



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
Provincia di Arezzo

Piazza del Municipio, 12
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Tel. 0575 - 65641

UFFICIO URBANISTICA - EDILIZIA

***INDIVIDUAZIONE DI ZONE OMOGENEE PER IL VALORE DI MERCATO DELLE AREE
FABBRICABILI NEL COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO***

AGGIORNAMENTO VALORI UTILIZZABILI DALL'ANNO DI IMPOSTA 2018 ALL'ANNO 2026

Relazione tecnica

La base imponibile ICI delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio (art. 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/92). Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio la Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 151 del 11/10/2000 e con successive deliberazioni G.C. n.188 del 11/11/2003, n. 213 del 27/12/2004, n.125 del 2/12/2006 ed infine con la deliberazione del Commissario Straordinario n.22 del 20/02/2012, sono stati approvati per i vari anni di riferimento i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili che, in generale erano finalizzati a fornire al cittadino uno strumento di raffronto per conoscere il valore delle aree di proprietà.

Successivamente per giungere alla determinazione attuale dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili da riferirsi al Regolamento Urbanistico comunale approvato con deliberazione consiliare n. 59 del 29/12/2015, dato che i valori delle delibere fino all'anno 2011 erano riferiti ai metri cubi edificabili, mentre nel R.U. i valori erano riferiti ai metri quadrati di Superficie Utile Lorda, fu effettuata dall'ufficio una nuova analisi del mercato immobiliare, svincolandosi dalle precedenti deliberazioni comunali.

I valori, in tale occasione, sono stati determinati con la realtà del mercato territoriale, quello dei comuni limitrofi ed anche con valutazioni effettuate interpellando alcune Agenzie Immobiliari e tecnici locali.

Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 23/02/2017 ai fini del calcolo dell'IMU per l'anno 2017 sono stati stabiliti valori di mercato delle aree edificabili secondo il prospetto allegato alla deliberazione, di cui ne formava parte integrante e sostanziale.

Riscontrata, visto anche il lasso di tempo intercorso, da parte dell'ufficio la necessità di procedere ad un aggiornamento della deliberazione n. 38 del 23/02/2017 di valutazione delle aree edificabili ai fini IMU attraverso le annualità successive, dal 2018 al 2026, legandoli ai nuovi principi del Piano Operativo comunale (P.O.C.) approvato con deliberazione consiliare n.33 del 16 Aprile 2024 e pubblicato nel BURT del 17 luglio 2024, ed efficace dal 16 agosto 2024.

Rimangono fermi tutti i criteri della deliberazione di G.M. n.151/2000 e successive, per la determinazione di tali valori, compresa la suddivisione del territorio nelle 4 quattro zone omogenee a cui applicare i parametri per la determinazione dell'onere impositivo, anche se si è deciso di applicare una differenziazione di valori anche ai recuperi volumetrici attinenti ad interventi in zona agricola.

Riscontrata, da parte dell'ufficio, la necessità di procedere ad un aggiornamento della deliberazione n. 38 del 23/02/2017 di valutazione delle aree edificabili ai fini IMU attraverso le annualità successive, dal 2018 al 2026, legandoli ai nuovi principi del Piano Operativo comunale (P.O.C.) approvato con deliberazione consiliare n.33 del 16 Aprile 2024 e pubblicato nel BURT del 17 luglio 2024, ed efficace dal 16 agosto 2024.

Per verificare la conformità delle stime dell'aggiornamento da effettuare dal 2018 al 2026, da parte dell'ufficio è stato proceduto ad interpellare alcune Agenzie Immobiliari e tecnici locali, previa valutazione del mercato immobiliare locale per tale periodo.

Inoltre secondo un riscontro effettuato ai fini dell'aggiornamento mediante la rivalutazione monetaria Istat dei prezzi al consumo per famiglie dal mese di gennaio 2018 al mese di marzo 2026 il coefficiente di applicazione risulta pari al 21%.

