



Comune di Morciano di Leuca
Provincia di Lecce

Individuazione del valore venale delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili e misure operative per la monetizzazione delle aree a standard previste dalla L.R. 33/2007 e ss.mm.ii. e dalla L.R. 14/2009 e ss.mm.ii.

RELAZIONE DI STIMA

*in attuazione della Deliberazione della Giunta Comunale n. xx del xx/11/2022
e ad integrazione della Perizia di Stima del 12/03/2018 a firma dell'Ing. Riccardo ANGIULI*

Sommario

Introduzione	1
Individuazione dei valori venali delle aree edificabili.....	1
Determinazione delle aree omogenee per valore presenti nel Comune di Morciano di Leuca.....	2
Stato di attuazione e sviluppo delle zone omogenee.....	7
Determinazione del valore di mercato distinto per zone	10
Determinazione dei coefficienti correttivi per il calcolo del valore imponibile ai fini IMU.....	11
Calcolo del valore base dell'imponibile IMU	13
Esempi esplicativi ed applicativi.....	13
Monetizzazione delle aree	14
Monetizzazione aree a standard e a parcheggi	14

Introduzione

La presente integra, per alcuni aspetti, la relazione tecnico specialistica redatta in data 12/03/2018 dall'Ing. Riccardo ANGIULI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce n. 2985, con studio professionale in Monteroni di Lecce (LE) alla Via Martiri di Via Fani n. 18, giusto incarico affidato con Determinazione del Responsabile del SETTORE 3 - *Servizio Urbanistica, Assetto del Territorio, Ambiente, Edilizia Privata e Demanio*) n. 252 del R.G. del 18/05/2017, al fine della determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'accertamento I.M.U. e per la monetizzazione delle aree a standard previste dalla L.R. 33/2007 e ss.mm.ii. e dalla L.R. 14/2009 e ss.mm.ii.

La finalità della relazione è relativa ad un'attività di quantificazione dei valori venali in comune commercio per le aree edificabili sottoposte ad imposizione tributaria locale, in ordine a:

- orientare le valutazioni di competenza del contribuente tenuto agli adempimenti di natura dichiarativa e di versamento in autoliquidazione previsti dalle richiamate normative ICI ed IMU;
- definire misure organizzative dirette all'operatività dell'Ufficio Tributi per gli accertamenti tributari riguardanti le aree edificabili;
- definire misure organizzative dirette all'operatività dell'Ufficio Tecnico nell'assegnazione degli importi necessari all'applicazione dell'istituto della "*monetizzazione delle aree*" nelle pratiche edilizie.

Individuazione dei valori venali delle aree edificabili

Il sottoscritto, considerato che la definizione di area edificabile trova riscontro nella *lettera b)* dell'art. 2 del D.Lgs. n. 504/92 e ss.mm.ii., e che i punti di riferimento che determinano l'assunzione della qualità di area edificabile sono:

- Gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- Le possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;
- Aree edificabili per interventi edilizi di cui alle *lettere c)* e *d)*, e dell'art. 31 della legge n. 457 del 1978 implicitamente abrogato dall'art. 3 del D.P.R. 380 del 2001 e ss.mm.ii.;
- Aree che durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione, per demolizione e ricostruzione, per esecuzione di lavoro di recupero edilizio, cambio di destinazione d'uso, etc) sono considerate aree edificabili, indipendentemente dal fatto che siano tali o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/92 ed alla risoluzione n. 209/E del 17 ottobre 1997 Ministero delle Finanze (in tal caso dovrà essere considerata la superficie al lordo ove insiste l'immobile).

Considerato inoltre che, indipendentemente dalla loro natura, non assumono mai la qualifica di area edificabile:

- Area occupata dalla costruzione del fabbricato, poiché parte integrante del fabbricato, così come stabilito dalla *lettera a)* dell'articolo sopra riportato (art. 2 del D.Lgs. 504/92);
- Area pertinenziale del fabbricato, sempre sulla base di quanto precisato al punto precedente;
- Area posseduta e condotta (quindi entrambi i requisiti debbono essere soddisfatti), da coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghi-cultura e all'allevamento di animali.

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottate metodologie operative e criteri di valutazione mirati a rendere i valori di riferimento delle aree edificabili equi e ragionevoli in virtù del loro utilizzo ai fini del calcolo dell'imposta comunale.

Nel giudizio di stima, quindi, si è opportunamente avuto riguardo al fatto che:

- ✓ un'area edificabile si stima normalmente per confronto con altre aree simili che siano state oggetto di recente compravendita;
- ✓ il mercato non può offrire valori al metro quadrato, come usualmente è stimato il valore di un'area, ma solo valori complessivi per specifiche aree edificabili e quindi più ampia è la casistica su cui si può operare e più verosimile sarà il giudizio di stima che in seguito si è definito;
- ✓ si è potuto prendere in esame un numero di casi sufficientemente ampio e tale da permettere la determinazione di un valore di stima espresso in metri quadrati di superficie; tale indicazione è infatti l'unico termine di paragone in grado di valutare equamente tutte le aree edificabili;
- ✓ in linea generale e non strettamente particolare, si è tenuto conto di quale potrebbe essere il valore di trasformazione dell'area, considerando pertanto la possibilità edificatoria dell'area stessa mediante la costruzione di un "fabbricato ordinario";
- ✓ per ogni tipologia di area edificabile si è tenuto conto della destinazione d'uso consentita, secondo lo strumento urbanistico vigente, e della effettiva potenzialità edificatoria dell'area;
- ✓ si sono valutate le aree di nuova edificazione differenziando quelle già dotate di infrastrutture primarie e quelle ancora da urbanizzare;
- ✓ dovendo procedere alla stima dei valori presunti delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., non potendo valutare singolarmente le aree in quanto tecnicamente impossibile, si è proceduto in via prudenziale alla determinazione di un valore medio (comunque nel rispetto della congruità dei valori) tale da rendere l'applicazione della imposta al cittadino la più equa possibile e di salvaguardare nello stesso tempo le esigenze dell'Amministrazione Comunale;

Il criterio di assegnazione dei valori, individuate le zone omogenee di seguito riportate, è stato dedotto dalle quotazioni medie di mercato dei terreni edificabili e delle unità residenziali, direzionali e di servizio, dalle destinazioni d'uso, dall'indice di edificabilità, nonché della realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o degli eventuali oneri per i lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione.

