



Giunta Comunale

Deliberazione n.ro 307 adottata nella seduta del 17/09/2013

Oggetto : **SERVIZIO TRIBUTI - Approvazione della tabella dei valori minimi delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2013.**

Il 17/09/2013 alle ore 14:30 in Grosseto, nella Sede Comunale, previa convocazione, si e' riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti

<u>Nominativo</u>	<u>In qualita' di</u>
BONIFAZI EMILIO	<i>Sindaco</i>
BORGHI PAOLO	<i>ViceSindaco</i>
CECCARELLI LUCA	<i>Assessore</i>
CERCIELLO EMANUEL	<i>Assessore</i>
MONACI GIUSEPPE	<i>Assessore</i>
STELLINI GIOVANNA	<i>Assessore</i>
TEI GIANCARLO	<i>Assessore</i>

Risultano assenti

<u>Nominativo</u>	<u>In qualita' di</u>
CAROSI ARSENIO	<i>Assessore</i>

Essendo legale l'adunanza assume la Presidenza il Sindaco Emilio Bonifazi. Assiste il Segretario Generale Mario Venanzi.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 concernente il “*Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell’art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421*”, con il quale è stata istituita l’Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) a decorrere dall’anno 1993;

vista la Legge 22 dicembre 2011 n. 214 concernente le “*Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici.*” con la quale è stata istituita l’Imposta Municipale Propria (I.M.U.) a decorrere dall’anno 2012, la cui disciplina normativa in tema di aree edificabili rimane regolata dallo stesso D.Lgs.504/1992;

tenuto presente che, ai sensi dell’art. 1, comma 2, del D. Lgs. n. 504/92, presupposto dell’imposta è, fra l’altro, il possesso di aree fabbricabili e che per esse, ai sensi dell’art. 5, comma 5, del medesimo D. Lgs. n. 504/92, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione, avendo riguardo ad una serie di parametri di ordine tecnico e richiamati di seguito nel dettaglio:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d’uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

rilevato che l’art. 59, comma 1 lett. g), del D. Lgs. n. 446/97 prevede la potestà dei comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine di limitare controlli ed accertamenti dell’Imposta;

dato atto che il valore venale determinato dal Comune costituisce una autolimitazione unilaterale del potere di accertamento, in quanto il soggetto passivo che spontaneamente dichiara e provveda al versamento dell’imposta calcolata su una base imponibile in linea ai valori pubblicati, esclude la potestà di accertamento da parte della stessa Amministrazione Comunale (*Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, Sentenza 03/12/2010, n. 24573*);

atteso che i valori definiti ai sensi della normativa sopra richiamata hanno anche una funzione di ausilio per il contribuente nell’individuazione della base imponibile per il calcolo dell’imposta e nel conseguimento dell’obiettivo di ridurre il sorgere di contenzioso tra il contribuente e l’Amministrazione Comunale;

tenuto conto che, ove il soggetto passivo non dichiara una base imponibile in linea con i valori stabiliti dal Comune di Grosseto, è facoltà dello stesso Ente procedere a stima diretta ed accertare importi anche superiori, purché, con adeguata motivazione, vengano rappresentate le ragioni che hanno indotto alla mancata applicazione del minimo tabellare; allo stesso modo, i contribuenti che dovessero ritenere eccessivo il valore accertato dal Comune di Grosseto potranno sempre dimostrare, attraverso l’istituto dell’accertamento con adesione ovvero in sede di contenzioso tributario, la sussistenza di circostanze di fatto o di diritto che conducano ad una minore valutazione economica dell’area edificabile;

viste le deliberazioni del Consiglio Comunale n.72 del 28/03/2011 e n. 77 del 30/03/2011, con le quali il Comune di Grosseto ha adottato il nuovo Regolamento Urbanistico Comunale;

vista la delibera del Consiglio Comunale n.48 del 27/05/2013, con le quali il Comune di Grosseto ha approvato e parzialmente adottato le opportune integrazioni al nuovo Regolamento Urbanistico Comunale con l’esame e le controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito

