 70,00
	F13	area lottizzata	€ 28,00
		area non lottizzata	€ 18,00

Per quanto concerne tutte le tipizzazioni residuali (zone preordinate all'esproprio quali aree a standard F1, F2, F3, F4 o per quelle che consentono un utilizzo anche da parte di soggetti privati - zone F5,F6, F7 unitamente alle zone Agricole E1, E2, E3, E4) si può considerare un valore di € 1,50 al mq

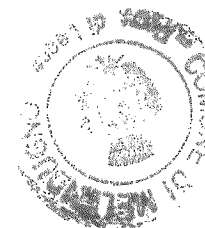


S. D. 09/12

ANNO 2014

CATEGORIE CATASTALI F/2 F/3 E F/4 IN ZONE AGRICOLE E RURALI

Di stabilire, per le categorie catastali F/2, F/3 – F/4 in zona agricola e rurale, F/4 in qualsiasi zona omogenea del PRG ,
e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano" per i quali è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, in **€/mq. 20,00**,
il valore venale in comune commercio per l'anno 2014 da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU", da moltiplicare per
la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno),
moltiplicata per il numero dei piani.



Scat

COMUNE DI MELENDUGNO - VALUTAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

ANNO 2014

AREA CENTRI ABITATI

località	tipologia				caratteristiche	valore a MQ		variazione percentuale	valore finale arrotondato	tipologia				
						2013	2014							
		mq	valore	gettito					2014		mq	valore	gettito	differenza
Melendugno	A2	160	22400	€ 237,44	di rispetto del centro storico	140,00	140,00	=	140,00	A2	160	22400	€ 237,44	€ -
	B1	64660	9052400	€ 95.955,44		140,00	140,00	=	140,00	B1	64660	9052400	€ 95.955,44	€ -
	B2	17015	2382100	€ 25.250,26		140,00	140,00	=	140,00	B2	17015	2382100	€ 25.250,26	€ -
	A2		0	€ -	intercluse, comunque edificabili, la cui utilizzazione è impedita per la mancanza di accesso diretto o per l'impossibilità di realizzazione almeno della viabilità per le quali non è possibile, o comunque difficile, il rilascio del permesso a costruire.	98,00	78,40	20%	78,00	A2		0	€ -	€ -
	B1		0	€ -						B1		0	€ -	€ -
	B2		0	€ -						B2		0	€ -	€ -
	B3	402	16080	€ 170,45		40,00	40,00	=	40,00	B3	402	16080	€ 170,45	€ -
	B4	83921	5035260	€ 53.373,76		60,00	60,00	=	60,00	B4	83921	5035260	€ 53.373,76	€ -
	C1	17145	857250	€ 9.086,85	di espansione lottizzate	50,00	42,50	15%	42,00	C1	17145	720090	€ 7.632,95	-€ 1.453,90
	C2	3244	162200	€ 1.719,32						C2	3244	136248	€ 1.444,23	-€ 275,09
	C1	416203	7491654	€ 79.411,53	di espansione non lottizzata	18,00	13,50	25,00%	13,00	C1	416203	5410639	€ 57.352,77	-€ 22.058,76
	C3	1874	121810	€ 1.291,19	di espansione non lottizzata	65,00	48,75	25,00%	48,00	C3	1874	89952	€ 953,49	-€ 337,69
	C4	1085	19530	€ 207,02	di espansione non lottizzata	18,00	13,50	25,00%	13,00	C4	1085	14105	€ 149,51	-€ 57,51
	D1	846	42300	€ 448,38	artigianali e semindustriali	50,00	50,00	=	50,00	D1	846	42300	€ 448,38	€ -
	D2, D3, D5	1500	150000	€ 1.590,00	insediamenti produttivi esistenti	100,00	100,00	=	100,00	D2, D3, D5	1500	150000	€ 1.590,00	€ -
Borgagne	A2	1162	92960	€ 985,38	di rispetto del centro storico	80,00	80,00	=	80,00	A2	1162	92960	€ 985,38	€ -
	B1	63056	5044480	€ 53.471,49		80,00	80,00	=	80,00	B1	63056	5044480	€ 53.471,49	€ -
	B2	15607	1248560	€ 13.234,74		80,00	80,00	=	80,00	B2	15607	1248560	€ 13.234,74	€ -
	A2		0	€ -	intercluse, comunque edificabili, la cui utilizzazione è impedita per la mancanza di accesso diretto o per l'impossibilità di realizzazione almeno della viabilità per le quali non è possibile, o comunque difficile, il rilascio del permesso a costruire.	56,00	44,80	20%	44,00	A2		0	€ -	€ -
	B1		0	€ -						B1		0	€ -	€ -
	B2		0	€ -						B2		0	€ -	€ -
	C1	810	32400	€ 343,44	di espansione lottizzate	40,00	34,00	15	34,00	C1	810	27540	€ 291,92	-€ 51,52
	C2	5506	220240	€ 2.334,54						C2	5506	187204	€ 1.984,36	-€ 350,18
	C1	165699	2154087	€ 22.833,32	di espansione non lottizzata	13,00	9,75	25	9,00	C1	165699	1491291	€ 15.807,68	-€ 7.025,64
	D1	47610	1190250	€ 12.616,65	zona artigianale e industriale lottizzata	25,00	25,00	=	25,00	D1	47610	1190250	€ 12.616,65	€ -
	D1		0	€ -	zona artigianale e industriale non lottizzata	5,00	5,00	=	5,00	D1			€ -	€ -