Determinazione delle aree omogenee per valore presenti nel Comune di Morciano di Leuca

Nel territorio comunale di Morciano di Leuca è tuttora vigente un Programma di Fabbricazione, accompagnato dalle relative norme tecniche di attuazione. All'art. 4 delle suddette norme sono elencate le zone con cui il territorio comunale è suddiviso:

- a) **ZONE A** (centro di interesse storico ambientale). Sono quelle zone, quasi totalmente edificate, che delimitano il vecchio nucleo urbano. Sono suddivise in due sottozone:
 - Zone A1: ossia il nucleo storico vero e proprio;
 - Zone A2: ossia le zone di interesse storico ambientale.
- b) **ZONE B** (residenziali di completamento edilizio) Sono le parti del territorio con una diffusa edificazione preesistente, non avente carattere storico né particolare pregio artistico o ambientale. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - Zone B1: quelle situate nel capoluogo con maglie o isolati già definiti dal punto di vista viario e urbano;
 - Zone B2: quelle situate ancora nel capoluogo con maglie o isolati non ancora definiti;
 - Zone B3: le zone situate nella località costiera Torre Vado.

- c) **ZONE C** (di sviluppo residenziale e residenziale-turistico). Sono le parti del territorio comunale destinate a contenere i nuovi insediamenti residenziali e turistico-residenziali. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:
- Zone C1: destinate allo sviluppo residenziale del capoluogo;
 - Zone C2: destinate a contenere nuovi insediamenti turistico-residenziali nella località costiera Torre Vado;
 - Zone C3: destinate a contenere insediamenti turistico-residenziali in Torre Vado, di tipo più estensivo;
 - Zone C4: destinate a contenere gli insediamenti turistico alberghieri lungo la fascia costiera.
- d) **ZONE D** (artigianali e per piccole industrie). Comprendono le parti del territorio comunale destinate a contenere gli insediamenti per attività artigianali e piccole industrie.
- e) **ZONE E** (uso agricolo). Comprendono le rimanenti parti del territorio comunale destinate esclusivamente o prevalentemente ad usi agricoli. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:
- Zone E1: sono quelle, temporaneamente destinate a “*verde agricolo speciale*”, fra le quali l'Amm.ne Comunale potrà reperire gli spazi pubblici mancanti ai sensi degli artt. 3-4-5 del D.M. 02/04/1968 n. 1444;
 - Zone E2: Sono le parti del territorio extraurbano destinate esclusivamente ad usi agricoli, salvo quanto appositamente stabilito per le deroghe;
 - Zone E3: Sono le parti del territorio extraurbano ubicate lungo la fascia costiera.

Una suddivisione delle aree non può essere fatta utilizzando i fogli catastali poiché la suddivisione catastale non tiene conto delle fasi di programmazione urbanistica passate e recenti e pertanto non coincide con le delimitazioni impresse dallo scenario della distribuzione dei valori di mercato. È stato quindi suddiviso il territorio comunale in zone che presentano caratteri di omogeneità nel tessuto urbanistico, storico-ambientale, socioeconomico, nei servizi e soprattutto per destinazione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 59, del D.Lgs. n. 446/97 comma 1, *lettera g*), vengono determinate le zone omogenee per il calcolo dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili e suddivise per valore ed in base al D.M. 02/04/1968 che all'art. 2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

Per ognuna delle zone omogenee esistenti nel territorio comunale, le Norme Tecniche di Attuazione, dall'art. 6 all'art. 18, stabiliscono le prescrizioni e gli indici urbanistici, come di seguito riportate:

Zone A1: In tali zone deve conservarsi l'attuale assetto urbanistico, architettonico ed ambientale. Sono pertanto consentiti:

- a) Interventi diretti al consolidamento, al ripristino, al restauro ed alla bonifica igienico-edilizia degli edifici, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterarne la forma, il volume e le strutture originarie;
- b) Eventuali trasformazioni interne.
- c) Ampliamenti.

Per gli interventi di cui alle *lettere a)* e *b)* le densità edilizie di zone fondiarie e le altezze non dovranno essere superiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture di epoca recente, prive di valore artistico. Per gli ampliamenti la densità fondiaria non potrà essere superiore a 5 mc/mq, l'altezza massima degli edifici non superiore a quella degli edifici circostanti; il distacco tra gli edifici non inferiore a metri 3,00.

Sono vietati invece:

- 1) La costruzione di nuovi edifici nei lotti;
- 2) La demolizione, rimozione e trasformazione di elementi architettonici classici (portali, cornici, mensole, etc.) anche se sparsi o isolati;
- 3) L'apposizione assoluta di targhe, insegne, mostre ed altro agli edifici soggetti o da assoggettare a vincolo storico, artistico e monumentale;

- 4) L'apposizione senza la preventiva autorizzazione di targhe, insegne, etc. agli altri edifici con il cui decoro dovranno essere in armonia.