Tutti i dati riscontrati sono stati sviluppati dall'ufficio giungendo a definire un coefficiente di incremento contenuto al 5% dall'anno 2018 al giugno 2022 e dal luglio 2022 al marzo 2026 valutato al 10% rispetto gli attuali valori unitari IMU di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 23/02/2017, in considerazione che si ritiene congruo l'aumento dei valori immobiliari non attestarsi al 10% e 21% ma sul 50% di tale incremento definito per i suddetti anni.

Detti coefficienti di incremento costituiscono il riferimento per la determinazione del valore unitario della base imponibile delle aree previste dagli strumenti urbanistici comunali per metro quadrato di SE edificabile.

I valori deliberati, quindi, sono da considerare base di riferimento per i contribuenti che sono privi di ulteriori elementi di valutazione e importi minimi per l'Ufficio Tributi al fine del calcolo del valore delle aree fabbricabili poste nel territorio comunale di Castiglion Fiorentino.

Occorre comunque sempre tenere presente che ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D.L.vo 504 / 1992 "per le aree fabbricabili, il valore e' costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di 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"

La valutazione è costituita da un unico valore per le tipologie di aree fabbricabili, in modo da semplificare al massimo la procedura di valutazione a carico dei contribuenti.

La determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili dipende principalmente da tre classi di parametri:

- la destinazione urbanistica
- la localizzazione nell'ambito del contesto urbano
- le caratteristiche di posizione, dimensionali e morfologiche dell'area in esame.

Per quanto sopra si è ritenuto opportuno riconfermare la suddivisione del territorio comunale nelle zone già prese a riferimento nella deliberazione n.151 del 11/10/2000, considerato che alcune parti del territorio hanno un mercato estremamente ristretto e di conseguenza valori più bassi rispetto al resto del territorio.

Le varie zone in cui è stato suddiviso il territorio risultano essere:

1. **Centrale – Residenziale (nucleo urbano abitativo)**
2. **Nucleo Urbano Abitativo (zona a valle S.S. n.71)**
3. **Periferica o Centro Frazioni residenziali**
4. **Suburbana – Residenziale (aperta campagna)**

All'interno delle 4 zone così individuate si riscontrano, infatti, caratteristiche di omogeneità, rilevate all'interno delle varie porzioni del territorio comunale che costituiscono le singole zone, per quanto attiene al valore, alla posizione, alla dotazione di servizi ed infrastrutture, alla vicinanza al centro storico ecc.

In considerazione di tali caratteristiche si è ritenuto più opportuno raggruppare in un'unica zona più frazioni, sebbene non contigue e ubicate in luoghi molto distanti fra loro, ma aventi comunque le stesse caratteristiche di omogeneità, piuttosto che individuare per ogni frazione una zona distinta.

La zona 1 comprende il Centro Storico zona "A" e il nucleo urbano abitativo limitrofo, che comprende le zone di Boscatello, S.Antonino, Cappuccini – Senaia (tavola di P.R.G. n.8°-8b-8c-8d- limitatamente fino al torrente Vingone e al tracciato della linea ferroviaria delle aree poste a monte della S.S. n.71 – 8e – 8f limitatamente fino al Rio di Mammi – strada comunale di Noceta).

La zona 2 definita come Nucleo urbano abitativo, comprende le zone di S. Antonino, Villa Lovari, e tutte quelle zone poste a valle della strada statale n.71, delimitate dalla linea ferroviaria e dal torrente Vingone.

La zona 3, definita come Periferica o Centro frazioni residenziali, è quella che comprende la zona della Valle di Chio, di Montecchio-Mezzavia, La Nave e Manciano e le zone non comprese nella zona denominata "1", limitrofe al nucleo urbano principale e la zona Pievuccia – Poggiolo.

La zona 4, denominata Suburbana, comprende le frange di insediamenti residenziali collocati in aperta campagna e precisamente le frazioni di Brolio, Castroncello, Le Selve.