Visto il Dirigente del Servizio
Visto il Dirigente del Servizio Finanziario

dell'adozione, le cui modifiche sono state assentite dal Consiglio Comunale con delibera n. 1 del 15.01.2013;

visto l'art. 36, comma 2, del D. L. n. 223 del 04/07/2006 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 248 del 04/08/2006) che, testualmente, stabilisce che: "... un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, adottato dal comune indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo...";

visto l'art. 31, comma 20, della Legge n. 289/2002 che, testualmente, recita: "I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente";

viste le lettere raccomandate del 25.10.2011 prot.118318 aventi ad oggetto: "Regolamento Urbanistico - Informativa sulle Aree edificabili" con le quali il Servizio Tributi ha comunicato presso i contribuenti interessati l'intervenuta edificabilità delle aree loro intestate a seguito dell'adozione del Regolamento Urbanistico Comunale, con l'invio di un allegato planimetrico catastale-urbanistico illustrativo dell'intervento edificatorio previsto dalla pianificazione comunale, con l'indicazione del valore di riferimento attribuito dall'Amministrazione ed utilizzabile dal contribuente per il calcolo dell'imposta;

ritenuto opportuno, in conformità alle disposizioni normative di cui sopra, provvedere ad una nuova e puntuale informativa presso i soggetti passivi d'imposta, sia per comunicare l'intervenuta edificabilità legale delle aree in precedenza adottate, sia per informare sulle attribuzioni di potenzialità edificatoria assegnate alle nuove aree edificabili adottate dal Regolamento Urbanistico Comunale, con l'indicazione del valore da assumere a titolo di base imponibile;

atteso che, per adempiere a quanto sopra riportato, risulta necessario adottare un criterio di calcolo estimativo ai fini della determinazione della base imponibile per il calcolo dell'imposta comunale sugli immobili quanto più derivante da elaborazioni concretamente condivisibili e fondate su criteri pacifici e consolidati oltre che ratificati dalla giurisprudenza di merito;

dato atto che, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, la base imponibile deve corrispondere con il valore venale del terreno e, constatata l'impraticabilità oggettiva di reperire direttamente sul libero mercato i prezzi di vendita delle varie tipologie di suoli edificabili, in analogia con gli attuali indirizzi giurisprudenziali, è stato individuato quale aspetto economico di riferimento per i casi di specie, quello del più probabile "valore di trasformazione";

constatato che il procedimento estimativo incentrato sul valore di trasformazione trova la sua logica spiegazione nel considerare l'area edificabile come un bene di produzione, inteso quale bene economico suscettibile di cambiamento, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la relativa trasformazione;

visto l'elaborato tecnico PER_01 "Definizione del sistema perequativo e del Regolamento Urbanistico", quale allegato del Regolamento Urbanistico adottato con le citate deliberazioni del Consiglio Comunale n. 72 del 28/03/2011 e n. 77 del 30/03/2011, ed approvato con la deliberazione n.48 del 27.05.2013, in cui sono stati elaborati prospetti esemplificativi di determinazione di valori di aree edificabili in relazione ai nuovi criteri di pianificazione urbanistica e in applicazione del principio perequativo, che illustra il procedimento operativo di indagine e reperimento di valori sul mercato immobiliare, con la successiva elaborazione

Il Direttore del Servizio Finanziario

Il Direttore del Servizio

analitica, del criterio estimativo basato sulla ricerca del più probabile valore di trasformazione, secondo i principi sopra richiamati;

ritenuto opportuno, in coerenza con una volontà già manifestata dal Consiglio Comunale, adottare un analogo metodo operativo per la determinazione dei valori delle aree ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.);

considerato, pertanto, che il Servizio Tributi del Comune di Grosseto ha provveduto ad un nuovo e completo esame delle singole schede normative di Regolamento Urbanistico, sia per gli interventi edificatori definitivamente approvati, sia per quelli oggetto di nuova adozione, valutandone la corrispondente potenzialità edificatoria connessa con le relative modalità di realizzazione, con la verifica delle singole posizioni tributarie dei proprietari e predisponendo a loro favore indicazioni planimetriche con il valore di mercato riferito all'area edificabile corrispondente;