Zone A2: Le zone A2 sono costituite da isolati adiacenti al centro storico e con caratteristiche edilizie prevalentemente uniformi in un tessuto urbano ormai consolidato, sono consentiti:

- a) Gli interventi previsti per le zone A1, di cui al precedente art. 6, *lettere a) e b)*, per eventuali edifici vincolati o da vincolare ai sensi della legge 01/06/1939, n. 1089;
- b) Lavori di trasformazione, risanamento e bonifica igienico-edilizia, ampliamento, sopraelevazione e completamento di edifici preesistenti, nonché nuove costruzioni su aree non edificate, a condizione che non venga deturpato o sostanzialmente modificato l'aspetto architettonico degli edifici e dell'ambiente circostante. Pertanto, le facciate degli edifici saranno realizzate, per stile e materiali, in armonia con gli edifici circostanti, sempre nel rispetto dei limiti di densità fondiaria, altezza, distacchi, etc. stabiliti per la zona;
- c) Lavori di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) di edifici in precarie condizioni statiche o pericolanti, per i quali si dimostri la impossibilità tecnica di procedere comunque ad opere di risanamento o di restauro, con esclusione assoluta degli edifici aventi carattere storico-artistico-monumentale (vincolati o da vincolare) o, comunque, un particolare pregio ambientale.

Per tali zone la densità edilizia, per le operazioni di risanamento e trasformazioni conservative, non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico; per le nuove costruzioni, ampliamenti e completamenti l'indice di edificabilità non deve essere superiore a 5 mc/mq

Zone B1: sono consentite trasformazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, nonché lavori di risanamento igienico e restauro.

Per la edificazione restano fissati i seguenti standard edilizi:

- 1) Tipi edilizi ammessi - Conformi a quelli già realizzati nella zona;
- 2) Indice di edificabilità fondiaria - a) Per ampliamenti, completamenti, trasformazioni e nuove costruzioni, non deve essere superiore a 5,00 mc/mq; b) Per singole sostituzioni edilizie (demolizioni e ricostruzioni) e per sopraelevazioni a 1° piano su piano terra esistente, sono ammesse densità superiori a 5,00 mc/mq, purché non eccedano il 70% della densità fondiaria preesistente riferita all'intera maglia (o isolato) del Programma di Fabbricazione nel quale trovasi l'edificio; ovviamente, nel caso della sostituzione edilizia è necessario che il valore così determinato sia non superiore alla densità fondiaria preesistente dell'edificio da demolire;
- 3) Indice di copertura per ampliamenti, completamenti, nuove costruzioni e sostituzioni edilizie, l'indice di copertura massimo non dovrà superare il 65%.

Zone B2: Nelle zone B2 sono consentiti interventi identici a quelli consentiti a quelli delle zone B1. Si intendono, inoltre, integralmente valide per le zone B2 le norme e gli standards edilizi fissati nel precedente art. 8 per le zone B1 in merito ai tipi edilizi ammessi, indice di copertura, altezza degli edifici e numero dei piani, distacco dal filo stradale, spazi interni ammessi, nonché deroghe consentite.

Restano fissati invece, in difformità di quanto stabilito per le zone B1, i seguenti standards edilizi:

- 1) Indice di edificabilità fondiario - Per qualunque intervento da realizzare, comprese le sostituzioni edilizie (demolizioni e ricostruzioni) e le sopraelevazioni al 1° piano su piano terra esistente, l'indice di edificabilità fondiario non potrà essere superiore a 3,00 mc/mq

L'indice di edificabilità potrà essere elevato a 4 mc/mq qualora vengano redatti piani particolareggiati ai sensi del 6° comma dell'art. 17 Legge 06/08/1967 n. 765.

Zone B3: Nelle zone B3 sono consentiti interventi identici a quelli ammessi per le zone B2 e B1, ossia: trasformazioni, sostituzioni edilizie, ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni su aree libere.

Si intendono estese alle zone B3 le prescrizioni e gli standards fissati per le zone B1 e B2 in merito a: tipi edilizi, indici di copertura, altezze degli edifici e numero dei piani, distacco dal filo stradale, spazi interni ammessi. Per l'indice di edificabilità fondiario ed i distacchi tra edifici e dai confini rimane, invece, stabilito quanto appresso:

1) Indice di edificabilità fondiaria:

Date le caratteristiche paesistiche delle aree comprese nelle Zone B3, la densità fondiaria non deve essere superiore a $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$, qualunque sia l'intervento da realizzare, e, quindi anche per sostituzioni edilizie e sopraelevazioni a 1° piano su piano terra esistente.

Zone C1: Nelle zone C1, destinate a contenere i nuovi insediamenti residenziali, l'edificazione è subordinata alla approvazione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, redatti in conformità di quanto stabilito all'art. 19 del Regolamento Edilizio, o alla redazione di piani quadro. Per maggiori dettagli si rimanda all'art. 11 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione vigente.

Zone C2: Nelle zone C2 destinate a contenere i nuovi insediamenti turistico residenziali a sviluppo della località marina Torre Vado, le prescrizioni e gli standards edilizi da tenere in considerazione nella redazione del piano di lottizzazione o dei piani quadro e nella edificazione sono i seguenti:

1) Densità di popolazione: non superiore a 75 abit./ha;

2) Indice di edificabilità territoriale: non superiore a $0,98 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

3) Attrezzature di zona:

A) Spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde attrezzato e parcheggio, il 22 % ($24 \text{ m}^2/\text{abit.}$) della superficie del comparto, così ripartito:

a) 4,00 % ($4,5 \text{ m}^2/\text{abit.}$) per l'istruzione (asili nido, scuole materne, etc.);

b) 1,80 % ($2 \text{ m}^2/\text{abit.}$) per attrezzature di interesse comune (sociali, amministrative, religiose, sanitarie, etc.);

c) 13,50 % ($15 \text{ m}^2/\text{abit.}$) per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;

d) 2,70 % ($3 \text{ m}^3/\text{abit.}$) per parcheggi, in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della legge 765.

