



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Relazione Tecnica accompagnatoria al documento esito dei lavori dell'unità di Progetto Intersettoriale "Verifica della tenuta dei valori aree fabbricabili ai fini IMU ed eventuale aggiornamento della tabella in vigore dal 01.01.2014 e aggiornamento dei valori delle Monetizzazioni".

Ferrara, 20/02/2017

Premessa

Alla luce delle variazioni del mercato immobiliare degli ultimi anni, nonché degli esiti degli strumenti urbanistici approvati e dell'analisi di quelli in via di adozione, l'amministrazione ha ritenuto, mediante la costituzione di una Unità di Progetto Intersectoriale (UdP), di procedere alla verifica della tenuta dei valori delle aree edificabili ai fini IMU deliberati e vigenti al 01.01.2014 (delibera C.C. n.29725/7 del 28/04/2014).

L'assunzione alla base dell'aggiornamento riguarda il mantenimento della metodologia e dei principi generali impiegati in precedenza, verificando articolazione territoriale e valori di riferimento con le quotazioni OMI del 1° semestre 2016. Oltre quanto di seguito riportato sono fatte salve le indicazioni fornite nel precedente studio elaborato dalla Dott.ssa Antonella Faggiani, approvato con delibera C.C. n.29725/7 del 28/04/2014.

Contestualmente si è valutata l'opportunità di aggiornare gli attuali valori della monetizzazione degli standard pubblici, approvati dalla Giunta Comunale in data 15/02/2011 con atto n. 9315, armonizzando le due tabelle e attenuandone gli scostamenti.

Il presente documento costituisce relazione esplicativa dell'esito dell'attività dell'UdP.

Valori Venali delle Aree Edificabili

Articolazione territoriale IMU 2017

Dal raffronto fra la zonizzazione OMI 2013, alla base dell'articolazione territoriale IMU 2014, e la zonizzazione OMI 2016, in coerenza con gli strumenti urbanistici approvati sono state revisionate alcune zone omogenee che, a parità di destinazioni d'uso, presentano le stesse caratteristiche di mercato.

E' stata inserita una Zona Imu 17, denominata Territorio Rurale, che ricomprende tutte le zone del forese esterne ai nuclei abitati.

