



COMUNE DI MELPIGNANO



Provincia di LECCE

P.I. 02430960753 - C.F. 83000910758

Settore Tecnico

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE.

INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), istituita con il D.Lgs. 30/12/1992 n. 504.

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità".

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs., la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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."

Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere i valori di stima delle aree fabbricabili.

In sintesi, sulla base dell'art.5, comma 5 del D.Lgs 504/92, per la determinazione del valore di un'area fabbricabile bisogna avere riguardo dei seguenti criteri:

- **Zona territoriale di ubicazione**
- **Indice di edificabilità**
- **Destinazione d'uso consentita**
- **Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi caratteristiche similari**

1) ZONIZZAZIONE:

Il Comune di Melpignano, ha una popolazione di circa 2.183 abitanti al 31/12/2020, si estende per una superficie complessiva di circa 13.93 Km² ed è posto nell'entroterra della penisola Salentina, in zona pianeggiante, a ca. 26 Km dalla città di Lecce e, il territorio, è attraversato dalla SS. 16 Adriatica.

Il territorio è ricompreso nella regione storico-geografica della Grecia Salentina. E' confinante con i Comuni di Corigliano d'Otranto, Castrignano de' Greci, Cursi, Maglie, Cutrofiano. In virtù quindi dell'estensione e della conformazione territoriale, nonché delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie e viste le disposizioni dello strumento urbanistico vigente P.U.G. definitivamente approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 2 del 25 feb 2014, pubblicata sul B.U.R.P. n. 32 del 06 mar 2014 e la variazione previsioni strutturali del PUG vigente connessa al procedimento di "Attività di sperimentazione dei progetti territoriali per il Paesaggio Regionale del PPTR" definitivamente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 03 ott 2019, pubblicata sul B.U.R.P. n. 122 del 24 ott 2019, si sono prese in considerazione i suoli tipizzati:

- in zona A₂, B₁, B₂, B₃, C₁ e C₂ per le aree a destinazione residenziale;
- in zona D₁, per le aree ricadenti nel PRT del Consorzio ASI di Lecce a destinazione produttiva di tipo industriale, artigianale, terziaria e commerciale;
- in zona D₂ e D₃ per le aree di tipo artigianale;
- in zona D₅ per le aree interessate da interventi puntuali per attività produttive (conferenza di servizi ai sensi del dpr. 447/1998);

Comune di Melpignano - Settore Tecnico – P.zza A. AVANTAGGIATO n.2 – 73020 Melpignano (LE)

Tel. 0836/332161 - e-mail: ufficiotecnico@comune.melpignano.le.it

PEC: ufficiotecnico.comune.melpignano@pec.rupar.puglia.it - lavoripubblici.comune.melpignano@pec.rupar.puglia.it -



COMUNE DI MELPIGNANO



Provincia di LECCE

P.I. 02430960753 - C.F. 83000910758

Settore Tecnico

- in zona D₆ per le aree destinate ad attività estrattiva;

2) EDIFICABILITA':

Il PUG vigente prevede i seguenti indici di edificabilità:

| ZONA | A ₂ | B ₁ | B ₂ | B ₃ | C ₁ | C ₂ (PEEP) | D ₁ (ASI) | D ₂ | D ₃ | D ₅ | D ₆ |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|--|----------------|
| i.f.t. (m ³ /m ²) | | | | | 1.20 | tipologia edilizia approvata | | 3.00 | 2.00 | in conformità al progetto approvato | |
| i.f.f. (m ³ /m ²) | 4.00 | 4.00 | 2.50 | 1.50 | | | 3.00 | | | | 0.1 |
| Rap.cop. (m ² /m ²) | 0.60 | 0.70 | 0.60 | 0.20 | 0.40 | | 0.40 | 0.40 | 0.40 | | |

Il valore commerciale di un'area edificabile dipende fortemente da tali indici e ne è strettamente collegato esprimendo appunto la potenzialità edificatoria del terreno stesso.

3) DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA

Le destinazioni d'uso consentite sulla base delle norme di attuazione del P.U.G. rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in maniera determinante sul valore commerciale del terreno.

Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini della stima delle aree fabbricabili, per le quali si sono riscontrati valori omogenei di mercato, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal P.U.G., nei seguenti gruppi:

- **residenziale:** si intendono le aree destinate ad abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze, sia di carattere intensivo (condomini e fabbricati plurifamiliari) che di carattere non intensivo (fabbricati monofamiliari, ville e villette). Comprende altresì i negozi di piccole dimensioni o gli uffici collocati in un edificio a prevalente carattere residenziale e nei casi previsti anche le aree destinate ad attività terziarie a carattere specializzato (a puro titolo esemplificativo: uffici, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, congressuali e fieristiche), ad attività commerciali (con sv < 150mq), di servizio e alberghiere;
- **artigianale produttivo – terziario:** comprende le aree destinate ad attività artigianali, commerciali (con sv >150 mq, magazzini, depositi e attività commerciali all'ingrosso), industriali adibite alle esigenze di un processo produttivo e relativi locali accessori per attività complementari alla produzione (locali destinati ad attività terziarie interne, aree di esposizione e vendita, ecc.), aree destinate all'attività estrattiva soggette a specifica autorizzazione.

L'Amministrazione comunale, con delibera di Giunta Comunale n. 99 del 04 set 2014, ha determinato i valori medi dei terreni edificatori per come riportato nella seguente tabella:

Comune di Melpignano - Settore Tecnico – P.zza A. AVANTAGGIATO n.2 – 73020 Melpignano (LE)

Tel. 0836/332161 - e-mail: ufficiotecnico@comune.melpignano.le.it

PEC: ufficiotecnico.comune.melpignano@pec.rupar.puglia.it - lavoripubblici.comune.melpignano@pec.rupar.puglia.it -



COMUNE DI MELPIGNANO



Provincia di LECCE

P.I. 02430960753 - C.F. 83000910758

Settore Tecnico

| ZONA (come definita dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati) | | VALORE VENALE (€/m ²) |
|---|--------------------------|---|
| Zona A | | Esclusa in quanto non edificabile |
| Zona A₂ | | 90,00 |
| Zona B₁ | | 100,00 |
| Zona B₂ | | 80,00 |
| Zona B₃ | | 75,00 |
| Zona C₁ | | 35,00 |
| Zona C₂ (PEEP) | | 67,86 |
| Zona D₁ (ASI) | | 15,00 |
| Zona D₂ (artigianale) | | 6,20 |
| Zona D₃ (artigianale esistente) | | 45,00 |
| Zona D₅ | S.S.16 e S.P. 361 | 15,00 |
| | (avio-superficie) | 6,50 |
| Zona D₆ (attività estrattive) | | 6,50 |

Considerato che la normativa citata nell'introduzione, stabilisce la rideterminazione dei valori per ogni anno si è proceduto ad uno studio puntuale dei parametri che determinano il valore delle aree al fine di determinarne l'esatto valore venale.

Oltre alla tipizzazione dell'area nella strumentazione urbanistica, sono stati presi in considerazione anche altri parametri che incidono sul valore di un lotto come la forma e la larghezza, l'accesso su strada o area pubblica, la presenza di servizi e urbanizzazioni, l'andamento dell'economia e del mercato immobiliare, ecc.

Dalla consultazione del sito Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che il valore immobiliare relativo al periodo 2° semestre 2014 / 2° semestre 2020 ha subito un deprezzamento di circa il 12,3% per le aree a destinazione residenziale e del 16,3% per le aree a destinazione produttiva.(1)

Dalla documentazione relativa a recenti atti di compravendita e di sentenze della Commissione Tributaria Provinciale, relative al comparto di zona "B₃" di completamento edilizio prospiciente la strada prov.le per Castrignano de' Greci si è preso atto del valore stabilito per dette aree è di € 30,00 al metro quadrato rispetto al valore di € 75,00 come determinato negli atti dell'Ente dal 2014.(2)

Nei casi di comparti e/o di lotti edificabili che presentano particolari condizioni, possono trovare applicazione i coefficienti di riduzione sotto elencati che possono essere applicati al valore venale unitario (Euro/mq.) relativi per la fascia e zona territoriale omogenea cui appartiene il lotto.(3)

| MOTIVO | VALORE DI MERCATO AREA |
|--|-------------------------------|
| Lotti minimi costituiti da terreni appartenenti a più proprietari | Riduzione 10% |
| Difficoltà nell'ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione, per cause documentabili ed indipendenti dalla volontà dei contribuenti | Riduzione 25% |

