
RELAZIONE DI STIMA DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DEI SUOLI EDIFICATORI RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MAGLIE AI FINI DELL'ACCERTAMENTO I.C.I.

SOMMARIO

	PAG.
1. Premessa.....	1
2. Definizione delle aree territoriali omogenee.....	2
3. Definizione dei valori venali di riferimento ai fini dell'accertamento I.C.I.	2
4. Definizione dei fattori correttivi di base	4
5. Stima del valore venale delle aree territoriali omogenee ai fini dell'accertamento I.C.I.	5
6. Definizione dei fattori correttivi di lotto	Errore. Il segnalibro non è definito.
7. Valore di stima ai fini dell'accertamento I.C.I.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

1. Premessa

La presente relazione determina i criteri di stima e la procedura per la determinazione del valore delle aree edificabili, previste ed individuate nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

A tal fine con Determina Dirigenziale n. 550 del 16.06.2010 è stato incaricato l'Ing. A. Rizzo per la collaborazione tecnica ai fini della determinazione dei criteri e procedure utili ai fini della determinazione del valore delle aree edificabili, previste ed individuate nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Con nota del 16.11.2010 il predetto professionista ha trasmesso la documentazione e le schede tecniche relative all'incarico affidatogli.

Il Decreto Legislativo n. 504 del 30.12.1992 "Riordino della finanza degli Enti Territoriali a norma dell'articolo 4 della Legge 23 ottobre 1992 n. 421" stabilisce al comma 5 dell'articolo 5 che: "Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, 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". Pertanto, si è proceduto a desumere il valore venale in comune commercio delle aree edificabili a partire da:

- interviste presso alcuni operatori immobiliari e/o la pubblicitaria immobiliare degli stessi;
- l'analisi delle autodenunce dei cittadini contribuenti;
- le rilevazioni presso l'Ufficio Tecnico comunale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari in ordine ai valori attribuiti negli atti di compravendita o di esproprio;
- confronto con gli uffici tecnici di comuni limitrofi (in particolare per le zone P.I.P.).

Il valore così determinato è stato poi confrontato con i valori desunti dal prezzo di mercato dell'unità edilizie di nuova costruzione e/o pubblicati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare: infatti, il valore delle aree è strettamente legato al valore di mercato degli immobili su di essa edificati.

La procedura di analisi si è sviluppata nei seguenti passi:

- definizione delle aree territoriali omogenee;
- definizione dei valori venali di riferimento ai fini dell'accertamento I.C.I.;
- definizione dei fattori correttivi di base;
- stima del valore venale delle aree territoriali omogenee ai fini dell'accertamento I.C.I.;
- definizione dei fattori correttivi di lotto;
- formulazione del valore di stima ai fini dell'accertamento I.C.I..

2. Definizione delle aree territoriali omogenee

Le aree territoriali omogenee, così come definite nella presente relazione, sono aree edificabili di territorio del Comune di Maglie aventi un omogeneo valore venale in comune commercio. I criteri utilizzati per la loro definizione sono stati i seguenti:

- tipizzazione del Piano Regolatore Generale vigente (Zona Territoriale Omogenea "ZTO", Indice di Fabbricabilità Territoriale "IFT" ed Indice di Fabbricabilità Fondiario "IFF" in accordo anche con le prescrizioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 1426 del 04.08.2009 dei cui effetti indotti sull'intero corpo normativo scritto grafico la Giunta Comunale ha preso atto con Deliberazione n. 190 del 10.09.2010);
- elementi morfologici e territoriali;
- caratteristiche socio-economiche ed edilizie.

La Tab. 1 riporta l'elenco delle aree territoriali omogenee così come approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 25.06.2010:

- nella colonna intestata "Codice" si riporta la sigla con cui suddette aree verranno indicate per semplicità di scrittura nel seguito della presente relazione;
- la classe B.0 è stata suddivisa in funzione della tipizzazione e della posizione delle aree sul territorio (la suddivisione coincide con la denominazione delle aree riportata sulla cartografia del P.R.G. vigente);
- le classi C.2/a, C.2/b, C.2/c e D.2/a che raggruppano aree edificabili aventi lo stesso IFT, sono state ulteriormente suddivise in funzione dell'IFF (la suddivisione coincide con la ripartizione in Comparti del territorio in accordo con il P.R.G. vigente).