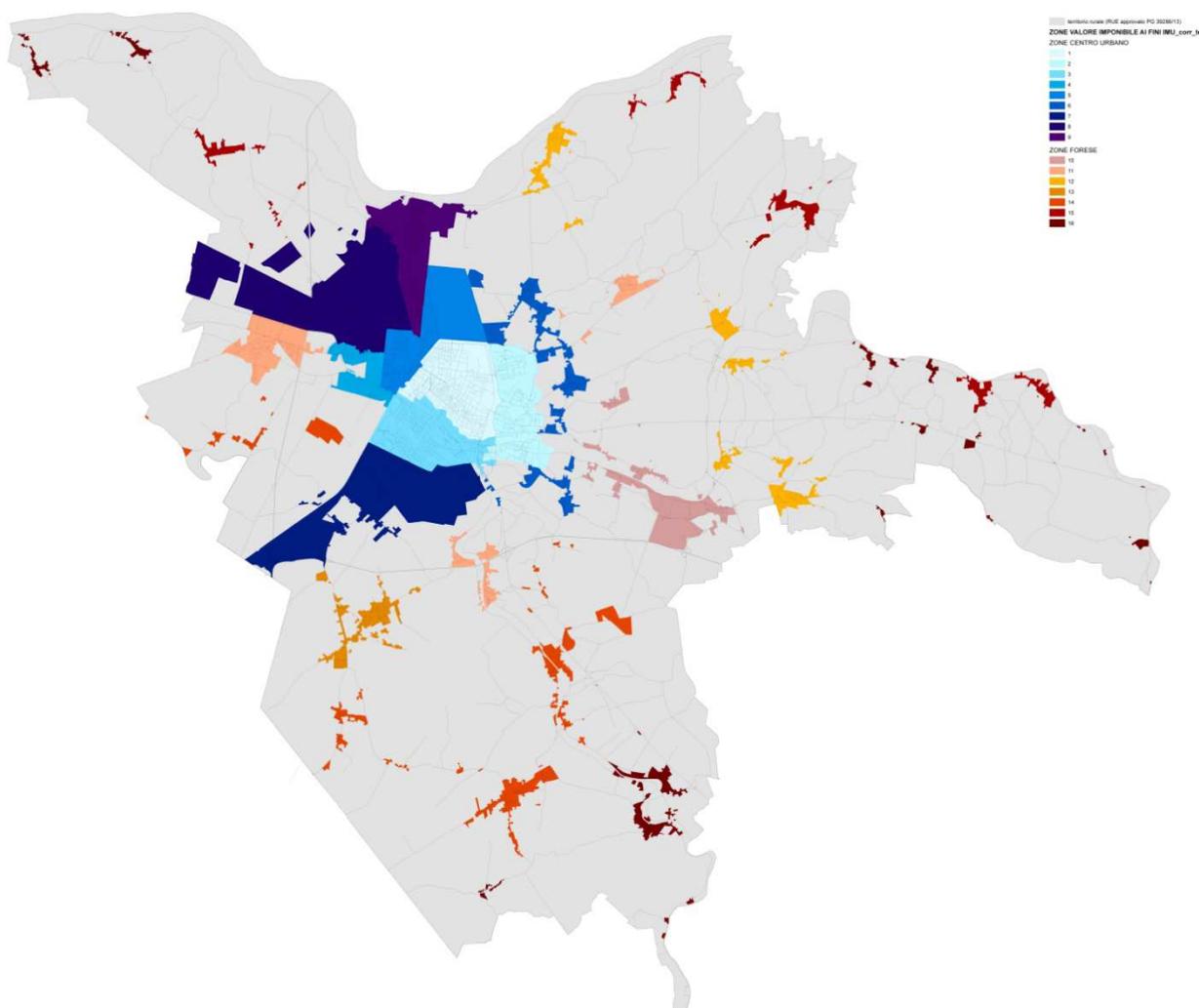
L'articolazione territoriale è di seguito riepilogata e rimanda all'articolazione territoriale e alla denominazioni delle strutture insediative indicate nel Piano strutturale (tavola PSC 4.2 ambiti).

Codice zona	Capoluogo e centri limitrofi	Zone OMI 2016
1	Area centrale: centro storico	B3
2	Areale ad est :via Gramicia, Borgo Punta, Portamare, Frutteti, inizio via Pomposa, Villa Fulvia	C2
3	Areale a sud: via Argine Ducale, Ippodromo, San Giorgio, via Bologna fino a Via Wagner e via Beethoven	C3
4	Mizzana, Arginone	D10
5	Areale ovest e nord: Stazione, Doro, San Giacomo, Porta Catena, via Canapa, Parco Urbano	C1

6	Prima cintura urbana est: via Ravenna, Aguscello, Malborghetto, Pontegradella	D13
7	Via Bologna oltre via Beethoven e via Wagner e Chiesuol del Fosso	D11
8	Polo Chimico e Piccola Media Industria (via Diamantina, via Ferrari, via Eridano)	D9
9	Barco, Pontelagoscuro	D12
10	Asse sub urbano di via Comacchio (Focomorto, Cocomaro e Cona)	E23
11	Porotto, Cassana, Boara, Fossanova San Marco	E7, E14, E21
12	Centri minori a est (Baura, Contrapo, Quartesana, Codrea) e nord (Francolino)	E10, E12, E16
13	San Martino	E18
14	Centri minori sud e sud-ovest (Fondo Reno, Montalbano, Gaibana, Gaibanella, San Bartolomeo)	E4, E15, E20
15	Forese (Casaglia, Fossadalbero, Corlo, Villanova, Denore, Pescara, Sabbioni, Malborghetto di Correggio)	E5, E9, E11, E22
16	Forese (Porporana, Ravalle, Albarea, Parasacco, Spinazzino, Marrara, Monestirolo, Viconovo)	R1
17	Territorio Rurale	-

Nella figura seguente è riportato uno stralcio dell'articolazione.

