



Maltignano, lì 9 settembre 2013

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**OGGETTO: VALORE DELLE AREE EDIFICABILI IN COMUNE DI
MALTIGNANO ANNO 2013.
AGGIORNAMENTO E RIMODULAZIONE DEI COEFFICIOENTI
AI FINI I.M.U.**



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Antonio Gargiulo





1. **Premessa.**

La presente Relazione viene redatta annualmente per fornire l'amministrazione comunale di uno strumento valido finalizzato all'aggiornamento ed alla rimodulazione dei valori di riferimento delle aree edificabili sui quali calcolare l'Imposta Municipale Unica, la così detta **I.M.U.** .-

Quanto sopra conformemente agli indirizzi manifestati dalla Giunta Comunale .

Non si può non tenere conto della persistenza dei fattori che condizionano negativamente tali valori come certificato nella recente indagine dall'ISTAT pubblicata ad agosto 2013 dalla Banca d'Italia nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia riferito al luglio 2013 .

Si legge che in generale continua la crisi del settore immobiliare con un trend negativo.

Tuttavia si è manifestata una seppure lieve ripresa delle compravendite (vale a dire meno negatività) rispetto al minimo di diminuzione di compravendite immobiliari registrata nel terzo trimestre del 2012 .

Per i prezzi delle abitazioni, sono stati rilevati segnali di lieve attenuazione di caduta della vendita.

Da un autorevole commento dell'Agenzia delle Entrate, viene estrapolata una posizione che segna però degli elementi se non proprio positivi, almeno di speranza. Difatti il calo tendenziale registrato nel primo trimestre è inferiore rispetto a quello dell'anno prima per le sole residenze quindi la speranza è che il rallentamento sia un segnale di una possibile fine del trend negativo .

L'Agenzia delle Entrate, con l'ultimo rapporto OMI ([10]), ha diffuso i dati relativi alle compravendite immobiliari nel primo trimestre 2013: *Nel I trimestre 2013 non si interrompe la sequenza di tassi negativi nel mercato immobiliare. Con 212.215 unità immobiliari compravendute (NTN) nel I trimestre 2013, il calo degli scambi*





rispetto al I trimestre 2012 è pari al -13,8% ed è il quinto calo tendenziale consecutivo .

Concluse queste premesse possono essere dedotte considerazioni, valori e coefficienti.

2. Considerazioni .

Queste autorevoli ermeneutiche recensioni. inquadrano esattamente il continuum di recessione del mercato immobiliare al quale Maltignano è allineato.

Infatti sono note :

- l'assenza della richiesta di permessi di costruire per realizzare nuove abitazioni ;
- l'assenza della compravendita delle aree edificabili ;
- la mancanza di sviluppo delle pianificazioni approvate, convenzionate e non ;
- la poca movimentazione nel mercato dell'usato .

dati che tratteggiano uno stato " *poco edificante* " ed indirizzano alla rimodulazione dei coefficienti di interpolazione ed al riesame dei valori delle aree, peraltro già aggiornati con la deliberazione della Giunta Comunale con atto n. 21 in data 14 marzo 2011, onde adeguarli al contesto 2013 .

Vero è, infatti, che lo sviluppo edilizio di Maltignano e la compravendita delle aree per nuove costruzioni è fermo, fatta eccezione per piccoli interventi con il piano casa; inoltre per la prima volta dopo decenni di crescita, a Maltignano continua il lieve esodo della popolazione residente.

I dati raccolti dall'O.M.I. della Agenzia del Territorio indicano una stabilità dei prezzi di vendita del costruito .

In antitesi a questa invarianza, si deve annotare l'aumento dei costi delle materie prime, come accennato in precedenza, che provoca un maggiore costo di costruzione.

Considerato che alla formulazione del ricavato dalla vendita del fabbricato concorrono tre variabili :

- I) il costo di costruzione;
- II) gli oneri di preammortamento ;
- III) l'utile d'impresa;

l'invarianza del prezzo di vendita, porta a concludere che a risentire maggiormente della crisi del mercato edilizio è il valore delle aree edificabili (oneri di preammortamento) che la hanno assorbito quasi





interamente il trend in calo.

La variante generale al P.R.G. avviata nel 2009 è stata definitivamente approvata a gennaio 2013 per cui sono pienamente efficaci gli aggiornamenti introdotti e le nuove zonizzazioni (deliberazione C.C 4/2013).