B) Sedi viarie: dovrà essere destinato non meno del 16 % della superficie del comparto.

C) Superficie fondiaria: potrà essere destinato non più del 62 % della superficie del comparto.

Per maggiori dettagli si rimanda all'art. 12 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione vigente.

Zone C3: Gli standards urbanistici ed edilizi e le prescrizioni da rispettare nelle Zone C3 sono:

1) Densità di popolazione: non superiore a 60 abit./ha;

2) Indice di edificabilità territoriale: non superiore a $0,70 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

3) Attrezzature di zona:

A) Spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde attrezzato, etc., il 14,4 % ($24 \text{ m}^2/\text{abit.}$) della superficie del comparto così ripartito:

a) 2,70 % ($4,5 \text{ m}^2/\text{abit.}$) per l'istruzione (asili nido, scuole materne, etc.);

b) 1,20 % ($2 \text{ m}^2/\text{abit.}$) per attrezzature di interesse comune (sociali, amministrative, etc.);

c) 9 % ($15 \text{ m}^2/\text{abit.}$) per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco e lo sport;

d) 1,5 % ($2,5 \text{ m}^2/\text{abit.}$) per parcheggio.

- B) Sedi viarie: dovrà essere destinato non meno del 15,6 % della superficie del comparto.
- C) Superficie fondiaria: potrà essere destinata non più del 70 % della superficie del comparto.

Per maggiori dettagli si rimanda all'art. 13 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione vigente.

Zone C4: Dette zone sono destinate a contenere solo insediamenti ed attrezzature turistico-alberghiere nelle località marine, disciplinati da prescrizioni particolari diverse da quelle dettate per gli insediamenti residenziali veri e propri. Gli insediamenti previsti sono, pertanto: pensioni, alberghi, attrezzature per lo sport, svago e ristoro, villaggi turistici. L'edificazione è tassativamente subordinata alla approvazione di apposito piano di lottizzazione convenzionata, esteso alla intera superficie territoriale stabilita per il tipo edilizio da attuare con previsioni planivolumetriche e studio per la soluzione unitaria, redatto in base a definiti standards e prescrizioni.

Per maggiori dettagli si rimanda all'art. 14 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione vigente.

Zone D: In tali zone è consentito l'insediamento di edifici ed impianti destinati a depositi e magazzini, officine per riparazioni auto, laboratori ed officine per la lavorazione della pietra e per lavorazioni artistiche, ecc., in genere per attività rumorose e con esalazioni nocive, nonché piccole industrie. Sono inoltre ammesse abitazioni, per il personale di custodia, direttamente connesse alle rispettive attività, a condizione che la loro superficie coperta non superi un quarto dell'area occupata dall'edificio o dagli edifici adibiti alla lavorazione. Non sono ammesse attività industriali di medie e grosse dimensioni, le quali potranno trovare idoneo insediamento nel territorio destinato ad usi agricoli a mezzo delle deroghe. Gli spazi per le lavorazioni all'aperto e gli spazi di servizio devono essere delimitati ed opportunamente sistemati; le altre aree libere dovranno essere sistemate a verde. I progetti inoltre dovranno attenersi alle norme tecniche prescritte nell'art. 60 del regolamento Edilizio.

L'utilizzazione delle aree destinate a zone D è subordinata alla approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, esteso all'intero comparto delimitato dal Programma di Fabbricazione, redatto in base ai seguenti standards urbanistici ed edilizi, o alla redazione di piani quadro.

- 1) *Attrezzature di zona:*
 - a) spazi pubblici o sistemati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie): non meno del 15 % della superficie del comparto;
 - b) sedi viarie: non meno del 18 % della superficie del comparto;
 - c) superficie fondiaria, non più del 67 % della superficie del comparto.
- 2) *Indice di edificabilità fondiario:* non superiore a 3,00 m³/m²;
- 3) *Altezza:* Di norma l'altezza massima non deve superare m. 8,00. Potranno essere consentite, in via eccezionale, altezze superiori fino ad un massimo di m. 12,00, quando lo richieda la particolare attività cui l'edificio è destinato.
- 4) *Distanza tra fabbricati e da confini.* La distanza tra fabbricati sarà non inferiore all'altezza massima consentita per la zona, e il distacco dai confini di proprietà non inferiore alla metà della distanza tra i fabbricati.
- 5) *Distacco dal filo stradale.* Sarà non inferiore a m. 8,00 lungo le strade interne alla zona, mentre dovrà essere rispettato il divieto di edificazione per la profondità di metri 20,00 a protezione della strada esterna sul lato est della zona medesima.
- 6) *Indice di piantumazione.* Non inferiore a 80 piante/ettaro.

Il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato alla redazione di lottizzazioni o piani quadro estesi a idonei settori d'intervento.

Stato di attuazione e sviluppo delle zone omogenee

Da accurata disamina degli strumenti urbanistici vigenti, contestualizzata allo stato dei luoghi esistente del territorio, è stato possibile valutare che il territorio di Morciano di Leuca è interessato da agglomerati edilizi particolarmente intensi nelle Zone A e B, ormai quasi saturi.

Unica eccezione sono le zone B3 della marittima di Torre Vado per le quali il Programma di Fabbricazione vigente prevedeva l'adozione di un Piano Quadro per la regolamentazione delle aree con la ricognizione del costruito. Il Piano Quadro, approvato con D.P.G.R. n. 456 del 30/03/1979, ha interessato 13 comparti, dalla lettera A alla lettera O, ridefinendo per essi l'indice di edificabilità tenendo conto della volumetria già presente al momento della stesura; per tutti i comparti è stata definito un indice di edificabilità pari a circa 1,00 m³/m² ad eccezione del comparto F per il quale è stato previsto un indice di edificabilità pari a 0,28 m³/m².