vista la deliberazione di Consiglio Comunale n.97 del 31.08.2011 avente ad oggetto: *“Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle aree edificabili ai fini I.C.I. e approvazione della tabella valevole per l'anno 2011”*, che al punto n.6 del dispositivo, prevede: *“Di dare atto, infine, che, secondo quanto stabilito dall'art.59, comma1 lett. g), del D. Lgs. n. 446/97 fermo restando i criteri di determinazione come sopra rappresentati, i valori approvati con il presente atto potranno essere oggetto di revisione periodica in termini percentuali con riferimento all'andamento del mercato immobiliare, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.”*;

preso atto, delle disposizioni indicate dal Consiglio Comunale, in applicazione dei criteri in precedenza richiamati, il Servizio Tributi ha elaborato la tabella dei valori delle aree edificabili per l'anno 2013, convenzionalmente denominata “Tabella 2013”, che riporta in elenco i valori unitari di riferimento derivanti dalle singole schede di calcolo riferite alle aree oggetto di trasformazione urbanistica ed interessate dall'applicazione del tributo, utilizzando gli stessi parametri di ordine economico per la definizione della “Tabella 2011” apportando ai valori finali una riduzione del 10% in ragione delle attuali fluttuazioni del mercato immobiliare;

richiamate le note pronunce della Suprema Corte in tema di criteri estimativi da adottare ai fini della determinazione del valore venale di aree edificabili: Corte di Cassazione, Sezione I, Civile del 29.08.2002 – n.12651, la quale statuisce che: *“... nell'impossibilità di ricorrere a criteri comparativi o di capitalizzazione, è lecito il ricorso al criterio basato sul valore di trasformazione.”*, e Corte di Cassazione, Sezione I, Civile del 27.09.2002 – n.14020, che, testualmente, recita: *“... premesso il carattere insindacabile della scelta tra i sistemi di valutazione comparativi e sistemi analitici (Cass. 01.09.1999 n.9207) per la valutazione di edifici, attesa la difficile reperibilità di elementi di raffronto veramente omogenei, al pari delle aree, il metodo analitico-ricostruttivo s'impone come l'unico attendibile.”*;

visto il vigente *“Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria”* approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 27.09.2012, in riferimento all'art. 5, *“Base imponibile”*;

preso atto che il presente atto deliberativo non comporta obbligazioni per l'Ente, impegni di spesa o diminuzioni di entrate;

ritenuto, altresì, opportuno rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, constatata l'urgenza di fornire ai contribuenti interessati una indicazione di merito circa gli utili strumenti che il Comune di

Il Direttore del Servizio Finanziario

Il Direttore del Servizio

Grosseto intende adottare ai fini della quantificazione dell'I.M.U., con il primario obiettivo di limitare, così, l'insorgenza del contenzioso;

visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, in allegato;

DELIBERA

1. Per tutto quanto in premessa riportato, di approvare, ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), la tabella dei valori delle aree edificabili per l'anno 2013, convenzionalmente denominata "Tabella 2013" (Allegato A), comprendente l'elenco dei valori attribuiti ad ogni singola area soggetta all'imposizione tributaria dell'I.M.U., con la relativa "Nota esplicativa" (Allegato B) del sistema di determinazione dei valori, in applicazione della metodologia estimativa contenuta negli elaborati tecnici già adottati dal Consiglio Comunale con le deliberazioni n. 72 del 28/03/2011 e n. 77 del 30/03/2011, e approvati con la deliberazione n. 48 del 27.05.2013, costituenti il Regolamento Urbanistico Comunale.
2. Di dare atto che i valori individuati nell'Allegato "A" ed approvati con il presente atto sono utilizzabili esclusivamente ai fini della determinazione dell'I.M.U. e non possono essere considerati fonte di determinazione di altri valori economici inerenti procedimenti amministrativi di natura urbanistica o di altra fattispecie.
3. Di dare mandato al Dirigente del Servizio Tributi, ai sensi dell'art. 31, comma 20, della Legge n. 289/2002, di provvedere alla comunicazione, mediante raccomandata A.R., ai soggetti passivi d'imposta della intervenuta edificabilità dei terreni di loro godimento e/o disponibilità, in attuazione di quanto sopra stabilito con le indicazioni necessarie per poter ottemperare al pagamento della relativa imposta.
4. Di dare, altresì, mandato al Servizio Tributi, nel caso in cui le "Osservazioni al R.U." e la sua conseguente e definitiva approvazione, producano un diverso assetto del territorio con la previsione di nuove aree o modifiche a quelle già determinate, di procedere in automatico al ricalcolo dei nuovi valori applicando gli stessi criteri estimativi adottati per quelli allegati al presente atto, senza il necessario riesame ed approvazione degli stessi da parte di questo Consiglio Comunale.
5. Di dare atto che, qualora, da documenti ufficiali quali atti notarili, accertamenti da parte del Ministero delle Finanze, dichiarazioni dei contribuenti ed altri di similare specie il valore dell'area fabbricabile risultasse superiore a quello indicato nella tabella Allegato "A", il Funzionario Responsabile dell'I.M.U. potrà, in deroga al presente documento, emettere avvisi di accertamento per un valore maggiore rispetto a quello minimo risultante nella tabella suddetta.
6. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