Tab. 1 Aree territoriali omogenee

<i>Codice</i>	<i>Descrizione</i>
A.1	Zona A.1 – Maglie (centro storico)
B.0	Zone definite tali in seguito alle prescrizioni contenute nella Delibera di Giunta Regionale n. 1426 del 04.08.2009
B.0/1	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 mc/mq – Maglie (rif. Comparto 05) (vedi nota 01)
B.0/2	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 mc/mq – Maglie (rif. Comparto 07)
B.0/3	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 mc/mq – Maglie (rif. Comparto 09 del P.P.A. relativo al Piano di Fabbricazione)
B.0/4	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 1.20 mc/mq – Morigino (rif. Comparto 10 del P.P.A. relativo al Piano di Fabbricazione)
B.0/5	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 mc/mq – Morigino (rif. zona C/2 del Piano di Fabbricazione)
B.0/6	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 mc/mq – Maglie (rif. Comparto 18)
B.1	Zona B.1 – Maglie
B.2/1/a	Zona B.2/1 – Maglie
B.2/1/b	Zona B.2/1 – Morigino

Tab. 1 Aree territoriali omogenee

<i>Codice</i>	<i>Descrizione</i>
B.2/2/a	Zona B.2/2 – Maglie
B.2/2/b	Zona B.2/2 – Morigino
B.3	Zona B.3
C.1/a	Zona C.1 – Maglie
C.1/b	Zona C.1 – Morigino
C.2/a	Zona C.2 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.50 <i>mc/mq</i> – Morigino (Comparti 20-21-22-23)
C.2/a/20	Comparto 20
C.2/a/21	Comparto 21
C.2/a/22	Comparto 22
C.2/a/23	Comparto 23
C.2/b	Zona C.2 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 <i>mc/mq</i> – Maglie (Comparti 03-04-05-06-07-10-11-13-16-18)
C.2/b/03	Comparto 03
C.2/b/04	Comparto 04
C.2/b/05	Comparto 05
C.2/b/06	Comparto 06
C.2/b/07	Comparto 07
C.2/b/10	Comparto 10
C.2/b/11	Comparto 11
C.2/b/13	Comparto 13
C.2/b/16	Comparto 16
C.2/b/18	Comparto 18
C.2/c	Zona C.2 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 1.00 <i>mc/mq</i> – Maglie (Comparti 02-08-09-12)
C.2/c/02	Comparto 02
C.2/c/08	Comparto 08
C.2/c/09	Comparto 09
C.2/c/12	Comparto 12
C.2/d	Zona C.2/D.3 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 1.45 <i>mc/mq</i> (valore medio) – Maglie (Comparto 01)
C.2/e	Zona C.2/D.3 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.84 <i>mc/mq</i> (valore medio) – Maglie (Comparto 15)
C.3/a	Zona C.3 – Maglie
C.3/b	Zona C.3 – Morigino
D.1	Zona D.1
D.2a	Zona D.2 (Comparti 24-25 inclusi)
D.2a/24	Comparto 24
D.2a/25	Comparto 25
D.2b	Zona D.2/D.3 – Comparto 19
D.3	Zona D.3
D.4	Zona D.4
D.5	Zona D.5
G/a	Zona G - via Maglie-Cursi
G/b	Zona G - via Maglie-Otranto
<i>Note</i>	
01	l'Indice di Fabbricabilità Territoriale (e, di conseguenza, l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria) è pari a 5.00 <i>mc/mq</i> per i lotti tipizzati con I.F.F. pari a 5.00 <i>mc/mq</i> nel Piano di Fabbricazione

3. Definizione dei valori venali di riferimento ai fini dell'accertamento I.C.I.

Per meglio analizzare e sintetizzare i risultati a disposizione, si sono definite 5 macro-aree territoriali: si tratta di raggruppamenti virtuali di aree territoriali omogenee aventi determinate

caratteristiche. I criteri utilizzati per la loro definizione si basano sostanzialmente sulle modalità/potenzialità di attuazione del P.R.G.:

- interventi edilizi diretti ovvero piani di lottizzazione già approvati (MA.01);
- piani di lottizzazione convenzionata ovvero piani particolareggiati ovvero piani per l'edilizia economica e popolare da approvare (MA.02);
- piani per l'edilizia economica e popolare ovvero piani per insediamenti produttivi (piani approvati) ed interventi con permesso di costruire convenzionato (MA.03);
- piani per gli insediamenti produttivi da approvare (MA.04);
- interventi in aree di riqualificazione urbana da approvare (MA.05).