3. Aggiornamento dei valori delle aree edificabili e rimodulazione dei coefficienti correttivi.

3.1 - Le aree edificabili

I valori delle aree edificabili fanno capo alla Strumento Urbanistico Generale.

La zonizzazione edilizia originale del P.R.G. è trasposta nella tabella che segue ove sono riportate le corrispondenti specifiche delle N.T.A. con i relativi indici di edificabilità (IT o IF) o di copertura (IC) e relativi valori IMU in ultimo attribuiti con la deliberazione della G.C. n. 21 del 14 marzo 2011 :

PRG ORIGINALE			Valori aree €/ mq
Serv. Pubbl.	art. 21	IF 3 mc/mq	27,21
Attrezz. Alb.	art. 22	IF 3 mc/mq	135,36
S1	art. 25	IT 1,6 mc/mq	95,96
B1	art. 27	IF 2 mc/mq	90,24
B1*	Var. Tecnica Bollettini	IF 2 mc/mq	90,24
B2	art. 28	IF 2 mc/mq	90,24
B3	art. 29	IF 3 mc/mq	135,36
C1	art. 30	IT 0,85 mc/mq	60,60
C2	art. 31	IT 1,3 mc/mq	105,38
C3	art. 32	IF 3 mc/mq	118,74
S2	art. 33	IF 2,5 mc/mq	109,63
S3 Piazza	Var. Piazza Capoluog.	8000 mc.	non attrib.
Conv. Caselle	art. 34	0	0
D1	art. 35	IT 1,6 mc/mq	89,50
D2	art. 36	IC 0,5 mq/mq	105,10
Compl. Prod.	art. 37	IF 2,5 mc/mq	89,50
Zona CONSID	art. 38	PRASI CONSIND	39,86
E	art. 39	L.R. 13/90	non attrib.
B1 n.5	art. 47 (attuazione)	0	non attrib.
B1 n.10	art. 48 (attuazione)	0	non attrib.





COMUNE di MALTIGNANO

(Provincia di Ascoli Piceno)

- Ufficio Tecnico Comunale -

C3 Travagliani	art. 49 (attuazione)	0	non attrib.
C3 Rosati	art. 50 (attuazione)	0	non attrib.

La zonizzazione della variante al PRG ha aggiornato ed introdotto le seguenti modifiche che vengono riproposte con indici e riferimenti alle N.T.A. allineate all'ordine dell'originale onde fornire un elemento di confronto.

Si da atto che restano immutati i varianti delle zone preesistenti mentre in proporzione a quest'ultime sono stati ottenuti i valori delle nuove aree edificabili.

Nella Tabella RTer indica Residenziale e Terziario.

Tabella delle Zone

PRG VARIANTE			Valori aree € / mq
Aree Serrv. Pubblici	Art. 48	= IF 3/mc/mq	27,21
Zona Turistic. Alb.	Art. 74	= IF 3 mc/mq	135,36
S1	art. 71	= IF 1,6 mc/mq	95,96
B1	art. 58	= IF 2 mc/mq	90,24
B1*	art. 61	= IF 2 mc/mq	90,24
B2	art. 62	= IF 2 mc/mq	90,24
B3	art. 64	= IF 3 mc/mq	135,36
C1	art. 66	= IT 0,85 mc/mq	60,60
C2	art. 68	= IT 1,30 mc/mq	105,38
C3	art. 69	= IF 3 mc/mq	118,74
S2	art. 80	= IF 2,5 mc/mq	109,63
S3	art. 81	= 8000 mc	non attrib.
Lott. Caselle	art. 65	= 0	0
D2	art. 77	= IC 0,5 mc/mq	105,10
Compl. Prod.	art. 76	= IF 2,5 mc/mq	89,50
Zona Prod. CONSIND	art. 75	PRASI CONSIND	39,86
Zona Comm. CONSIND	art. 78	PRASI CONSIND	39,86
E	art. 56	= L.R 13/90	non attrib.
A.P.C. 1 RTer	Art. 89	IT 0,90 mc/mq	64,16
A.P.C. 2 sub 1 RTer	Art. 90	IT 0,713 mc/mq	50,83
A.P.C. 2 sub 2 RTter	Art. 90	IT 0,65 mc/mq	46,34
A.P.C. 3 RTer	Art. 91	IT 1,30 mc/mq	105,38
A.P.C. 4 RTer	Art. 92	IT 1,30 mc/mq	105,38
A.P.C. 5 RTer	Art. 93	IT 0,65 mc/mq	46,34
A.P.C. 6 RTer	Art. 94	IT 0,65 mc/mq	46,34
A.P.C. 7 RTer	Art. 95	IT 0,85 mc/mq	60,60
A.P.C. 8 RTer	Art. 96	IT 0,60 mc/mq	42,78
A.P.C. 9 RTer	Art. 97	IT 0,85 mc/mq	60,60
A.P.C. 10	Cassata	0	0