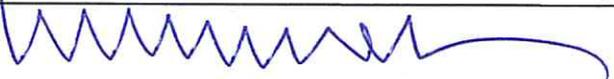
Il Direttore del Servizio  Il Direttore del Servizio Finanziario 

SERVIZIO PROPONENTE: **TRIBUTI**

PARERI ISTRUTTORI

Oggetto: **APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. PER L'ANNO 2013.**

ATTO SENZA RILEVANZA CONTABILE

Visto per la regolarità del procedimento ai sensi degli artt.5 e 6 della Legge n.241/2000 e art. 17 del Regolamento di Organizzazione	
li,	Il Responsabile del Procedimento Dr. Mario Venanzi 
Parere di regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000	
	Il Dirigente del Settore Dr. Mario Venanzi 
li	
Parere CONTRARIO	
Li,	Il Direttore del Servizio

Parere di regolarità contabile ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

Parere FAVOREVOLE	
Li, <u>16/09/2013</u>	Il Dirigente del Servizio Finanziario Dr. Nazario Festeggiato 
Parere CONTRARIO	
Li, _____	Il Dirigente del Servizio Finanziario Dr. Nazario Festeggiato

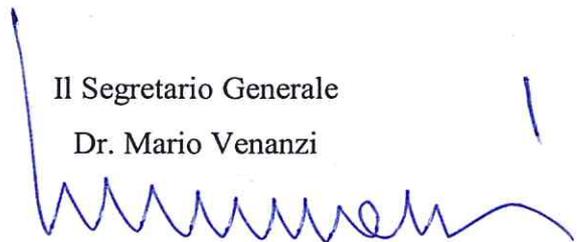
Il Sindaco pone in votazione la presente proposta di deliberazione che viene approvata all'unanimità.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
Dr. Emilio Bonifazi



Il Segretario Generale
Dr. Mario Venanzi

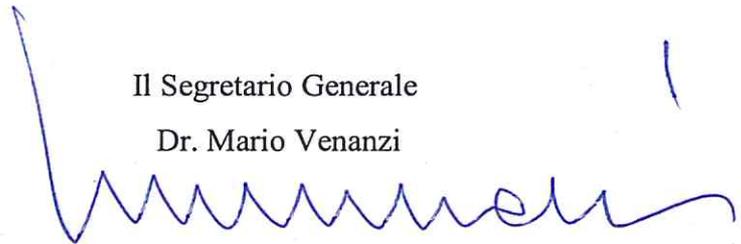


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (Art. 124 D.Lgs. 267/2000)

La presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio, di cui alla Legge 18/06/2009 n. 69, per quindici giorni consecutivi.