La Tab. 2 elenca le macro-aree individuate secondo i suddetti criteri. Per ogni macro-area (ad eccezione delle macro-aree MA.03-MA.05) è stato possibile individuare un'area territoriale omogenea di riferimento per la stima del valore venale ai fini dell'accertamento I.C.I. di tutte le aree appartenenti alla macro-area: il valore venale di riferimento ai fini dell'accertamento I.C.I. è stato ottenuto applicando i parametri e le indicazioni sopra riportate.

Tab. 2 Macro-aree territoriali

Codice	Descrizione	Parametri di riferimento	
		Area	Valore venale <i>Val_{riferimento}</i>
MA.01	A.1-B.0-B.1-B.2/1/a-B.2/1/b-B.2/2/a-B.2/2/b-B.3-C.1/a-C.1/b ⁽¹⁾	B.2/1/a	€ 300.00
MA.02	C.2/a-C.2/b-C.2/c-C.2/d-C.2/e ⁽²⁻³⁾	C.2/c	€ 51.00
MA.03	C.3/a-C.3/b-D.1-D.3-D.4-D.5	NA	NA
MA.04	D.2a-D.2b	D.2a/25	€ 11.00
MA.05	G/a-G/b	NA	NA
<i>Legenda</i>			
NA	criterio non applicabile		
(1)	dovranno essere trattate come appartenenti a questa categoria le aree attualmente classificate come C.2 allorquando sia stato approvato e reso effettivo il relativo piano di lottizzazione		
(2)	dovranno essere trattate come appartenenti a questa categoria le aree attualmente classificate come C.1 su cui occorre intervenire con un piano di lottizzazione		
(3)	il valore adottato tiene conto del fatto che gli interventi su tali aree sono subordinati all'approvazione di un piano di lottizzazione		

4. Definizione dei fattori correttivi di base

I fattori correttivi di base, così come definiti nella presente relazione, sono dei coefficienti utili a definire il valore venale base delle aree edificabili appartenenti ad una determinata area omogenea (vedi Tab. 1) a partire dal valore venale di riferimento della macro-area, se presente.

Tab. 3 individua una serie di 4 fattori correttivi che tiene conto di:

- ubicazione all'interno del territorio comunale;
- Indice di Fabbricabilità Territoriale;
- Indice di Fabbricabilità Fondiario;
- fattori locali ambientali.

Tab. 3 Fattori correttivi di base

Fattore correttivo	Descrizione	Valore o formulazione
f_{c01}	fattore correttivo che tiene conto, a parità di qualsiasi altro fattore all'interno di una macro-area, della zona territoriale di ubicazione a livello macroscopico ovvero se il lotto appartiene al centro abitato di Maglie o di Morigino:	
	- Maglie	1.00
	- Morigino	0.67
	La stima è stata effettuata rapportando, a parità di Zona Territoriale Omogenea, il prezzo di compravendita di terreni ubicati a Morigino e a Maglie (rapporto variabile tra 1/3 e 1/2) e tenendo conto delle stesse potenzialità di sviluppo di Morigino (visti i collegamenti con Maglie e la vicina Cursi, le attività edilizie a Morigino sono più che raddoppiate negli ultimi anni). Il fattore non è applicabile per la stima del valore venale delle seguenti macro-aree: MA.03-MA.04-MA.05.	
f_{c02}	fattore correttivo che tiene conto, a parità di qualsiasi altro fattore all'interno di una macro-area, del valore dell'Indice di Fabbricabilità Territoriale:	
	- formulazione proposta	$f_{c02} = \frac{IFT}{IFT_{\text{riferimento}}}$
	La stima è stata effettuata rapportando, all'interno della stessa macro-area, l'IFT dell'area con quello dell'area di riferimento ($IFT_{\text{riferimento}}$). Il fattore non è applicabile per la stima del valore venale delle seguenti macro-aree: MA.03-MA.05.	
f_{c03}	fattore correttivo che tiene conto, a parità di qualsiasi altro fattore all'interno di una macro-area, del valore dell'Indice di Fabbricabilità Fondiario:	
	- formulazione proposta	$f_{c03} = \frac{\% A_{\text{riferimento}}}{\% A}$
	La stima è stata effettuata rapportando, all'interno della stessa macro-area, la massima percentuale di area ceduta $\% A_{\text{riferimento}}$ per la macro-area con quella dell'area presa in esame ($\% A$). Il fattore non è applicabile per la stima del valore venale delle seguenti macro-aree: MA.03-MA.05. Per le aree B.0, con questo fattore si tiene indirettamente conto della possibilità di intervento diretto subordinato al solo rilascio del titolo abilitativo.	
f_{c04}	fattore correttivo che tiene conto, a parità di qualsiasi altro fattore all'interno di una macro-area, della zona territoriale di ubicazione a livello microscopico:	
	- intervallo di riferimento	[0.90÷1.50]
	La stima è stata effettuata in funzione di: - appartenenza al centro storico; - vicinanza ad opere o manufatti (cave, allevamenti intensivi, fabbriche e similari); - appartenenza/vicinanza ad aree di nuova edificazione dotate di nuovi servizi; - tipologia dei collegamenti stradali con il resto del territorio.	
	Il fattore non è applicabile per la stima del valore venale delle seguenti macro-aree: MA.03-MA.05.	