pagina 5 di 9



Comune di Maltignano - Via Nuova, 1 - tel. 0736/304122-304457 fax 0736/304463

P.Iva 00364960443 - e mail : com.maltignano@provincia.ap.it

PEC: tecnico.comune.maltignano@emarche.it



COMUNE di MALTIGNANO

(Provincia di Ascoli Piceno)

- Ufficio Tecnico Comunale -

A.P.C. 11 RTer	Art. 99	IT 0,50 mc/mq	35,65
A.P.C. 12 RTer	Art. 100	IT 0,50 mc/mq	35,65
A.P.C. 13 RTer	Art. 101	IT 0,70 mc/mq	49,91
A.P.C. 14 RTer	Art. 102	IT 1,45 mc/mq	117,54
A.P.C. 15 Attr.	Art. 103	IT 0,15 mc/mq	9,00
A.P.C. 16 RTer	Art. 104	IT 0,60 mc/mq	42,78
A.P.C. 17 RTer	Art. 105	IT 0,90 mc/mq	64,16
A.P.C. 18 Turist.	Art. 106	IT 0,20 mc/mq	12,00
A.P.C. 19 RTer	Art. 107	IF 2,0 mc/mq	95,96

[proporzione per sviluppo nuovi valori.xlsx](#)

3.2 - I coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi vigenti sono quelli approvati con la deliberazione di G.C. n. 45 in data 8 giugno 2012, ovverosia :

Tabella

A	Aree con vincoli di tutela	
1	aree di tutela paesaggistica	- 5%
2	aree con vincolo idrogeologico	- 5%
3	aree in zona frana zona R1-H2	- 5%
4	aree in zona frana zona R2-H3	- 10%
5	aree in zona frana zona R4-H4	- 20%

B	Aree con gravami	
1	aree appartenenti a più proprietari con volumi minimi	- 5%
2	lotti gravati da difficoltà di sviluppo per la distanza dai confini	- 20%
3	lotti non autonomamente utilizzabili	- 10%
4	aree gravate da servitù o fasce di rispetto che rendono più difficile l'edificazione:	- 6%

C	Zone di pregio	
1	lotti i zona di completamento B3 :	+ 1%
2	lotti i zona di completamento B2 e B1 :	+ 2%
3	aree o lotti in posizione panoramica lungo crinali o sopraelevati rispetto all'insieme	+ 5%



pagina **6** di 9

Comune di Maltignano - Via Nuova, 1 - tel.0736/304122-304457 fax 0736/304463

P.Iva 00364960443 - e mail : com.maltignano@provincia.ap.it

PEC: tecnico.comune.maltignano@emarche.it



COMUNE di MALTIGNANO

(Provincia di Ascoli Piceno)

- Ufficio Tecnico Comunale -

	allargato	
--	-----------	--

D	Estensione delle aree	
1	Superficie fino a 200 mq.	- 40%
2	Superficie fino a 1000 mq.	- 5%
2	Superficie fino a 2000 mq.	- 10%
3	Superficie fino a 5000 mq.	- 15%
4	Superficie fino a 10000 mq.	- 20%
5	Superficie fino a 30000 mq. e oltre	- 25%

Si osserva che l'Unione Ingegneri Italiani ha commentato appresso l'epilogo di un'indagine ISTAT in materia di costi di costruzione che incidono sul prezzo finale del prodotto costruito :

« Secondo l'indagine ISTAT relativa ai primi mesi del 2013, da gennaio a febbraio si è avuto un aumento dei costi di costruzione residenziale dello 0,3%. Rispetto all'inizio del 2012 l'aumento è stato dell'1%. Due sono le voci che hanno particolarmente gravato sul costo delle costruzioni: la manodopera e i materiali.

Rispetto al 2012, il costo della manodopera è aumentato dello 0,9%, quello dei materiali dell'1%, quello dei trasporti, dello 2,5% mentre per i noli l'aumento è stato del 3,6%.