Riguardo le zone C, da un'accurata indagine eseguita in loco e da informazioni assunte presso il competente Ufficio Tecnico comunale si può affermare che lo stato di attuazione dei comparti è più avanzato nella località marina di Torre Vado, una grossa percentuale di costruito è stata realizzata anche nella frazione di Barbarano, con carenze per quello che riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre nel capoluogo, Morciano di Leuca, sia il costruito, sia le opere a corredo sono all'incirca ad un terzo di quello previsto.

In particolare, riguardo le zone C1 di Morciano di Leuca, in cui sono presenti tre comparti, approvati con delibera G.R. n. 1899 del 28/02/1983, lo stato di attuazione dei comparti è il seguente:

▪ Comparto A

	PROGETTO (MQ)	STATO DI FATTO (MQ)	%
Superficie totale	27.559,00		
Superficie fondiaria dei lotti	15.659,00	3.100,00	19,80%
Superficie per urbanizzazione 1 [^] e 2 [^]	11.900,00	6.371,00	53,54%

	PROGETTO (MC)	STATO DI FATTO (MC)	%
Volumetria Esistente	1.889,00		
Volumetria prevista dal Piano di Lott.	30.283,00	7.202,00	23,78%
VOLUMETRIA TOTALE	32.172,00		

▪ Comparto B

	PROGETTO (MQ)	STATO DI FATTO (MQ)	%
Superficie totale	23.569,00		
Superficie fondiaria dei lotti	13.590,00	3.390,00	24,94%
Superficie per urbanizzazione 1 [^] e 2 [^]	9.979,00	361,00	3,62%

	PROGETTO (MC)	STATO DI FATTO (MC)	%
Volumetria Esistente	0,00		
Volumetria prevista dal Piano di Lott.	28.168,00	6.740,00	23,93%
VOLUMETRIA TOTALE	28.168,00		

▪ **Comparto C**

	PROGETTO (MQ)	STATO DI FATTO (MQ)	%
Superficie totale	22.108,00		
Superficie fondiaria dei lotti	12.805,00	4.890,00	38,19%
Superficie per urbanizzazione 1^ e 2^	9.303,00	3.988,00	42,87%

	PROGETTO (MC)	STATO DI FATTO (MC)	%
Volumetria Esistente	0,00		
Volumetria prevista dal Piano di Lott.	25.181,00	10.158,00	40,34%
VOLUMETRIA TOTALE	25.181,00		

Complessivamente risulta realizzato il 38% della volumetria di progetto prevista, il 33, 3% della superficie per urbanizzazione primaria e secondaria.

Le zone C1 della frazione, Barbarano del Capo, vede la presenza di due comparti, approvati con delibera G.R. n. 10694 del 02/11/1982, il cui stato di attuazione dei comparti è il seguente:

▪ **Comparto A**

	PROGETTO (MC)	STATO DI FATTO (MC)	%
Superficie totale	31.576,00		
Superficie fondiaria dei lotti	17.158,00	6.750,00	39,34%
Superficie per urbanizzazione 1^ e 2^	14.418,00	2.883,00	20,00%

	PROGETTO (MC)	STATO DI FATTO (MC)	%
Volumetria Esistente	4.570,00		
Volumetria prevista dal Piano di Lott.	37.609,00	18.774,00	49,92%
VOLUMETRIA TOTALE	42.179,00		

▪ **Comparto B**

	PROGETTO (MQ)	STATO DI FATTO (MQ)	%
Superficie totale	21.740,00		
Superficie fondiaria dei lotti	9.814,00	6.750,00	68,78%
Superficie per urbanizzazione 1^ e 2^	11.926,00	2.762,00	23,16%

	PROGETTO (MC)	STATO DI FATTO (MC)	%
Volumetria Esistente	0,00		
Volumetria prevista dal Piano di Lott.	23.681,00	18.774,00	79,28%
VOLUMETRIA TOTALE	23.681,00		

Complessivamente risulta realizzato il 64,6% della volumetria di progetto prevista, il 21,58% della superficie per urbanizzazione primaria e secondaria.

Esistono inoltre alcune porzioni di terreno tipizzate C1 PEEP (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare), sia nel capoluogo sia nella frazione di Barbarano; alcune di queste aree risultano ancora inedificate e soggette a interventi edilizi di iniziativa privata.

Nella Frazione di Torre Vado, località marittima e con vocazione turistica, sono presenti sei comparti in zona C2 e un solo comparto in zona C4, i primi approvati con Delibera Giunta Regionale nr. 6608 del 28/06/1982 e approvato in via definitiva con Delibera del C.C. nr. 221 del 22/12/1982, il secondo approvato con delibera della Giunta Regionale n. 3691 del 21/05/1980. Lo stato di attuazione dei comparti è il seguente:

C2 Torre Vado	PROGETTO (MQ)	STATO DI FATTO (MQ)	%
Superficie totale	90.977,00		
Superficie fondiaria dei lotti	66.068,00	36.256,00	54,88%
Superficie per urbanizzazione 1^ e 2^	34.688,00	7.480,00	21,56%

	PROGETTO (MC)	STATO DI FATTO (MC)	
Volumetria Esistente	0,00		
Volumetria prevista dal Piano di Lott.	87.307,00	49.188,00	56,34%
VOLUMETRIA TOTALE	87.307,00		

C4 Torre Vado	PROGETTO (MQ)	STATO DI FATTO (MQ)	%
Superficie totale			
Superficie fondiaria dei lotti	39.332,00	27.300,00	69,41%
Superficie per urbanizzazione 1^ e 2^	24.700,00	22.870,00	92,59%

	PROGETTO (MC)	STATO DI FATTO (MC)	
Volumetria Esistente	0,00		
Volumetria prevista dal Piano di Lott.	19.666,00	16.264,00	82,70%
VOLUMETRIA TOTALE	19.666,00		

Complessivamente, per le zone C2 di Torre Vado, risulta realizzato il 56,34% della volumetria di progetto prevista, il 21,56% della superficie per urbanizzazione primaria e secondaria.

