



COMUNE DI TODI
PROVINCIA DI PERUGIA

Deliberazione di Giunta Comunale n° 47 del 02/03/2017

COPIA

Oggetto:

VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI – DETERMINAZIONE PER L'ANNO 2017 DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E DELLA TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI).

L'anno duemiladiciassette, addì due del mese di Marzo alle ore 15:00 presso la Sala Giunta - Palazzo Comunale, nella residenza comunale si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Nominativo	Pres	Ass	Nominativo	Pres	Ass
ROSSINI CARLO	X		CAPRINI ANDREA	X	
COSTANZI EMIDIO	X		VALENTINI MANUEL	X	
PIPISTRELLI LUCA	X		MASSETTI CATIA	X	

Totale Presenti: 6

Totale Assenti: 0

Assume la presidenza Il Sindaco , Carlo Rossini.

Partecipa alla seduta, Il Segretario Generale Paola Bastianini.

Il Presidente, essendo legale il numero degli intervenuti per la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e dà inizio alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- **che** l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello Stato;
- **che** la legge n. 147/2013 (art. 1, commi 639-704), nel disciplinare l'IMU quale componente immobiliare della Imposta Unica Comunale (IUC), ha confermato il meccanismo impositivo previsto dall'art. 13 del d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011);
- **che**, ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili;
- **che** l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come *“l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.”*;
- **che** l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- **che** l'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito 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”*;
- **che** per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;
- **che** con l'art. 52 D.Lgs 446/1997 è stata disciplinata la potestà regolamentare degli enti locali in materia di entrate, anche tributarie, potestà poi confermata con l'art. 14, c. 6 D.Lgs. 23/2011, e con l'art. 13, comma 13, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- **che** con l'art. 52 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, è stato stabilito che i Comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene all'individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;
- **che** ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato,*

secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”;

- **che** il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire i valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, per il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997;
- **che** la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:
 - 1) è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, (i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno);
 - 2) favorisce l'elusione della base imponibile, (lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso);

Considerato che:

- gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27/07/2000 n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), impongono alla Pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;
- per gli anni 2014, 2015 e 2016, con il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (I.U.C.) è stata disciplinata la base imponibile delle aree fabbricabili ed individuati i valori minimi di riferimento da assumere per il calcolo dell'imposta municipale propria e della Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI), al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso e di limitare il potere di accertamento del comune (qualora l'imposta sia stata versata sulla base di valori non inferiori a quelli determinati dall'ente);
- tali valori minimi di riferimento per gli anni 2014, 2015 e 2016, sono stati assunti, nella stessa misura prevista dalla D. G.C. n. 253 del 15 novembre 2005, redatta in conformità all'apposito studio realizzato, nonché agli esiti ed ai pareri resi dalla commissione referente istituita;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 166 del 01/07/2014 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini della determinazione dei relativi imponibili dell'imposta municipale propria per l'anno 2014;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 17/07/2015 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini della determinazione dei relativi imponibili dell'imposta municipale propria per l'anno 2015;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 07/04/2016 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini della determinazione dei relativi imponibili dell'imposta municipale propria per l'anno 2016;
- il responsabile del servizio Urbanistica e Gestione del Territorio Arch. Marco Spaccatini con nota prot. n. 2268 del 20/01/2017 ha trasmesso una relazione tecnica sulla rideterminazione dei valori minimi di riferimento applicabili alle aree edificabili per l'annualità 2017;
- in base alla relazione tecnica dell'Arch. Marco Spaccatini *“è attendibile procedere alla rideterminazione dei valori minimi di riferimento applicabili alle aree fabbricabili del Comune di Todi ai fini ICI/IMU prendendo in considerazione le percentuali di abbattimento, determinate nella presente relazione, da applicare ai valori stabiliti nella delibera di G.C. n° 253 del 15/11/2005”*.