Comune di Melpignano - Settore Tecnico – P.zza A. AVANTAGGIATO n.2 – 73020 Melpignano (LE)

Tel. 0836/332161 - e-mail: ufficiotecnico@comune.melpignano.le.it

PEC: ufficiotecnico.comune.melpignano@pec.rupar.puglia.it - lavoripubblici.comune.melpignano@pec.rupar.puglia.it -



COMUNE DI MELPIGNANO



Provincia di **LECCE**

P.I. 02430960753 - C.F. 83000910758

Settore Tecnico

| | |
|---|---------------|
| Mancanza di urbanizzazioni in aree definite urbanizzate nel PUG (zone B ₃) | Riduzione 5% |
| Mancanza di Piani Attuativi | Riduzione 5% |
| Lotti in cui vi è la necessità di costituire servitù di passaggio su altri terreni al fine di assicurare l'accesso, lotti con accesso angusto | Riduzione 10% |
| Lotti con servitù (di passaggio, di elettrodotto, di acquedotto) o con fasce di rispetto che rendono più difficile l'edificazione | Riduzione 10% |

Ciò premesso é stata elaborata la seguente tabella:

| ZONA (come definita dagli strumenti urbanistici vigenti) | VALORE VENALE (€/m ²) base | (1) riduzione Agenzia delle Entrate % | (2) Valore stabilito con sentenze €/m ² | (3) Riduzione ne €/m ² | VALORE VENALE (€/m ²) rideterminato |
|---|---|--|---|---|---|
| Zona A | Esclusa in quanto non edificabile | | | | Esclusa in quanto non edificabile |
| Zona A₂ | 90,00 | 12.3 | | | 78,93 |
| Zona B₁ | 100,00 | 12.3 | | | 87,70 |
| Zona B₂ | 80,00 | 12.3 | | | 70,16 |
| Zona B₃ (comparto compreso tra via Maiorano, via Verdi, via Vore) | 75,00 | 12.3 | | | 65,78 |
| Zona B₃ (comparti prospicienti strada prov.le n. 36 Castrignano de' Greci - Melpignano) | 75,00 | | 30,00 | | 30,00 |
| Zona C₁ | 35,00 | 12.3 | | (5%) 1,75 | 28,95 |
| Zona C₂ (PEEP) | 42,62* | 12.3 | | | 37,38 |
| Zona D₁ (ASI) | 15,00 | 16.3 | | | 12,55 |
| Zona D₂ (artigianale) | 6,20 | 16.3 | | (5%) 0,31 | 4,88 |
| Zona D₃ (artigianale esistente) | 45,00 | 16.3 | | | 37,66 |
| Zona D₅ | S.S.16 e S.P. 361 | 15,00 | 16.3 | | 12,56 |
| | (avio-superficie) | 6,50 | | 4,69 | 4,69 |
| Zona D₆ (attività estrattive) | 6,50 | solo in presenza di autorizzazione all'attività estrattiva | | | 6,50 |

* Il prezzo di cessione delle aree del 2° PEEP pari a € 67,86 era comprensivo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto il valore venale del suolo è stato decurtato dal costo delle urbanizzazioni.

Comune di Melpignano - Settore Tecnico – P.zza A. AVANTAGGIATO n.2 – 73020 Melpignano (LE)

Tel. 0836/332161 - e-mail: ufficiotecnico@comune.melpignano.le.it

PEC: ufficiotecnico.comune.melpignano@pec.rupar.puglia.it - lavoripubblici.comune.melpignano@pec.rupar.puglia.it -



COMUNE DI MELPIGNANO



Provincia di LECCE

P.I. 02430960753 - C.F. 83000910758

Settore Tecnico

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Arch. Annalisa MALERBA

*Firma autografa sostituita
A mezzo stampa ai sensi dell'art. 3
Comma 2, del D.Lgs. n° 39/93*

Comune di Melpignano - Settore Tecnico – P.zza A. AVANTAGGIATO n.2 – 73020 Melpignano (LE)

Tel. 0836/332161 - e-mail: ufficiotecnico@comune.melpignano.le.it

PEC: ufficiotecnico.comune.melpignano@pec.rupar.puglia.it - lavoripubblici.comune.melpignano@pec.rupar.puglia.it -