Per i materiali, le categorie con i maggiori aumenti sono quelle relative agli impianti di riscaldamento che hanno fatto registrare un aumento del 2,6% e quelle delle apparecchiature elettriche, con un 1,8% in più. I costi dell'isolamento termico sono aumentati del 6% mentre quelli degli impianti di riscaldamento del 5,5% »

Una recensione di Nomisma sulla stessa dinamica dei prezzi degli immobili esprime quanto appresso :

« Le conclusioni di questo primo rapporto del 2013 sono in linea anche con il sentiment riscontrato tra gli operatori di settore. Conclude, infatti, il comunicato stampa: " Le proiezioni per il biennio 2013-2014 delineano una ulteriore contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e del mercato immobiliare in particolare. Il peggioramento delle aspettative relative a reddito delle famiglie, livelli occupazionali, erogazioni degli istituti di credito e transazioni immobiliari, fanno sì che anche per i prezzi risulti accentuato l'andamento deflattivo.





COMUNE di MALTIGNANO

(Provincia di Ascoli Piceno)

- Ufficio Tecnico Comunale -

L'anno in corso dovrebbe chiudersi in tutti i comparti con una caduta media prossima ai 5 punti percentuali, mentre nel 2014 la flessione si dovrebbe attestare poco al di sotto del 4% » .

Altri operatori del mercato presenti in internet hanno pubblicato commenti in linea con quelli negativi riportati (Climacasa, il sole 24ore, Italia oggi) .

Allorché lo scrivente tecnico ritiene tale indizi fattori importanti che non può essere disconosciuti.

Questo porta a rimodulare i coefficienti della apposita tabella come appresso :

- applicando una decurtazione del 5% alle sezioni A) B e D);
- l'aggiunta di 2 nuovi livelli di rischio nella tabella A);
- l'inserimento della nuova tabella C2 per le zone da industrializzare;
- l'aggiunta di 2 nuove fasce di superficie nella sezione D) per aree di ampia estensione .

TABELLA DEI COEFFICIENTI

A	Aree con vincoli di tutela	
1	aree di tutela paesaggistica	- 10%
2	aree con vincolo idrogeologico	- 10%
3	aree in zona frana zona R1-H2	- 10%
4	aree in zona frana zona R2-H3	- 15%
5	aree in zona frana zona R4-H4	- 25%
6	aree in zona rischio Esondazione E2	- 10%
7	aree in zona rischio Esondazione E3	- 15%

B	Aree con gravami	
1	aree appartenenti a più proprietari con volumi minimi	- 10%
2	lotti gravati da difficoltà di sviluppo per la distanza dai confini	- 25%
3	lotti non autonomamente utilizzabili	- 15%
4	aree gravate da servitù o fasce di rispetto che rendono più difficile l'edificazione:	- 11%

C1	Zone di pregio	
-----------	-----------------------	--

pagina **8** di 9



Comune di Maltignano - Via Nuova, 1 - tel.0736/304122-304457 fax 0736/304463

P.Iva 00364960443 - e mail : com.maltignano@provincia.ap.it

PEC: tecnico.comune.maltignano@emarche.it



COMUNE di MALTIGNANO

(Provincia di Ascoli Piceno)

- Ufficio Tecnico Comunale -

1	lotti i zona di completamento B3 :	+ 1%
2	lotti i zona di completamento B2 e B1 :	+ 2%
3	aree o lotti in posizione panoramica lungo crinali o sopraelevati rispetto all'insieme allargato	+ 5%

C2 Zone da industrializzare		
1	lotti i zona espansione D2	- 10%
2	lotti i zona PRASI CONSIND	- 10%

D Estensione delle aree		
1	Superficie fino a 200 mq.	- 40%
2	Superficie fino a 1000 mq.	- 5%
3	Superficie fino a 2000 mq.	- 10%
4	Superficie fino a 5000 mq.	- 15%
6	Superficie fino a 10000 mq.	- 20%
6	Superficie fino a 30000 mq.	- 25%
7	Superficie fino a 50000 mq.	- 30%
8	Superficie oltre 50000 mq.	- 35%

Si ritiene che l'applicazione di siffatti ulteriori moltiplicatori negativi, produrrà un detrimento del presunto gettito delle entrate, compensato dalla maggiore estensione delle aree che formano la base imponibile.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Antonio Gargiulo)