AREA MARINE

località	tipologia				caratteristiche	valore a MQ		variazione percentuale
						2013	2014	
Torre dell'Orso	B5	26521	5834620	€ 61.846,97		220,00	220,00	
	C5	0	0	€ -	area espansione lottizzata	70,00	70,00	
		131520	3945600	€ 41.823,36	area espansione non lottizzata	30,00	27,00	10%
	D7		0	€ -	area lottizzata	100,00	100,00	
			0	€ -	area non lottizzata	50,00	45,00	10%
San Foca	B5		0	€ -		220,00	220,00	
	C5	15863	1110410	€ 11.770,35	area espansione lottizzata	70,00	66,50	5%
			0	€ -	area espansione non lottizzata	30,00	27,00	10%
	D6		0	€ -	area lottizzata	35,00	35,00	
		46556	814730	€ 8.636,14	area non lottizzata	17,50	15,75	10%
	D7		0	€ -	area lottizzata	100,00	100,00	
		0	€ -	area non lottizzata	50,00	45,00	10%	
Roca Li Posti	B5		0	€ -		220,00	209,00	5%
	B6	5021	552310	€ 5.854,49		110,00	110,00	
Torre Specchia	B7	49440	5438400	€ 57.647,04		110,00	93,50	15,00%
S.Andrea	D7		0	€ -	area lottizzata	100,00	95,00	5%
		57739	2886950	€ 30.601,67	area non lottizzata	50,00	45,00	10%
tutte le località marine	D11		0	€ -		10,00	10,00	
	D12		0	€ -	area lottizzata	100,00	100,00	
			0	€ -	area non lottizzata	50,00	50,00	
	F8		0	€ -		4,00	4,00	
	F10	139645	418935	€ 4.440,71		3,00	3,00	
	F11		0	€ -		3,00	3,00	
	F12		0	€ -		70,00	70,00	
	F13		0	€ -	area lottizzata	28,00	28,00	
		0		area non lottizzata	18,00	18,00		
€ 597.181,91								

Per quanto concerne tutte le tipizzazioni residuali (zone preordinate all'esproprio quali aree a standard F1, F2, F3, F4 o per quelle che consentono un utilizzo anche da parte di soggetti privati - zone F5,F6, F7 unitamente alle zone Agricole E1, E2, E3, E4) si può considerare un valore di € 1,50 al mq.

tipologia				€ -
				€ -
B5	26521	5834620	€ 61.846,97	€ -
	0	0	€ -	€ -
	131520	3551040	€ 37.641,02	-€ 4.182,34
D7		0	€ -	€ -
		0	€ -	€ -
B5		0	€ -	€ -
	15863	1054889,5	€ 11.181,83	-€ 588,52
		0	€ -	€ -
C5		0	€ -	€ -
	46556	733257	€ 7.772,52	-€ 863,61
D7		0	€ -	€ -
		0	€ -	€ -
B5		0	€ -	€ -
	5021	552310	€ 5.854,49	€ -
B7	49440	4622640	€ 48.999,98	-€ 8.647,06
		0	€ -	€ -
D7	57739	2598255	€ 27.541,50	-€ 3.060,17
D11		0	€ -	€ -
		0	€ -	€ -
D12		0	€ -	€ -
		0	€ -	€ -
F8		0	€ -	€ -
F10	139645	418935	€ 4.440,71	€ -
F11		0	€ -	€ -
F12		0	€ -	€ -
F13		0	€ -	€ -
		0	€ -	€ -
			€ 548.229,94	-€ 48.951,97