L' articolazione territoriale



I Valori di Riferimento

In aderenza al procedimento estimativo già impiegato nella “perizia di stima per la determinazione del valore venale delle aree edificabili poste nel territorio comunale di Ferrara ai fini dell’applicazione della vigente normativa in materia di imposta comunale sugli immobili” sviluppata dall’Agenzia del Territorio (delibera G.C. n. 17/12998/2007) , e ripreso nel documento elaborato dalla Dott.ssa Antonella Faggiani, approvato con delibera C.C. n.29725/7 del 28/04/2014, si è proceduto verificando e aggiornando i valori di riferimento con i dati OMI del 1° semestre 2016. I criteri utilizzati sono di seguito sintetizzati:

- Media dei valori della tipologia residenziale portati all’ottimo aumentando del 30% lo stato conservativo normale, ai sensi di quanto indicato all’articolo 1 comma 1.4 del Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 pubblicato in G.U.
- Media dei valori fra la tipologia terziaria e quella commerciale, in aderenza con le indicazioni fornite dallo strumento urbanistico, portati all’ottimo aumentando del 30% lo stato conservativo normale, ai sensi di quanto indicato all’articolo 1 comma 1.4 del Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 pubblicato in G.U.

Mantenuti inalterati:

- i coefficienti di incidenza dell’area, esito dell’analisi dei dati tecnico-economici reperiti in occasione della costituzione dello stesso archivio OMI, trattandosi di un indicatore che non subisce scostamenti significativi nel tempo;
- e i coefficienti di Ponderazione, o coefficienti di riduzione aree nude, che scontano ordinariamente tutti gli oneri connessi all’edificazione;

Sulla base delle indicazioni fornite dal RUE e dalla prassi estimativa si è ipotizzato che nel caso di funzioni residenziali 1 mq di superficie utile corrisponda a 1.25 mq di superficie lorda vendibile , e nel caso di funzioni terziarie/commerciali e produttive 1 mq di superficie utile corrisponda a 1.15 mq di superficie lorda vendibile.

Stima dei valori per le aree in RUE

Si evidenzia che:

- Per le aree per infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi, in considerazione dei valori medi di mercato rilevati, il loro valore viene indicato nel 10% del valore dell’area edificabile caratterizzata dalla densità maggiormente ricorrente nella zona;
- In considerazione della commistione fra le due funzioni terziaria/commerciale e produttiva all’interno dello stesso ambito, ove presenti, il valore del sistema insediativo della produzione viene calcolato applicando il coefficiente di riduzione dello 0,5 alla media dei valori delle due tipologie;
- Per le aree ubicate nel territorio rurale del forese è stato introdotto un valore unitario di indirizzo per gli ambiti residenziali e per quelli destinati ad attrezzature sportive e ricreative.

Aree soggette a POC

Per rendere più semplice la consultazione delle tabelle dei valori venali in comune commercio è stata lasciata disponibile la sola indicazione del valore unitario della capacità edificatoria dei diversi usi, che andrà rapportata alle capacità edificatorie indicate nelle singole schede di comparto e/o negli accordi. Tali valori sono stati implementati con i dati forniti da OMI 2016 ove non presenti in precedenza, scegliendo in alcuni ambiti di non andare in aumento rispetto a quelli presenti.

Valori delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali

Compatibilmente con le tempistiche di modifica degli strumenti urbanistici si interverrà successivamente, con variante al RUE, ad allineare l'articolazione territoriale delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, approvata unitamente al RUE con delibera consiliare n. 39286 il 10/06/2013, con quella IMU 2017 esito del presente lavoro.

Nelle more dell'adeguamento della zonizzazione delle monetizzazioni, si propone di intervenire sulle relative tariffe, partendo dai valori delle capacità edificatorie delle tabelle IMU 2017.

I valori di monetizzazione vengono determinati in considerazione della finalizzazione dell'introito all'acquisto, da parte dell'Amministrazione, di aree sostitutive degli standard monetizzati.

In base ai suddetti valori IMU, le tariffe di monetizzazione degli standard vengono pertanto assimilate al valore venale delle aree in classe di suolo 3 (destinate a standard dal previgente PRG) e inserite nel POC, applicando un parametro di aumento, che si individua nello 0,5, che tiene conto dei tempi necessari per l'acquisizione delle aree e dei costi amministrativi relativi all'iter di esproprio.

Si precisa che la zona di Fossanova passa dalla 5° alla 4° classe di monetizzazione, al fine di allineare la tariffa, deliberata prima dell'adozione del RUE, allo strumento vigente.