

OGGETTO: REVISIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA, DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARD) ED INDIRIZZI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO, AFFERENTI LE AREE EDIFICABILI AMMESSE ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE COME INDIVIDUATE DAL P.R.G.C., DI CUI ALLA D.C.C. N. 81 DEL 25/11/2008 E SUCCESSIVI AGGIORNAMENTI.

Allegato A)

Relazione tecnico-illustrativa

Aggiornamento per l'anno 2023

RELAZIONE TECNICA

Si richiama la relazione tecnica allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008, con la quale si approvavano i criteri di calcolo per la stima dei valori relativi alle aree edificabili, da utilizzarsi come base di calcolo sia per l'Imposta Comunale sugli Immobili, che per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione (corrispondente all'equivalente monetario della cessione delle aree per servizi dovute, allorquando tale cessione non possa intervenire materialmente), nonché da utilizzarsi come indirizzo per la corresponsione delle indennità conseguenti alle procedure di esproprio (acquisizioni, servitù, occupazioni), le quali rimangono dunque soggette ad eventuali stime puntuali per casi particolari, e quindi potenzialmente diverse dai valori tabellari; di tali casi particolari, che generalmente derivano da richieste dell'ufficio Tributi sulla scorta di perizie di parte presentate dai privati, si terrà conto eventualmente nell'aggiornamento dei relativi valori per l'anno successivo alle stesse.

Con la presente relazione si integrano le precedenti, mantenendo invariata l'impostazione di calcolo individuata nella precedente Delibera di aggiornamento (D.C.C. 22/2013) e successive integrazioni, nella quale si ravvisava la necessità di rendere la metodologia di stima più equa e coerente con le metodologie utilizzate a livello nazionale, adottando un nuovo meccanismo di stima che facesse riferimento a quantificazioni immobiliari derivanti dall'utilizzo dell'indice di edificabilità territoriale in luogo dell'indice di edificabilità fondiaria. In questo modo si considera non solo la superficie destinata all'edificazione o conservazione dell'edificato (Sf) ma anche quella destinata all'urbanizzazione primaria e secondaria (strade e servizi) dando quindi un riscontro più omogeneo e completo del tessuto urbano da stimare.

Nella successiva D.C.C. N. 23/2014 venivano inoltre modificati i valori di alcune zone di P.R.G.C., sulle quali erano intervenute variazioni degli indici utilizzati per il calcolo (zone CF1.n, CF2.n, CF3.n CPF1.n e CPF2.n), oltre che per l'area produttiva DI5 (equiparata all'adiacente area produttiva DI4, di minor valore, in quanto anch'essa dotata di un basso grado di infrastrutturazione), delle aree con vincolo a servizi che ricadono sia su area agricola che su area edificabile e i valori di monetizzazione per gli interventi di trasformazione urbanistica in area agricola.

Considerando nel complesso le variazioni di tutte le 235 aree edificabili prese in esame, si assiste in generale ad una lieve flessione dei valori, contenuta comunque nella percentuale del -1,50%: tale diminuzione è mediamente più alta per la maggior parte delle

zone, in parte colmata da un discreto aumento delle quotazioni delle aree residenziali periferiche, in particolare delle zone Est e Sud.

Per le aree residenziali si è utilizzato un indice corrispondente alla percentuale di incidenza del valore dell'area sul valore del teorico edificato (**Ia**) pari al 21% per le frazioni, al 22% per la periferia, al 24% o 26 % per le zone semicentrali, secondo l'ubicazione, al 30% per il centro suddiviso nelle singole zone di cui al Piano Regolatore Generale.

Ad alcune zone di P.R.G. corrispondono più valutazioni, in quanto si sono utilizzati valori O.M.I. diversi a causa della diversa ubicazione, in altre zone (es. B8/B9/C7/C8/C9) si sono utilizzati valori O.M.I. diversi a causa della diversa localizzazione, cioè aree urbane o frazionali; in queste ultime si sono presi in considerazione prevalentemente i valori relativi a ville/villini e non solo alle civili abitazioni, in quanto spesso è consentita l'edificazione di soli edifici con numero di piani ≤ 2 , così come per alcune aree urbane periferiche, tenendo dunque conto della tipologia edilizia prevalente nelle singole zone.

Per le aree residenziali di conservazione sia della città sia delle frazioni si sono utilizzati i valori medi indicati dall'O.M.I., ritenuti più aderenti alla realtà attuale del mercato immobiliare locale.