5. Stima del valore venale delle aree territoriali omogenee ai fini dell'accertamento I.C.I.

Tab. 4 riporta il valore venale in comune commercio per area territoriale omogenea.

Per le macro-aree MA.01-MA.02-MA.04 è stato possibile parametrizzare il valore medio di riferimento $Val_{\text{riferimento}}$ in funzione dei fattori correttivi di base (vedi Tab. 3):

$$Val_b = f_{c01} \times f_{c02} \times f_{c03} \times f_{c04} \times Val_{\text{riferimento}}$$

I valori stimati per la macro-area MA.03 sono stati desunti dagli atti immobiliari di compravendita/esproprio a disposizione presso l'Ufficio Tecnico comunale (i fattori correttivi di base non sono applicabili a tale macro-area).

I valori stimati per la macro-area MA.05 sono stati dedotti confrontando le potenzialità edificatorie della macro-area con quelle delle macro-area MA.01.

Tab. 4 Valore venale in comune commercio per area territoriale omogenea (valore base)

Codice	Descrizione	IFT		IFF	f _{c01}	f _{c02}	f _{c03}	f _{c04}	Val _b	Val _{ba}
		min	max							
		[mc/mq]							[€/mq]	[€/mq]
A.1	Zona A.1 – Maglie (centro storico)	3.00	3.00	3.00	1.00	0.60	1.00	1.30	€ 234.00	€ 234.00
B.0/1	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 mc/mq – Maglie (rif. Comparto 05) (vedi nota 01)	0.80	0.80	1.22	1.00	0.16	2.15	1.15	€ 118.41	€ 119.00
B.0/2	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 mc/mq – Maglie (rif. Comparto 07)	0.80	0.80	1.86	1.00	0.16	1.40	0.95	€ 63.84	€ 64.00
B.0/3	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 mc/mq – Maglie (rif. Comparto 09 del P.P.A. relativo al Piano di Fabbricazione)	0.80	0.80	1.33	1.00	0.16	1.50	1.10	€ 79.20	€ 80.00
B.0/4	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 1.20 mc/mq – Morigino (rif. Comparto 10 del P.P.A. relativo al Piano di Fabbricazione)	1.20	1.20	2.50	0.67	0.24	1.50	0.90	€ 64.80	€ 65.00
B.0/5	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 mc/mq – Morigino (rif. zona C/2 del Piano di Fabbricazione)	0.80	0.80	2.00	0.67	0.16	1.50	1.10	€ 52.80	€ 53.00
B.0/6	Zona B.0 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 mc/mq – Maglie (rif. Comparto 18)	0.80	0.80	1.57	1.00	0.16	1.52	1.15	€ 83.64	€ 84.00
B.1	Zona B.1 – Maglie	5.00	5.00	5.00	1.00	1.00	1.00	1.10	€ 330.00	€ 330.00
B.2/1/a	Zona B.2/1 – Maglie	5.00	5.00	5.00	1.00	1.00	1.00	1.00	€ 300.00	€ 300.00
B.2/1/b	Zona B.2/1 – Morigino	5.00	5.00	5.00	0.67	1.00	1.00	1.00	€ 200.00	€ 200.00
B.2/2/a	Zona B.2/2 – Maglie	3.00	4.00	4.00	1.00	0.80	1.00	1.05	€ 252.00	€ 252.00
B.2/2/b	Zona B.2/2 – Morigino	3.00	4.00	4.00	0.67	0.80	1.00	0.95	€ 152.00	€ 152.00
B.3	Zona B.3	3.00	3.00	3.00	1.00	0.60	1.00	1.00	€ 180.00	€ 180.00
C.1/a	Zona C.1 – Maglie	2.50	2.50	2.50	1.00	0.50	1.00	1.20	€ 180.00	€ 180.00
C.1/b	Zona C.1 – Morigino	2.50	2.00	2.00	0.67	0.50	1.00	1.10	€ 110.00	€ 110.00
C.2/a	Zona C.2 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.50 mc/mq – Morigino (Comparti 20-21-22-23)	0.50	0.50	0.50	0.67	0.50	1.00	1.00	€ 17.00	€ 17.00
C.2/a/20	Comparto 20			1.08			1.38	1.10	€ 25.86	€ 26.00
C.2/a/21	Comparto 21			0.89			1.70	1.00	€ 28.98	€ 29.00
C.2/a/22	Comparto 22			0.77			2.14	1.00	€ 36.37	€ 37.00
C.2/a/23	Comparto 23			0.73			2.34	1.15	€ 45.79	€ 46.00
C.2/b	Zona C.2 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.80 mc/mq – Maglie (Comparti 03-04-06-07-10-11-13-16-18)	0.80	0.80	-	1.00	0.80	1.00	1.00	€ 40.80	€ 41.00
C.2/b/03	Comparto 03			1.96			1.59	0.90	€ 58.30	€ 59.00
C.2/b/04	Comparto 04			2.83			1.04	1.10	€ 46.50	€ 47.00
C.2/b/05	Comparto 05			1.22			2.15	1.00	€ 87.52	€ 88.00
C.2/b/06	Comparto 06			2.68			1.06	1.10	€ 47.55	€ 48.00
C.2/b/07	Comparto 07			1.86			1.30	1.05	€ 55.82	€ 56.00