Il comparto insistente in zona C4, invece, risulta realizzato al 82,7% per quello che riguarda la volumetria prevista da progetto e al 92,59% per quello che riguarda le superfici per urbanizzazione primaria e secondaria.

Le zone C3 della Marina di Torre Vado, invece, rappresentano un capitolo a parte nell'assetto urbanistico del territorio comunale; di fatto tali zone sono solo tipizzate ma il piano di lottizzazione di iniziativa pubblica non è mai stato portato a termine. Ad aggravare la situazione è intervenuto il PPTR che include dette zone quasi interamente nella fascia costiera e nelle zone classificate come versante; la mancanza del piano di

lottizzazione e i vincoli rendono di fatto tali zone inedificabili a meno di future azioni che ne possano regolamentare l'edificabilità.

Le zone D del capoluogo e della frazione, Barbarano del Capo, invece, non hanno avuto negli anni lo sviluppo sperato, tanto che in particolare nella frazione di Barbarano del Capo, consistono in aree agricole senza alcun insediamento o opera di urbanizzazione, sia per la zona Industriale sia per quanto riguarda la zona artigianale.

Particolare interesse si è avuto negli ultimi anni nelle zone E, attraverso la costruzione di "case di campagna" e di ville con una distribuzione a "macchia di leopardo" così come è possibile osservare attraverso le immagini satellitari.

Determinazione del valore di mercato distinto per zone

Tutto ciò premesso e considerato, avendo analizzato il mercato immobiliare in tutto il territorio comunale, compresa la frazione di Barbarano e la località marittima di Torre Vado è stato definito un approccio per il calcolo del valore di mercato dei terreni edificabili.

Il criterio elaborato ha come punto di partenza il valore di mercato di un immobile "tipo", rapportando lo stesso, in base percentuale, al valore del terreno edificabile che permetterebbe la sua costruzione. In definitiva, considerando gli indici di edificabilità fondiaria, il rapporto di copertura e l'altezza massima relativi ad ogni zona omogenea, sono state calcolate le superfici sviluppabili da un determinato lotto; successivamente è stato stabilito il valore commerciale delle superfici sviluppabili ed infine è stata calcolata la quota parte relativa al solo terreno per confronto con i valori reperiti in atti pubblici per la compravendita o donazione di terreni edificabili. Lo scrivente ha stabilito detta percentuale pari al 10% per le zone residenziali e turistiche e pari al 15% per le zone industriali.

Tale percentuale è stata calcolata tenendo in considerazione i valori venali di terreni edificabili reperiti in riviste specializzate, agenzie immobiliari (fisiche e online) e avendo analizzato oltre 450 pratiche edilizie, dal 2013 al 2017, alla ricerca di richieste di permesso di costruire su lotti liberi per i quali è stato prodotto il necessario titolo di proprietà (compravendita o donazione).

In questo modo è stato possibile rapportare il reale potere edificatorio di un terreno, legato all'Indice di Edificabilità Fondiaria, al suo valore venale in commercio limitando al minimo il grado di incertezza.

Nella Tabella 1 sono riportati i valori venali in commercio per le zone omogenee insistenti nel territorio comunale di Morciano di Leuca e delle sue frazioni espresso in €/m², per tener conto dei differenti stati di attuazione nelle zone presenti sono state previste tre colonne di valori; nella prima colonna il valore nominale che si applica a tutte le zone definite e per le quali non è necessario alcun iter (lottizzazioni, piani quadro, etc.) perché la zona sia edificabile a tutti gli effetti, la seconda colonna riporta il valore di quelle zone in cui ancora non sono la lottizzazione non ha ancora concluso il suo iter.

Per le Zone omogenee **D** e **D non lottizzata** ricadenti nella località di Barbarano del Capo, riportate nella "Tabella 1 - Valore venale in commercio dei terreni edificabili al metro quadro", è stato attribuito il valore ai fini del calcolo IMU di 3,00 €/m², in considerazione del fatto che trattasi di particelle di terreno di ampie superfici e anche rispetto alla disciplina rinveniente dall'art. 15 delle N.T.A. del Programma di Fabbricazione che subordina ogni intervento alla previa redazione di un piano attuativo. Pertanto, per le Zone omogenee D e D non lottizzata ricadenti nella località di Barbarano del Capo, non è possibile applicare i coefficienti che contribuiscono all'effettiva riduzione del valore venale del terreno edificabile oggetto dell'imposta Comunale sugli Immobili riportati nella successiva "Tabella 2 - Coefficienti riduttivi per il calcolo dell'imposta IMU".