Per le aree residenziali di consolidamento e di nuovo impianto sia della città sia delle frazioni, si sono utilizzati prevalentemente i valori massimi indicati dall'O.M.I. in quanto i valori minimi dell'O.M.I. si discostano ancora in maniera sensibile dal reale andamento di mercato della realtà astigiana, risultando troppo bassi, salvo alcune eccezioni, in cui si sono utilizzati i valori minimi o dei valori intermedi.

Caso a parte la zona indicata da O.M.I. (zona C4) per le aree residenziali della zona Est della città (Corso Alessandria, Viale Pilone, Via Desderi, Corso Casale, Valgera ...), in cui si era ritenuto più congruo sia per l'anno 2018 che per gli anni 2019-2020 utilizzare il valore medio indicato dall'O.M.I. (810 €/mq, di poco inferiore a quello massimo precedente di 825 €/mq), in luogo del valore massimo utilizzato per gli anni precedenti al 2018, in quanto i valori O.M.I. per tale zona risultavano essere aumentati in maniera sensibile (1.000 €/mq, pari a + 25%) e non giustificata dal reale andamento del mercato (in generale tendenza al ribasso), in particolar modo proprio nella zona in esame, in cui gli insediamenti residenziali della zona di consolidamento, per loro natura non hanno certo beneficiato negli anni di un incremento di appetibilità.

Successivamente anche l'O.M.I. ha confermato questa tendenza riportando il valore massimo a 750 €/mq, utilizzato per l'anno 2021: attualmente si utilizza il valore medio pari a 725 €/mq tra minimo e massimo, nuovamente incrementati senza congrui riscontri sul mercato reale.

Con la variante parziale n. 36/2022 si era inoltre individuata una nuova zona residenziale di consolidamento in frazione Quarto Inferiore, denominata B.22, assimilata alla zona omogenea B9.1 della stessa frazione; nell'ambito della stessa variante, furono eliminate le zone omogenee CD.7, TR1.5 e TR1.7.

Per le zone produttive (Dn)

Per la stima delle aree a destinazione produttiva si è utilizzato un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura (R_c) e l'indice di utilizzazione territoriale (U_t) ed un I_a del 25%, utilizzando valori minimi O.M.I. in alcune zone, ritenute meno appetibili di altre.

Nelle zone produttive DI.1, DI.2, DI.3A, DI.3B si sono utilizzati sia i valori minimi, sia i valori massimi O.M.I. delle zone di riferimento, per meglio evidenziare le differenze di appetibilità economica all'interno della singola zona omogenea di P.R.G.C. ed in particolare:

- La zona DI1 presenta due realtà nettamente diverse tra di loro, a seconda dell'ubicazione dei lotti ad ovest o ad est del torrente Versa. Si applicheranno pertanto i valori massimo nel primo caso e minimo nel secondo
- La zona DI2 presenta valori immobiliari massimi lungo gli assi di corso Alessandria e via Maggiore, con proporzionale applicazione di valori intermedi tendenti al minimo in ragione del progressivo aumentare della distanza dai suddetti assi.
- Per le zone DI3/A e DI3/B si utilizzeranno i valori massimi lungo l'asse di corso Alessandria e minimi sul lato opposto (asse ferrovia Torino – Alessandria), con applicazione dei valori intermedi proporzionalmente alla distanza dai due estremi.

Per le zone DI0.n, si è assunto lo stesso valore più basso, ma ulteriormente ridotto al 15%, per tenere conto della capacità edificatoria esaurita di tali zone.

Per la zona DI4 si è scelto di mantenere un I_a inferiore alla media, quindi del 20%, per tenere conto sia del basso grado di infrastrutturazione della zona, sia per le caratteristiche ambientali intrinseche (area tra Via Guerra e Tangenziale Asti – Alba), che determina per l'anno 2023 un valore pari a 18,87 €/mq.

Per le zone DI5 e DI5A si è scelto di effettuare un'equiparazione del valore con l'adiacente area DI4 in considerazione del basso grado di infrastrutturazione che le rende di fatto

omogenee, adottando dunque lo stesso **Ia** del 20%, considerato inoltre che la sottozona della DI4 con peggiori caratteristiche ambientali, è stata valutata a parte con la perizia di stima di cui sopra;

Per le zone DI.7/A/B/C e DI.11 (zona Rilate) fin dall'anno 2017 si è assunto il valore **medio** indicato dall'O.M.I., in luogo del valore massimo utilizzato per gli anni precedenti, in quanto i valori O.M.I. per tale zona risultano essere aumentati in maniera sensibile e non giustificata dal reale andamento del mercato (in generale tendenza al ribasso), in particolar modo proprio nella zona in esame, in cui gli insediamenti produttivi non si sono realizzati negli anni in maniera compiuta, come previsto a suo tempo dagli intendimenti dello strumento urbanistico, tendenza da confermarsi anche per l'anno 2023.