Considerato che:

- l'art. 151 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dispone che gli enti deliberino entro il 31 dicembre il bilancio di previsione per l'anno successivo;
- con l'art. 53, comma 16, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come sostituito dall'art. 27, comma 8, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, è stato stabilito che il termine per deliberare le aliquote, è fissato entro la data determinata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione;
- con l'art. 1, comma 169, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (finanziaria 2007), integrando senza abrogare la richiamata disposizione dell'art. 27, c. 8, della L. n. 448/2001, è stato previsto che il termine per la deliberazione di aliquote e tariffe è stabilito "... entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione";
- con la citata disposizione è stato previsto che dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento e che in caso di mancata approvazione entro il medesimo termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno;
- l'art. 5, c. 11, D.L. 30 dicembre 2016, n. 244 (Decreto Milleproroghe) (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 304 in data 30/12/2016), ha prorogato al 31 marzo 2017 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio 2017;

Ritenuto, pertanto, opportuno provvedere in merito, disponendo l'adozione per l'anno 2017, una revisione dei valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili per la determinazione dell'imposta municipale propria (IMU) e della Tassa sui servizi indivisibili (TASI) rispetto alle misure stabilite con deliberazione di G.C. n. 253/2005;

Visto il regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (I.U.C.) approvato con deliberazione di C.C. n. 43 del 28/07/2014 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il regolamento per l'accertamento e la riscossione delle entrate tributarie;

Visti gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;

Visto l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ed il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;

Vista la Legge 147/2014;

Visto il nuovo Piano Regolatore Generale e le modifiche apportate;

Visti i seguenti pareri espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esistenti agli atti:

- Responsabile del servizio Tributi, Patrimonio e Farmacia, in ordine alla regolarità tecnica: Favorevole;

- Responsabile di ragioneria, in ordine alla regolarità contabile: Favorevole; Visto l'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

Tutto ciò premesso

All'unanimità di voti, legalmente espressi,

D E L I B E R A

- **DI PRENDERE ATTO** della relazione tecnica, prot. n. 2268 del 20/01/2017, sulla rideterminazione dei valori minimi di riferimento applicabili alle aree fabbricabili del Comune di Todi redatta dal responsabile del 6° Servizio – Urbanistica e Gestione del Territorio- Arch. Marco Spaccatini, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- **DI RIDETERMINARE ED APPROVARE**, per l'anno 2017, i valori minimi di riferimento applicabili alle aree fabbricabili del Comune di Todi ai fini IMU e TASI, prendendo in considerazione le percentuali di abbattimento, determinate nella relazione

redatta dall'Arch. Marco Spaccatini di cui al punto 1) , da applicare ai valori stabiliti nella delibera di G.C. n° 253 del 15/11/2005”;

- **DI DARE ATTO** che, per l'anno 2017, i i valori minimi di riferimento applicabili alle aree fabbricabili del Comune di Todi ai fini IMU e TASI sono quello indicati nelle seguenti tabelle:

Tabella Valori aree fabbricabili a destinazione residenziale:

Sottomercati	VALORI DI RIFERIMENTO			
	Valore Incidenza Area residenziale nel P.O.		Valore Incidenza Area residenziale nel P.A. con convenzione sottoscritta	
	Da delibera G.C. 253/2005 €/mq	Nuovi valori €/mq	Da delibera G.C. 253/2005 €/mq	Nuovi valori €/mq
Microzona 1				
M1.S1. (Centro Storico)	n.v.	n.v.	205	195
Microzona 2				
M2.S1. (Pian di Porto, Ponte Rio)	100	95	150	142
M2.S2. (Pian di San Martino)	60	57	90	85
M2.S3. (Centro Storico - Pendici)	100	95	150	142
M2.S4. (Pontecuti)	80	76	120	114
M2.S5. (Montelupino)	120	114	180	171
M2.S6. (Via Sant'Arcangelo)	150	142	225	214
M2.S7. (Pontenaia)	70	66	100	95
M2.S8. (Vasciano)	90	85	135	128
M2.S9. (Torresquadrata, Q.Europa, Cappuccini)	135	128	205	195
M2.S10. (Pian dei Mori I e II)	70	66	100	95
M2.S11. (Due Santi parte)	70	66	100	95
Microzona 3				
M3.S1. (Collevalenza)	90	85	135	128
Microzona 4				
M4.S1. (Pantalla)	90	85	135	128
Microzona 5				
M5.S1. (Due Santi parte)	70	66	100	95
M5.S2. (Chioano)	60	57	90	85
M5.S3. (Montemolino, Casemasce, Quadro, Asproli, Izzalini, Ilici, S.Damiano, Romazzano, Torregentile, Fiore, Camerata, Montanero, Pesciano, Cecanibbi, Canonica, Cordigliano)	50	47	80	76