All'interno di tali zone secondo il P.O. vigente e le N.T.A. dello stesso, si individuano una molteplicità di tipologie di aree fabbricabili, che comunque possono essere suddivise nei seguenti macrogruppi:

- **Aree Residenziale**
- **Aree per attività produttive**
- **Aree per attività commerciali - direzionali**
- **Aree per attività di servizio e attrezzature di interesse pubblico**
- **Recuperi edilizi per nuovi edifici residenziali in zona agricola**
- **Recuperi edilizi per nuovi edifici a destinazione diversa in zona agricola**

Si ritiene di mantenere l'applicazione delle riduzioni ai valori delle aree fabbricabili, per tener conto del diverso grado e dell'imminenza dell'edificabilità e specificatamente:

- un valore ridotto, quantificato in circa il 25% dei valori delle aree per tutte le aree residenziali comprese all'interno di un Piano attuativo, o parte di esso, in cui l'edificazione non sia consentita se non dopo l'approvazione di specifico Piano Urbanistico, fino alla data di adozione dello strumento stesso. Fino all'adozione del piano attuativo saranno ovviamente soggette ad IMU tutte le aree che compongono il comparto, in base all'indice di utilizzazione territoriale del comparto;
- riduzione di circa il 30% per tutte le aree artigianali / industriali / commerciali / ricettive, comprese all'interno di un Piano attuativo, o parte di esso, in cui l'edificazione non sia consentita se non dopo l'approvazione di specifico Piano Urbanistico attuativo, fino alla data di adozione dello strumento stesso. Fino all'adozione del piano attuativo saranno ovviamente soggette ad IMU tutte le aree che compongono il comparto, in base all'indice di utilizzazione territoriale del comparto;

Tali riduzioni sopra indicate sono comunque già riportate nelle tabelle allegate, nella riga corrispondente al terreno in lottizzazione da urbanizzare e quindi non sono ulteriormente applicabili a detti valori.

Le volumetrie e superfici oggetto di recupero per nuovi fabbricati in zona agricola, mediante la demolizione di manufatti esistenti, sono state valutate separatamente, in quanto hanno un mercato proprio riferito alle caratteristiche di pregio del territorio rurale comunale e sono state valutate prendendo come riferimento i valori delle ex zone B.

In tutte le zone urbanistiche ove si svolgono interventi previsti nel comma 6 articolo 5 del D. Lgs. 504/92, dalla data dell'inizio dei lavori il valore dell'area edificabile imponibile ai fini IMU è determinato secondo il totale dei MQ di SE autorizzati applicando i valori stabiliti per le tipologie di aree relativi alla zona territoriale omogenea a seconda se l'intervento è rispettivamente su fabbricati residenziali, commerciali o artigianali/industriali.

In tutte le zone urbanistiche ove si svolgono interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione consentiti dal nuovo piano operativo comunale e non precedentemente considerate aree fabbricabili imponibili ai fini ICI, dalla data dell'atto autorizzativo rilasciato dal comune e fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, il valore dell'area edificabile imponibile ai fini IMU è determinato secondo il totale dei MQ di SE autorizzati applicando i valori stabiliti per le tipologie di aree relativi alla zona territoriale omogenea a seconda se l'intervento è rispettivamente per fabbricati residenziali, commerciali o artigianali/industriali.

Per le zone ricadenti all'interno di aree soggette a piano di recupero, ancora prive di piano attuativo, per le quali ad oggi sia nota soltanto la volumetria esistente e recuperabile, il valore dell'area fabbricabile dovrà essere determinato utilizzando il valore unitario a metro cubo previsto per tale zona, da utilizzare fino a quando non sarà nota l'effettiva SE edificabile, a seguito di definitiva approvazione dello strumento di pianificazione di dettaglio.

Per la corretta applicazione del valore unitario al lotto di proprietà gli Uffici comunali Tributi e Urbanistica restano a completa disposizione dei cittadini.

Castiglion Fiorentino 14/05/2026