Grosseto, li 23/9/2013

Il Segretario Generale
Dr. Mario Venanzi



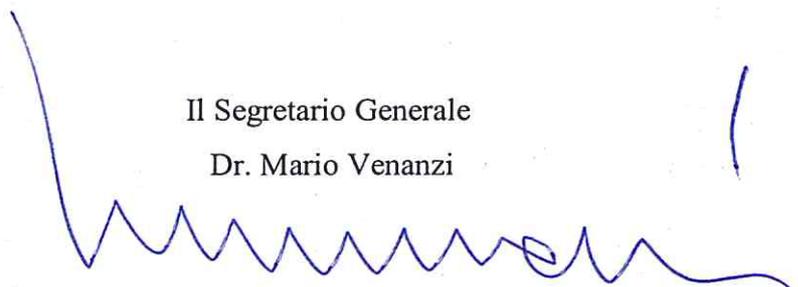
ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

E' esecutiva trascorso il decimo giorno dalla sua pubblicazione, senza reclami, all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. 267/2000.

E' eseguibile dalla data della sua adozione ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Grosseto, li 23/9/2013

Il Segretario Generale
Dr. Mario Venanzi





Determinazione dei valori venali minimi di riferimento ai fini I.M.U. per le aree edificabili

TABELLA 2013

Allegato "A" alla deliberazione di Giunta Comunale n. del

Recupero degli assetti insediativi

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
RC 01Cb - Il Cristo, coop. San Rocco, Marina di Grosseto	535,51
RC 01Cc - Il Cristo, Grottaione, Marina di Grosseto	176,01
RC 01H - Mosconcino, Roselle	28,16
RC 02Ab - via Orcagna, Grosseto	193,45
RC 02Ad - via Orcagna, Grosseto	189,22
RC 02H - Terme di Roselle	62,76
RC 02TA - Fornace	1,45
RC 03A - ferrovia, Grosseto	214,13
RC 03TA - Osservatorio Roselle	16,96
RC 04H - Il Tordaio, Roselle	51,55
RC 04TA - podere Spadino	33,25
RCp 02A - piazza stazione	79,17

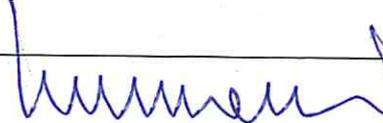
Recuperi previsti dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
RCprg 01TA - svincolo Aurelia - Senese	10,00
RCprg 02TA - Rugginosa vecchia	25,00
RCprg 03TA - strada Spadino	13,80
RCprg 04TA - Cava Terrazzieri	9,09
RCprg 05A - via Aurelia Nord	48,64
RCprg 02A - Ex Foro Boario	349,94
RCv 01TA - Il Terzo	6,26

Riqualificazione/Ripristino degli assetti insediativi /ambientali

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
RQ 01D - viale Tirreno, Principina a Mare	11,53
RQ 02TA - Parco di pietra	3,21
RPa 04TA - Le Barbarute	29,82

Trasformazione degli assetti insediativi



Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TR 01A - zona serenissima, Grosseto	43,31
TR 01D - via del Delfino, Principina a mare	114,40
TR 01E - via Costituzione, Rispescia	70,53
TR 01F - via del Bersagliere, Alberese	64,49
TR 01G - via del Peruzzo, Istia d'Ombrone	55,13
TR 01H - via del Molino Vecchio, Roselle	44,10
TR 01I - via Grossetana, Batignano	35,09
TR01L - via Concialini, Braccagni	18,27
TR 01TA - Canova	7,29
TR 02A - Sterpeto	51,48
TR 02B - via del Tombolo, Marina di Grosseto	325,82
TR 02D - rio grande, Principina a mare	349,42
TR 02F - via del Fante, Alberese	241,99
TR 02G - Casalecci	57,55
TR 02H - via degli Etruschi, Roselle	43,07
TR 02TA - Casotto Pescatori	5,61
TR 03A - Misericordia	156,50
TR 03B - Dirudino, Marina di Grosseto	84,47
TR 03H - via degli Aiali, Roselle	19,80
TR03TA - quattro strade, marina di Grosseto	669,88
TR 04A - Crespi	27,66
TR 04B - via Montreuil, Marina di Grosseto	237,10
TR 04TA - Poggione	2,92
TR 05A - via Alberto Sordi	61,23
TR 05TA - Serrata Lunga	32,92
TR 06A - strada Trappola	7,04
TR 06TA - Aiali	9,66
TR 07A - Casalone	52,71
TR 08A - Pizzetti	54,31
TR 09A - Sugherella1	75,50
TR 010A - Sugherella2	64,35
TR 011A - Poggione	51,48
TR 012A - Serenissima, via senese	58,86
TR 013A - via Alfredo Catalani	131,61
TR 014A - Sacro Cuore	109,07
TR 015A - traversa via aurelia	33,60