In generale si assiste per le sole zone produttive ad una lieve flessione dei valori, contenuta comunque in media nel -2%.

Aree a prevalente destinazione commerciale: per alcune di queste aree poste ai margini del concentrico (CD3 - CD4) e frazionali (CD5 – CD8 – CD9) non è stato possibile utilizzare le schede O.M.I. relative all'estrema periferia, in quanto su tali schede non esistono valutazioni per i negozi; si sono dunque utilizzate quelle geograficamente più vicine o con caratteristiche simili, con valori O.M.I. per i negozi, utilizzando gli stessi criteri di utilizzo delle percentuali di incidenza dell'area validi per le aree residenziali.

In particolare, per le zone CD 5 e CD8, si è operato un abbattimento del 50%, sulla scorta di una perizia di stima redatta dal Servizio Patrimonio, nell'ambito della consueta collaborazione con il Servizio Tributi, al quale pervengono stime da parte di soggetti privati ai fini della rideterminazione del valore di base ai fini IMU; per le stesse motivazioni, per la zona omogenea CD6 si è operato un abbattimento del 15% e si è utilizzato l'indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,45 in luogo del rapporto di copertura pari a 0,60, in quanto in tale zona, l'indice *Ut* rappresenta l'indice massimo realmente raggiungibile in caso di intervento di trasformazione.

Le zone CD0.n sono state assimilate alle altre zone CD, ma con **Rc** ridotto al 50% (pari dunque a 0,30), per tenere conto della capacità edificatoria esaurita di tali zone, precisando che con l'approvazione della Variante Parziale 31 il rapporto di copertura delle restanti aree CD è passato dal 40% al 60%.

In particolare per le zone CD0.2, CD1, CD1.1 CD.2 e CD13, nel 2021 si erano rilevate sensibili variazioni in aumento delle quotazioni O.M.I. anche oltre il 20%, che non

trovavano riscontro nel mercato immobiliare, pertanto si era mantenuta la quotazione degli anni 2019/20: attualmente i valori O.M.I. si sono riallineati verso il basso portandosi di fatto allo stesso livello delle quotazioni in essere utilizzate dal Comune di Asti.

Aree a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero (SP): per queste aree si è considerata un'incidenza dell'area pari alla metà del corrispondente valore del residenziale (dunque pari a 0,11) e relativi valori O.M.I. per abitazioni civili, in mancanza di un dato specifico per tale destinazione.

Per le aree SP0.n si è adottato un **Ia** ulteriormente ridotto 0,08 per tenere conto della capacità edificatoria esaurita di tali zone.

Aree speciali di trasformazione (TP): sono state valutate assimilandole alle zone residenziali limitrofe più prossime ad esclusione della zona TP5.n (Piazza d'armi) classificata dalle NTA del P.R.G.C. con specifici indici territoriali, così come per quelle più periferiche.

Aree a destinazione turistica, ricettiva, sportiva e tempo libero (TR): per queste aree si sono adottati i valori per abitazioni civili, rapportati all'**Uf**, con un'incidenza dell'area inferiore, genericamente del 12% per quasi tutte le aree, esclusa area del Campo da golf Valdeperno, stimata con un'incidenza superiore, pari al 16%.

Aree residenziali di trasformazione per la creazione di servizi (TS): per queste aree si sono adottati i valori per abitazioni civili, rapportati all'**It**, con un'incidenza dell'area inferiore di 2 punti percentuali rispetto alle relative residenziali (es. periferia 22% - 2% = 20%), con esclusione delle zone TS3, TS4 e TS9, che sono state valutate utilizzando un valore di incidenza dell'area non ridotto, per la loro specificità di intervento: con la variante n. 36/2022 sono state create due nuove zone omogenee denominate TS.12, l'una in corso Alba, Regione San Carlo, e l'altra in frazione Carretti.

Aree destinate a servizi:

1) Per le aree destinate a servizi in zona agricola, confinanti con aree definite edificabili dal vigente PRG ma al di fuori delle stesse, il valore dell'area a fini espropriativi o di monetizzazione applicato per le aree standard in zona agricola, è determinato dai valori desunti dall'atto/i di compravendita di parte o di tutta la particella interessata o particelle

limitrofe a identica destinazione, registrati nei 5 anni precedenti all'anno di imposta. In assenza di tali atti, è attribuito un valore pari al 20% all'area edificabile di maggior valore confinante con l'area a servizi, con un minimo di euro 18,52, come determinato al successivo punto "Aree agricole – Stima del valore di monetizzazione aree a standard".