LOCALITÀ	ZONA OMOGENEA	IFF (m ³ /m ²)	VALORE AI FINI DEL CALCOLO IMU (€/m ²)
MORCIANO DI LEUCA	A1	5,00	60,00
	A2	5,00	70,00
	B1	5,00	85,00
	B2	3,00	65,00
	C1		45,00
	C1 (PEEP)	2,02 - 2,06	25,00
	D		35,00
	D (non lottizzata)	3,00	15,00
BARBARANO DEL CAPO	A1	5,00	40,00
	A2	5,00	50,00
	B1	5,00	60,00
	B2	3,00	40,00
	C1		30,00
	C1 (PEEP)	2,41 - 2,46	15,00
	D		3,00
	D (non lottizzata)	3,00	3,00
TORRE VADO	B3	1,00	120,00
	B3*	0,28	40,00
	C2	1,50	160,00
	C3	0,70	80,00
	C3 (non lottizzata)	0,70	15,00
	C4	0,50	150,00

* Comparto F delle zone B3

Tabella 1 - Valore venale in commercio dei terreni edificabili al metro quadro

Determinazione dei coefficienti correttivi per il calcolo del valore imponibile ai fini IMU

Stante l'esistenza di diversi gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio in relazione all'intervenuta approvazione o meno dei piani attuativi, di grado subordinato allo strumento urbanistico generale, e alla potenzialità edificatoria derivante dalla dimensione del lotto, dall'indice di edificabilità e da altri parametri di seguito meglio specificati, che possono determinare la compressione del prezzo di mercato, e al puro fine di evitare una eccessiva penalizzazione del cittadino sono stati studiati dallo scrivente coefficienti riduttivi da applicare alla griglia di valori di seguito riportata in Tabella 1. I coefficienti individuati avranno inoltre il duplice compito di limitare o inibire eventuali contenziosi nei confronti dell'amministrazione in fase di calcolo dell'imposta comunale.

In Tabella 2 sono indicati detti coefficienti in grado di rimodulare i valori base mediante la loro applicazione e tale da rendere di conseguenza l'imponibile I.M.U. inferiore al valore di mercato pieno dell'area di una percentuale variabile in funzione della presenza di uno o più parametri che influenzano la potenzialità edificatoria del lotto oggetto della tassazione.

COEFFICIENTE RIDUTTIVO	DESCRIZIONE SINTETICA	RIDUZIONE
Cr1	<i>Lotto ricadente in parte nella fascia di rispetto cimiteriale o a protezione della viabilità</i>	15%
Cr2	<i>Lotto edificabile per il Programma di Fabbricazione ma che di fatto, per vincoli, dimensioni o forma non lo è</i>	70%
Cr3	<i>Lotto o parte di lotto gravate da particolari servitù comportanti limiti all'edificabilità</i>	30%

Tabella 2 - Coefficienti riduttivi per il calcolo dell'imposta IMU

Tra i coefficienti che contribuiscono all'effettiva riduzione del valore venale del terreno edificabile oggetto dell'imposta Comunale sugli Immobili si ritrovano in:

- Ubicazione geografica del lotto rispetto alle fasce di rispetto
- Lotti che secondo il Programma di Fabbricazione risultano edificabili ma su cui di fatto, per dimensioni o forma, non è possibile edificare (lotti con lato inferiore a metri 4,00, cubatura già asservita, presenza di vincoli ineludibili, etc.);
- Lotti gravati da particolari servitù comportanti limiti all'edificabilità.

I coefficienti Cr1-Cr3 dipendono di fatto dalla peculiarità della singola area edificabile, dalla sua posizione e dal reale potere edificatorio che possiede.

Nello specifico, il coefficiente **Cr1** è applicabile nei casi in cui il lotto rientra, per una porzione superiore al 15%, nelle fasce di rispetto cimiteriali e della viabilità; in questo caso il potere edificatorio posseduto dal lotto viene ridotto così come la sagoma realizzabile in virtù delle distanze da rispettare nei confronti di tali fasce di rispetto.

Il coefficiente **Cr2** si applica, invece, in tutti quei casi in cui per motivi diversi il lotto, benché edificabile per il Programma di Fabbricazione, non lo è per la presenza di vincoli amministrativi o puramente dimensionali. A titolo di esempio si riportano alcune casistiche, non esaustive:

- inedificabilità derivante da prescrizioni del PPTR;
- lotto intercluso;
- cubatura totalmente asservita;
- lotti che per forma o geometria non sono edificabili (relitti derivanti da frazionamenti, etc.).

Il coefficiente **Cr3** può essere utilizzato in tutti quei casi in cui il lotto è gravato, in toto o in parte, da servitù tali da influire sul potere edificatorio quali la presenza di acquedotto, metanodotto, elettrodotta e costruzioni in aderenza per una quota superiore al 50% del perimetro.

Per evitare casistiche speciali in cui la somma dei coefficienti riduttivi possa dar luogo all'azzeramento del valore, o peggio ad un valore negativo dello stesso, è stata prevista una soglia massima pari al 70% indipendentemente dal numero e dalla tipologia di fattori riduttivi presenti.

L'applicazione dei coefficienti correttivi è da intendersi efficace fino alla data di approvazione del redigendo Piano Urbanistico Generale, qualora le peculiarità delle singole aree edificabili dovessero risultare a tutti gli effetti inedificabili, o parzialmente edificabili, per effetto dei vincoli di natura urbanistica e di tutela paesaggistica attualmente vigenti.

Calcolo del valore base dell'imponibile IMU

Individuati gli elementi riduttivi di cui sopra per ottenere il valore imponibile di un'area, si dovrà semplicemente applicare la formula di matematica finanziaria:

$$V_v = V_m * [1 - \sum(Cr_{1-2-3})]$$

dove:

V_v è il valore venale imponibile;

V_m * Comparto **F delle zone B3**

Tabella 1;

(Cr_{1-2-3}) sono i coefficienti riduttivi della reale potenzialità di edificazione dipendenti dalla peculiarità delle singole aree edificabili (Tabella 2).