Trasformazione degli assetti insediativi produttivi

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TRpr 01A - Svincolo Grosseto Nord	6,94
TRpr 01L - P.I.P. Braccagni	35,05
TRpr 02A - Poggetti fattoria	46,84
TRpr 03A - Poggetti ferrovia	22,35
TRpr 03L - Grottanelli	61,60

Trasformazioni previste dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi

Handwritten signature

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TRprg 01A - Sterpeto	1,95
TRprg 01TA - Principina Terra	61,67
TRprg 02A - cimitero degli animali	5,17
TRprg 02TA - Poggetti vecchi	14,81
TRprg 03A - via Aurelia Nord	284,51
TRprg 04A - Verde Maremma	75,47
TRprgv01A - Ex Foro Boario	246,12
TRpr prg_01A - S.T.U.	38,29

Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TRs 01B - Porto Marina di Grosseto	30,13
TRs 01TA - Principina a terra	36,47
TRs 03TA - strada della Trappola	3,59
TRs 04TA - ex germani	6,38
TRs 05TA - Rispecchia	4,57
TRs 06TA - Alberese, sosta camper	11,92
TRs 07A - via Canada	18,92
TRs 07TA - Pingrossino, Marina di Grosseto	4,08
TRs 08TA - parco archeologico, Roselle	3,57
TRs 09TA - Il Cristo, parcheggio	15,86
TRs 10A - via Sordi	50,04
TRs 10TA - Nomadelfia	14,47
TRs 11A - via Kennedy	39,21
TRs 11TA - Nomadelfia	17,15
TRs 12A - Verde Maremma	75,51
TRs 12TA - Nomadelfia	29,63
TRs 13A - parco di via Giotto	75,50
Trs 13TA - Sfociatore Poggio Forte	10,88
TRs 19A - Sacro Cuore	17,40



Comune di Grosseto
Servizio Tributi

Al. Del. C.C. n. 307 del 17/9/2013
Il Segretario Generale

Nota esplicativa in allegato alla "Tabella 2013" per la determinazione dei valori venali minimi di riferimento ai fini I.M.U. per le aree edificabili.

Allegato "B" di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. del

La nota esplicativa rappresenta, a scopo puramente dimostrativo, il procedimento operativo adottato dall'Amministrazione Comunale per la determinazione dei singoli valori venali unitari delle aree edificabili che saranno assunti a titolo di base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili.

Il Servizio Tributi del Comune di Grosseto ha provveduto all'esame di ogni singola scheda normativa del Regolamento Urbanistico di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 27.05.2013, valutando la corrispondente potenzialità edificatoria degli interventi previsti e la conseguente assoggettabilità all'imposta comunale dei terreni interessati, verificando le singole posizioni tributarie dei proprietari e predisponendo a loro favore indicazioni planimetriche con il valore di mercato riferito all'area edificabile corrispondente.

Constatata l'impraticabilità oggettiva di reperire direttamente sul libero mercato i prezzi di vendita delle varie tipologie di suoli edificabili, in analogia con gli attuali indirizzi giurisprudenziali, è stato individuato quale aspetto economico di riferimento per i casi di specie, quello del più probabile valore di trasformazione, che considera l'area edificabile come un bene di produzione, inteso quale entità economica suscettibile di cambiamento, derivante dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la relativa trasformazione.

Il procedimento estimale può ipotizzarsi scindibile in due macro fasi, la prima tesa ad individuare il valore immobiliare del prodotto edilizio finito e la seconda che prende in considerazione costi tecnici, oneri amministrativi, spese generali, oneri finanziari, imposte e profitti, per cui dalla differenza delle due entità scaturisce il valore economico del terreno edificabile, che è stato opportunamente scontato all'attualità.