2) Ai soli fini dell'Imposta Municipale Propria, per le aree destinate a servizi in zona agricola, confinanti con aree definite edificabili dal vigente PRG, ma al di fuori delle stesse, il valore dell'area è determinato dai valori desunti dall'atto/i di compravendita di parte o di tutta la particella interessata o particelle limitrofe a identica destinazione, registrati nei 5 anni precedenti all'anno di imposta. In assenza di tali atti, è attribuito il minor valore tra il 50% dell'area edificabile a maggior valutazione confinante con l'area a servizi (valutazione aree a servizi in zona di piano non agricola di cui al successivo punto 4), ed il valore di monetizzazione applicato per le aree standard in zona agricola non confinanti con aree definite edificabili dal vigente PRG, attualmente pari a €. 9,26 di cui al successivo punto 3).

3) Per le aree destinate a servizi in zona agricola, non confinanti con aree definite edificabili dal vigente PRG, il valore dell'area è determinato dai valori desunti dall'atto/i di compravendita di parte o di tutta la particella interessata, registrati nei 5 anni precedenti all'anno di imposta. In assenza di tali atti, è attribuito un valore minimo di euro 9,26 al mq., pari al 50% del valore di monetizzazione applicato per le aree standard in zona agricola.

4) Ai soli fini dell'Imposta Municipale Propria, per le aree destinate a servizi ricomprese in qualsiasi zona di piano diversa da quella agricola, che non risultano attuate nell'anno di imposta e non sono individuate tra quelle in futura attuazione dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche, il valore al metro quadro, riferito alla superficie vincolata, è pari al 50 per cento del valore determinato per la medesima zona di PRG. Sono escluse da tale abbattimento le aree vincolate ricomprese in aree normate da Indice Territoriale e/o inserite all'interno di comparti minimi di intervento.

In riferimento al precedente capoverso qualora le aree oggetto di imposta risultino carenti sotto il profilo infrastrutturale, di difficile utilizzo per ragioni orografiche o per la presenza di servitù esistenti, il valore può essere ulteriormente abbattuto fino ad un massimo del 50% (pari al 75% di abbattimento del valore della zona di appartenenza).

5) Ai soli fini dell'Imposta Municipale Propria, con riferimento ai precedenti punti 2) e 3), qualora le aree oggetto di imposta risultino carenti sotto il profilo infrastrutturale, di difficile utilizzo per ragioni orografiche o per la presenza di servitù esistenti, il valore

individuato come imponibile ai punti 2) e 3) può essere ulteriormente abbattuto fino ad un massimo del 50% (pari al 75% di abbattimento del valore della zona di appartenenza), riduzione proporzionale all'effettiva entità puntuale degli elementi che giustificano l'abbattimento.

- 6) Per l'area specifica collocata in zona agricola destinata a parco pubblico urbano e comprensoriale individuata in località Viatosto lungo strada Valmorone, cui è attribuito un indice edificatorio in caso di cessione gratuita al Comune, il valore attribuito è stato calcolato utilizzando il valore massimo adottato come base per il calcolo dei valori delle aree residenziali (escluse le aree A.n e TP.n), per l'anno 2022 pari a 1.817,00 €/mq;

Aree agricole – Stima del valore di monetizzazione aree a standard: si è stimato il valore di monetizzazione delle aree a standard per interventi ricompresi in zona agricola, sulla scorta delle percentuali di incidenza di cui all'art. 21 L.R. 56/77 valutate, per le aree a servizi relativi all'istruzione, con indici congruenti con il D.M. 18/12/1975 e, per tutte le tipologie di aree a servizi, con i parametri di cui all'art. 8 N.T.A. del P.R.G.C. vigente del Comune di Asti.

Considerato che gli standard urbanistici prevedono *Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali* nella misura di 25,00 mq per abitante così ripartiti:

- a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne scuole elementari, scuole medie dell'obbligo), pari dunque a un'incidenza del 20%;
- b) 5 mq. per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), pari dunque a un'incidenza del 20%;
- c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, pari dunque a un'incidenza del 50%;
- d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici, pari dunque a un'incidenza del 10%.

Si sono dunque stimati i valori delle singole aree a standard, utilizzando la stessa metodologia di calcolo di cui alla presente relazione, arrivando ai seguenti valori:

- a) aree per l'istruzione 32,50 €/mq** (utilizzando un prezzo base dell'edificato di 1.000,00 €/mq, *I_f* pari a 1,00 mc/mq, *H* pari a 7,50 mt, *I_a* pari a 0,16 e *cc* pari a 1,25 per numero di piani superiore a due). Tale prezzo, rapportato all'incidenza del 20% di cui sopra, determina la prima componente del valore di monetizzazione di **6,50 €/mq**.