Tab. 4 Valore venale in comune commercio per area territoriale omogenea (valore base)

Codice	Descrizione	IFT		IFF	f _{c01}	f _{c02}	f _{c03}	f _{c04}	Val _b	Val _{ba}
		min	max							
		[mc/mq]							[€/mq]	[€/mq]
C.2/b/10	Comparto 10			2.92			1.02	1.05	€ 43.85	€ 44.00
C.2/b/11	Comparto 11			2.74			1.05	1.00	€ 42.79	€ 43.00
C.2/b/13	Comparto 13			1.78			1.35	1.00	€ 54.96	€ 55.00
C.2/b/16	Comparto 16			1.62			1.47	1.10	€ 66.01	€ 67.00
C.2/b/18	Comparto 18			1.57			1.52	1.10	€ 68.00	€ 69.00
C.2/c	Zona C.2 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 1.00 mc/mq – Maglie (Comparti 02-08-09-12)			-			1.00	1.00	€ 51.00	€ 51.00
C.2/c/02	Comparto 02	1.00	1.00	2.70	1.00	1.00	1.18	0.90	€ 54.17	€ 55.00
C.2/c/08	Comparto 08			2.58			1.21	1.05	€ 65.02	€ 66.00
C.2/c/09	Comparto 09			3.37			1.06	1.10	€ 59.23	€ 60.00
C.2/c/12	Comparto 12			3.89			1.00	1.00	€ 51.00	€ 51.00
C.2/d	Zona C.2/D.3 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 1.45 mc/mq (valore medio) – Maglie (Comparto 01)	1.46	1.46	3.00/5.00	1.00	1.46	1.15	0.90	€ 77.39	€ 78.00
C.2/e	Zona C.2/D.3 – Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.84 mc/mq (valore medio) – Maglie (Comparto 15)	1.09	1.09	3.00/3.00	1.00	1.09	1.17	1.00	€ 65.14	€ 66.00
C.3/a	Zona C.3 – Maglie	-	-	-	NA	NA	NA	NA	€ 40.50	€ 40.50
C.3/b	Zona C.3 – Morigino	-	-	-	NA	NA	NA	NA	€ 40.50	€ 40.50
D.1	Zona D.1	-	-	-	NA	NA	NA	NA	€ 15.00	€ 15.00
D.2a	Zona D.2 (Comparti 24-25 inclusi)			2.00			NA	1.20	€ 15.53	€ 16.00
D.2a/24	Comparto 24	2.00	2.00	-	NA	1.00	1.30	1.20	€ 12.24	€ 13.00
D.2a/25	Comparto 25			-			1.65	0.85	€ 11.00	€ 11.00
D.2b	Zona D.2/D.3 – Comparto 19	0.86	0.86	2.00/2.00	NA	NA	0.80	1.25	€ 11.00	€ 11.00
D.3	Zona D.3	-	-	-	NA	NA	NA	NA	€ 22.00	€ 22.00
D.4	Zona D.4	0.65	0.65	2.00	NA	NA	NA	NA	€ 50.00	€ 50.00
D.5	Zona D.5	-	-	1.20	NA	NA	NA	NA	€ 60.00	€ 60.00
G/a	Zona G - via Maglie-Cursi	0.80	0.80	-	NA	NA	NA	NA	€ 33.00	€ 33.00
G/b	Zona G - via Maglie-Otranto	-	-	-	NA	NA	NA	NA	€ 10.00	€ 10.00
Legenda										
IFT	Indice di Fabbricabilità Territoriale (N.B. : in alcune zone territoriali omogenee, è possibile individuarne un valore massimo ed un valore minimo a secondo del tipo di intervento)									
IFF	Indice di Fabbricabilità Fondiario									
NA	coefficiente non applicabile									
-	il valore non è determinabile univocamente									
grassetto	in grassetto sono indicati i parametri di riferimento per macro-area (se presenti)									