Per gli interventi edificatori adottati, trattandosi di aree non prontamente edificabili in quanto realizzabili solo dopo uno stimabile intervallo di tempo, necessario tra l'altro per la relativa approvazione finale, è stato individuato un tempo di 5 anni definibile come "periodo di ragguglio" affinché il proprietario abbia la disponibilità del diritto all'edificazione, riscontrando così una oggettiva correlazione al corrispondente valore economico di mercato dell'area edificabile.

Nel dettaglio, l'operazione valutativa viene avviata attraverso l'esame delle singole schede normative allegata al Regolamento Urbanistico, per definirne la relativa potenzialità edificatoria ove tale facoltà risulti soggetta all'applicazione dell'imposta, elaborando i dati reperiti dalle previsioni urbanistiche nel prospetto analitico seguente, quale applicazione illustrativa del criterio del "valore di trasformazione" da cui scaturisce il valore unitario attribuito ad ogni singolo intervento edificatorio.

A tale scopo, e per reperire le ulteriori informazioni necessarie per una indagine più completa ed approfondita della metodologia applicata dal Servizio Tributi per la definizione di tali valori, si rimanda alla consultazione dell'elaborato tecnico PER_01 "Definizione del sistema perequativo e del Regolamento Urbanistico" allegato al R.U.C. approvato, che nel dettaglio fornisce le indicazioni sulla tipologia delle operazioni condotte a fini della raccolta dei parametri economici utilizzati.

Il Dirigente
dott. Mario Venanzi

Residenziale, direzionale, commerciale, turistico ricettivo, impianti sportivi, nuova sede dell'Amministrazione Provinciale, impianto di distribuzione carburanti, area sosta camper

ANALISI DEI DATI DI BASE

Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	800.400
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,12
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	96.072
	Superficie di cessione: 40% S.L.	mq	480.360
	Superficie fondiaria: 40% S.L.	mq	320.240
Abitanti insediabili virtuali	n.	2.224	
Altezza massima (fmax)	ml	20,00	

Margini urbani delimitato dalla Via Senese ad ovest, dall'ex canale Diverzio a sud, dalla via Serenissima a nord, caratterizzato dalla presenza di diversi servizi pubblici di valenza sovacomunale tra cui l'Ospedale della Misericordia, oltre i due insediamenti militari posti lungo la via Senese. L'area, nella quale perdurano usi agricoli, è interessata da significative previsioni di integrazione della rete viaria urbana.

L'intervento persegue un obiettivo generale di riqualificazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del fronte urbano, al fine di ottenere una complessità di funzioni:

- residenziale;
- residenziale con finalità sociali;
- commerciale di vicinato;
- direzionale;
- commerciale per la media e la grande struttura di vendita;

finalità

- aree e impianti per lo sport e il tempo libero
- progetto pilota "fattoria urbana" microambiente rurale;
- realizzazione delle previsioni di integrazione della viabilità di accesso all'area con ampliamento della via Serenissima e attraversamento del canale Ex Diverzio con ponte canale;
- interventi di interesse pubblico inerenti le strutture dell'amministrazione pubblica provinciale;
- realizzazione di un albergo nei pressi dello svincolo Grosseto Est della Variante Aurelia;

Dimensionamento e destinazione d'uso ammesse

- realizzazione di un'area sosta camper nei pressi dello svincolo Grosseto Est della Variante Aurelia;
- realizzazione di un distributore carburanti nei pressi dello svincolo Grosseto Est della Variante Aurelia.

Lo sviluppo dell'area è riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000.

INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:

Superficie utile lorda complessiva massima mq. 96.072 così suddivisa:

- Sul per edificio residenziale mq. 82.072 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 104 c. 4 e 5 nelle N.T.A.) di cui:
 - 60% per edificio residenziale privato o libero mercato comprensivo della quota minima del 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;
 - 25% di edificio residenziale sociale destinato alla cessione a prezzi calmierati;
 - 10% di edificio residenziale sociale destinato alla locazione o prezzi di affitto concordati;
 - 5% edilizia residenziale sociale pubblica;
 - Sul per medie strutture di vendita (n. 4 di cui n.3 per trasseimento x mq. 1.000 cad.) mq. 4.000 (in deroga alle previsioni di cui all'art. 104 c. 4 e 5 nelle N.T.A., le presenti previsioni relative a n. 2 strutture troveranno attuazione nella fase 2);
 - Sul per grandi strutture di vendita (n. 2 per trasseimento x mq. 2.500 cad.) mq. 5.000 (in deroga alle previsioni di cui all'art. 104 c. 4 e 5 nelle N.T.A., le presenti previsioni relative a n. 1 struttura troveranno attuazione nella fase 2);
 - Sul per struttura turistico ricettiva alberghiera (si applicano le disposizioni di cui all'art. 26 c. 3 nelle N.T.A.) mq. 4.500 x 1,35= mq. 6.075 pari a 202 posti letto teorici;
 - Sul di mq. 200 per funzioni di servizio ad una area scoperta sosta camper di mq. 8.000;
 - Sul di mq. 300 per funzioni di servizio ad un impianto di distribuzione carburanti;
- Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.
- E' ammessa la monetizzazione di parte della Edilizia residenziale sociale

Il prospetto analitico sopra rappresentato rappresenta l'illustrazione schematizzata del modello analitico "valore di trasformazione" che trova la sua concreta applicazione nella elaborazione matematica indicata dalla dottrina dell'estimo nella seguente formula:

$$Va = \frac{Vmf - (Cc + Cc-U1 + Cc-U2 + Cc-ccc + St + Of + (Sc + Sg + Ia + Ip + larea) + Contr. Sost. + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

Va = valore di mercato delle aree del comprensorio oggetto di stima;

Vmf = valore di mercato del prodotto edilizio finito realizzabile sulle aree, come prodotto delle superfici di riferimento per i prezzi unitari raccolti sul mercato;

ST = superficie territoriale (mq). È la superficie complessiva delle aree di cui al Titolo I della Parte III previste dal Regolamento Urbanistico, espressamente perimetrata negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle esistenti o necessarie per le urbanizzazioni individuate in sede di formazione del relativo Piano Attuativo, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relativa di cui all'elaborato PR_06.

SUL = Superficie utile lorda (mq). È la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale;

Cc = costo di costruzione degli erigendi fabbricati, rilevabile nelle pubblicazioni di settore (es. Bollettino degli Architetti);

Cc-U1 = Oneri di urbanizzazione primaria (valore tabellare determinato dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento);

Cc-U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria (valore tabellare determinato dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento);

Cc-Ccc = Contributo sul costo di costruzione (valore tabellare determinato dall'Amministrazione Comunale e fissato nella misura dell'8% del costo di costruzione);

St = spese tecniche calcolate come percentuale dei costi di realizzazione e degli oneri di urbanizzazione primaria e sono considerate pari al 10%;

Of = sono spese anch'esse considerate come una percentuale dei costi, ed assunte nella misura del 6%;

Sc = spese di commercializzazione;

Sg = spese generali ed imprevisti;

Ia = interessi attivi (da riportare con il segno meno);

Ip = interessi passivi ed altri oneri finanziari

larea = Interessi passivi sul costo dell'area;

Contributo di sostenibilità = onere a carico del soggetto attuatore, calcolato in quota fissa per le varie destinazioni funzionali (vedi scheda analitica), come porzione del vantaggio economico generato dalle scelte urbanistiche operate dall'Amministrazione Comunale attraverso il Regolamento Urbanistico, che crea un vantaggio economico collettivo nel reperimento di risorse economiche per la realizzazione di opere e servizi di pubblico e generale interesse.

P = profitto dell'imprenditore (assunto pari al 10% dei ricavi ritraibili dall'intervento edificatorio);

Fattore di sconto = $(1+r)^n$

r = saggio di sconto (3,25%);

n = tempo intercorrente dal momento della stima, alla disponibilità del diritto edificatorio (periodo di ragguaglio, 5 anni);