- b) aree per attrezzature di interesse comune 29,25 €/mq (utilizzando un prezzo base dell'edificato di 900,00 €/mq, I_f pari a 1,00 mc/mq, H pari a 10,00 mt, I_a pari a 0,16 e cc pari a 1,25 per numero di piani superiore a due). Tale prezzo, rapportato all'incidenza del 20% di cui sopra, determina la seconda componente del valore di monetizzazione di **5,85 €/mq**.
- c) aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport 11,38 €/mq (utilizzando un prezzo base dell'edificato di 700,00 €/mq, I_f pari a 0,50 mc/mq, H pari a 7,50 mt, I_a pari a 0,16 e cc pari a 1,25 per numero di piani superiore a due). Tale prezzo, rapportato all'incidenza del 50% di cui sopra, determina la terza componente del valore di monetizzazione di **5,69 €/mq**.
- d) aree per parcheggi pubblici 4,79 €/mq (assimilato al corrispondente valore di esproprio in area agricola riconosciuto ai coltivatori diretti, a sua volta pari al triplo del Valore Agricolo Medio di 1,5973 €/mq stabilito per l'anno 2022 dalla Provincia di Asti). Tale prezzo, rapportato all'incidenza del 10% di cui sopra, determina la quarta componente del valore di monetizzazione di **0,48 €/mq**.

La somma delle quattro componenti così calcolate ($6,50 + 5,85 + 5,69 + 0,48$) determina il valore finale di **18,52 €/mq**.

Si introducono inoltre, ai soli fini dell'Imposta Municipale Propria, i seguenti abbattimenti dei valori delle aree edificabili qualora si riscontrino le seguenti casistiche:

- 1) ORTI URBANI: il valore dell'area è determinato dall'atto di compravendita della particella interessata registrato negli ultimi 5 anni precedenti l'anno d'imposta. In assenza di tali atti il valore è determinato come previsto per i terreni agricoli ai fini dell'Imposta Municipale Propria.
- 2) CAPACITA' EDIFICATORIA ESAURITA: il valore dell'area è determinato dall'atto di compravendita della particella interessata registrato negli ultimi 5 anni precedenti l'anno d'imposta. In assenza di tali atti il valore viene ridotto dell'85% del valore della zona di P.R.G. in cui ricade, senza scendere al di sotto del valore medio agricolo proposto dalla tabella degli espropri regionali.
- 3) VERDE PRIVATO: il valore dell'area è determinato dall'atto di compravendita della particella interessata registrato negli ultimi 5 anni precedenti l'anno d'imposta. In

assenza di tali atti il valore viene ridotto dell'85% del valore della zona di P.R.G. in cui ricade, senza scendere al di sotto del valore medio agricolo proposto dalla tabella degli espropri regionali.

- 4) AREE PARZIALMENTE O TOTALMENTE INCLUSE IN FASCIA DI RISPETTO INEDIFICABILE (fasce cimiteriali, ferroviarie, pozzi di captazione, impianti di depurazione, autostrade): il valore dell'area è determinato dall'atto di compravendita della particella interessata registrato negli ultimi 5 anni precedenti l'anno d'imposta. In assenza di tali atti il valore viene ridotto del 50% del valore della zona di P.R.G. in cui ricade nei casi di porzioni di terreni, viene invece ridotto fino all' 85% del valore della zona di P.R.G. in cui ricade nei casi di terreni completamente inclusi all'interno di tali fasce, senza scendere al di sotto del valore medio agricolo proposto dalla tabella degli espropri regionali.
- 5) AREE DI DISSESTO: il valore dell'area è determinato dall'atto di compravendita della particella interessata registrato negli ultimi 5 anni precedenti l'anno d'imposta. In assenza di tali atti il valore viene ridotto del 70% del valore della zona di P.R.G. in cui ricade, senza scendere al di sotto del valore medio agricolo proposto dalla tabella degli espropri regionali
- 6) AREE RIMANDATE A CRONOPROGRAMMA/P.A.I.: il valore dell'area è determinato dall'atto di compravendita della particella interessata registrato negli ultimi 5 anni precedenti l'anno d'imposta. In assenza di tali atti il valore viene ridotto del 20% del valore della zona di P.R.G. in cui ricade, senza scendere al di sotto del valore medio agricolo proposto dalla tabella degli espropri regionali.