Tab. 4 Valore venale in comune commercio per area territoriale omogenea (valore base)

Codice	Descrizione	IFT		IFF	f _{c01}	f _{c02}	f _{c03}	f _{c04}	Val _b	Val _{ba}
		min	max							
		[mc/mq]							[€mq]	[€mq]
Val _b	valore base per il calcolo del valore venale in comune commercio ai fini dell'accertamento I.C.I.									
Val _{ba}	valore arrotondato di Val _b da applicare ai fini dell'accertamento I.C.I.									

6. Definizione dei fattori correttivi di lotto

I fattori correttivi di lotto, così come definiti nella presente relazione, sono dei coefficienti utili a correggere il valore venale base Val_{ba} in funzione di particolari condizioni che si possono presentare per un particolare lotto.

Tab. 5 individua una serie di fattori correttivi da applicare nel calcolo del valore venale in comune commercio ai fini dell'accertamento I.C.I., se del caso (si deve porre il valore unitario qualora le condizioni non sono applicabili al lotto in esame).

Le condizioni previste nella presente sezione, in caso di attività di accertamento avviata dall'A.C., dovranno essere certificate a cura del contribuente a mezzo di perizia sottoscritta da tecnico abilitato. Il controllo di tale perizia ed il conseguente valore dell'area indicato nella perizia stessa avverrà a cura dell'U.T.C..

Tab. 5 Fattori correttivi di lotto

Fattore correttivo	Descrizione	Valore	
		Condizioni applicabili	
		SI	NO
f_{cl01}	fattore correttivo che tiene conto dell'accessibilità al fondo dalla rete stradale pubblica: si tratta di fondi interclusi o pertinenziali non appartenenti a comparti di intervento unitario e non confinanti con terreni - aventi accesso dalla rete stradale pubblica - appartenenti alle stesse ditte	0.75	1.00
f_{cl02}	fattore correttivo che tiene conto della necessità, da parte delle ditte, di sopportare gravosi oneri per l'adattamento dell'area di sedime della costruzione: si tratta, per esempio, dei lotti in fasce segnalate dal P.A.I.	0.80	1.00
f_{cl03}	fattore correttivo che tiene conto della forma del lotto (estensione, larghezza del prospetto su strada e similari) e dei vincoli che ne impediscono/limitano l'edificabilità (ad esempio, in presenza di lotto minimo di intervento, tale coefficiente assume il valore 0.00 per le P.IIe che non hanno l'estensione minima prevista per l'autorizzazione all'intervento)	0.00÷0.80	1.00

7. Valore di stima ai fini dell'accertamento I.C.I.

La stima $Val_{I.C.I.}$ del valore dell'area edificabile sarà effettuata applicando la seguente formula:

$$Val_{I.C.I.} = \sum_i f_{cl01,i} \times f_{cl02,i} \times f_{cl03,i} \times Val_{ba,i} \times S_i$$

dove:

S_i è l'area parziale del lotto ricadente nell'area territoriale omogenea i ;

$f_{cl0j,i}$ è il fattore di lotto j -esimo ($j = 1, 2, 3$ - vedi Tab. 5) da applicare all'area territoriale omogenea i ;

$Val_{ba,i}$ è il valore di base arrotondato relativo all'area territoriale omogenea i (vedi Tab. 4).

La sommatoria si deve estendere a tutta la superficie dell'area edificabile.

Maglie 16.11.2010

Il Dirigente del Settore Tecnico

Ing. Giovanni PUCE