Esempi esplicativi ed applicativi

• Esempio 1:

Supponendo di essere in possesso di 500 mq di terreno edificabili in zona B2 (Morciano di Leuca) il valore complessivo di mercato sarà in considerazione della * Comparto **F delle zone B3**

Tabella 1:

$$V_m = mq\ 500 * \text{€ } 40 = \text{€ } 20.000,00$$

Non essendoci vincoli o altri impedimenti per l'edificazione, il valore base imponibile ai fini IMU sarà:

$$V_v = V_m = \text{€ } 20.000,00$$

• Esempio 2:

Supponendo di essere in possesso di 500 mq di terreno edificabili in zona C2 nella Marina di Torre Vado, il valore complessivo di mercato sarà in considerazione della tabella 1:

$$V_m = mq\ 500 * \text{€ } 160 = \text{€ } 80.000,00$$

Essendo tale lotto gravato da particolari servitù comportanti limiti all'edificabilità, il valore base imponibile ai fini IMU sarà:

$$V_v = V_m * (1 - Cr_3) = \text{€ } 80.000,00 * (1 - 0,30) = \text{€ } 56.000,00$$

• Esempio 3:

Supponendo di essere in possesso di 500 mq di terreno in zona C3 nella Marina di Torre Vado, sul quale non esiste alcuna lottizzazione, il valore complessivo di mercato sarà in considerazione della tabella 1:

$$V_m = mq\ 500 * \text{€ } 15 = \text{€ } 7.500,00$$

Non essendoci vincoli o altri impedimenti per l'edificazione, il valore base imponibile ai fini IMU sarà:

$$V_v = V_m = € 7.500,00$$

Per semplificare il calcolo dell'IMU in relazione ai terreni edificabili, lo scrivente ha messo a punto un **foglio di calcolo automatico** in cui una volta inserite una serie di informazioni quali generalità del contribuente, riferimenti catastali, percentuale di possesso, superficie del lotto, e zonizzazione è possibile calcolare il valore di mercato del lotto.

In seguito, una volta selezionati gli eventuali coefficienti riduttivi è possibile calcolare il valore imponibile e automaticamente anche l'ammontare IMU.

Il foglio esegue automaticamente i conteggi considerando anche il limite imposto alla riduzione pari al 70%.

Monetizzazione delle aree

La monetizzazione delle aree è una particolare procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. Al contrario, la finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione, il che giustifica l'attenzione alla dotazione accorpata di servizi.

La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del Programma di Fabbricazione e dalla vigente normativa di settore deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge.

Se inizialmente l'istituto aveva un carattere quasi derogatorio rispetto alla pianificazione ordinaria, ora, esso può entrare a far parte di una serie di strumenti ordinari di affiancamento della pianificazione urbanistica in senso canonico (perequazione urbanistica), soprattutto per effetto di legislazioni di carattere nazionale o regionale che vanno in deroga ai tradizionali strumenti urbanistici.

Si tratta, nello specifico, di sostituire la localizzazione e cessione di standard (tipicamente parcheggi e verde), con un corrispettivo monetario da versare all'amministrazione. È quindi un meccanismo che consente di sopperire, almeno in parte, alla oggettiva difficoltà che l'Amministrazione ha di acquisire e gestire aree verdi e parcheggi, aree per la collettività, di difficile accessibilità o scarsa fruibilità stante la loro localizzazione, orografia e forma.

Monetizzazione aree a standard e a parcheggi

Il carico insediativo connesso agli interventi previsti dalle L.R. n. 33/2007 e 14/2009 comporta la cessione, da parte dei richiedenti, di aree da destinare a standard di cui al DM 02/04/1968 n. 1444. Qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), il richiedente deve provvedere al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute. Sulla base di valutazioni effettuate nella maggior parte delle Amministrazioni Comunali limitrofe, nel caso di mancato reperimento delle aree a standard da cedere al Comune, che si computano nella misura minima di 18 mq/abitante, viene stabilito che il valore per la monetizzazione di tali aree è lo stesso indicato in Tabella 1

e relativo al valore venale in commercio dell'area omogenea in cui l'intervento edilizio richiede la monetizzazione. Il calcolo da eseguire per la quantificazione della somma da versare deve tener conto di:

- i) il numero di abitanti insediabili, determinato dividendo il volume da recuperare per il parametro 80 [mc/ab] assunto come minimo volume lordo abitabile per abitante dall'art. 3, comma 3, del DM n. 1444/1968;
- ii) il volume lordo abitabile da recuperare, determinato dal prodotto della Superficie lorda di pavimento (S/p) e dell'altezza media (calcolata secondo le NTA del Programma di Fabbricazione o strumento vigente)

In successione, le operazioni da effettuare sono le seguenti:

- 1) determinazione della Superficie lorda di pavimento (S/p) da recuperare o frutto di ampliamento;
- 2) Calcolo del Volume residenziale: $V \text{ [mc]} = S/p \text{ [mq]} \times H_{media} \text{ [m]}$
- 3) Calcolo del numero di abitanti: $Ab \text{ [n.]} = V \text{ [mc]} / 80 \text{ [mc/ab]}$
- 4) Calcolo dell'area per standard urbanistici: $Ac \text{ [mq]} = Ab \text{ [n.]} \times 18 \text{ [mq/ab]}$
- 5) Determinazione della somma da versare: $M_{as} = Ac \times \text{€ } 80/\text{mq}$

dove: $Ac \text{ [mq]}$ rappresenta la quantità di area a standard da cedere rapportata all'intervento e determinata moltiplicando il numero di abitanti per lo standard minimo di 18 [mq/ab] - $M_{as} \text{ [€]}$ rappresenta la somma da versare da parte del richiedente.

Morciano di Leuca, 03/11/2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

f.to Arch. Gianfranco MARINO