Tabella Valori aree fabbricabili a destinazione produttiva:

Sottomercati	VALORI DI RIFERIMENTO			
	Valore Incidenza Area residenziale nel P.O.		Valore Incidenza Area residenziale nel P.A. con convenzione sottoscritta	
	Da delibera G.C. 253/2005 €/mq	Nuovi valori €/mq	Da delibera G.C. 253/2005 €/mq	Nuovi valori €/mq
Microzona 1				
M1.S1. (Centro Storico)	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Microzona 2				
M2.S1. (Pian di Porto, Ponte Rio)	25	24	35	33,50
M2.S2. (Pian di San Martino)	25	24	35	33,50
M2.S3. (Centro Storico - Pendici)	25	24	35	33,50
M2.S4. (Pontecuti)	25	24	35	33,50
M2.S5. (Montelupino)	25	24	35	33,50
M2.S6. (Via Sant'Arcangelo)	25	24	35	33,50
M2.S7. (Pontenaia)	25	24	35	33,50
M2.S8. (Vasciano)	25	24	35	33,50
M2.S9. (Torresquadrata, Q.Europa, Cappuccini)	25	24	35	33,50
M2.S10. (Pian dei Mori I e II)	25	24	35	33,50
M2.S11. (Due Santi parte)	25	24	35	33,50
Microzona 3				
M3.S1. (Collevalenza)	25	24	35	33,50
Microzona 4				
M4.S1. (Pantalla)	30	29	40	38,50
Microzona 5				
M5.S1. (Due Santi parte)	25	24	35	33,50
M5.S2. (Chioano)	25	24	35	33,50
M5.S3. (Montemolino, Casemasce, Quadro, Asproli, Izzalini, Ilici, S.Damiano, Romazzano, Torregentile, Fiore, Camerata, Montanero, Pesciano, Cecanibbi, Canonica, Cordigliano)	25	24	35	33,50

4) **DI DARE ATTO** che resta confermato quanto disposto dalla G.C. n° 253 del 15/11/2005 non modificato dal preente atto;

5) **DI DISPORRE** che non saranno sottoposti ad accertamento in rettifica i valori delle aree fabbricabili qualora, ai fini dell'imposta municipale propria e della Tassa sui servizi indivisibili (TASI), l'imponibile sia stato determinato e l'imposta versata sulla base di valori di riferimento non inferiori a quelle stabiliti e riportati nelle tabelle di cui al precedente punto fatta esclusione per le casistiche indicate al punto 3), lett. f), del dispositivo della deliberazione di G.C. n. 253/2005;

6) **DI DISPORRE**, infine che la presente deliberazione, una volta divenuta esecutiva, verrà inviata, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 15, decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, al Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze – Roma;

7) **DI DICHIARARE** la presente, all'unanimità di voti, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
F.to Carlo Rossini

Il Segretario Generale
F.to Paola Bastianini

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Todi, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005.



Comune di Todi
Provincia di Todi

PARERE TECNICO

Proposta di Giunta n° 42 del 16/02/2017

Oggetto:

VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI – DETERMINAZIONE PER L'ANNO 2017 DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E DELLA TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI) .

Parere in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Esito Parere:

Parere Favorevole

Osservazioni:

Li, **02/03/2017**

Il Responsabile del Servizio
SCIMMI MARIA RITA / ArubaPEC S.p.A.

Documento Firmato Digitalmente



Comune di Todi
Provincia di Todi

PARERE CONTABILE

Proposta di Giunta n° 42 del 16/02/2017

Oggetto:

VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI – DETERMINAZIONE PER L'ANNO 2017 DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E DELLA TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI) .

Parere in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Esito Parere:

Parere Favorevole

Osservazioni:

Li, **02/03/2017**

Il Responsabile del Servizio
Fausto Marchetti / INFOCERT SPA

Documento Firmato Digitalmente



COMUNE DI TODI
PROVINCIA DI PERUGIA

ATTESTAZIONE PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

Delibera di Giunta n° 47 del 02/03/2017

Oggetto Delibera:

**VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI –
DETERMINAZIONE PER L'ANNO 2017 DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER
LA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E DELLA
TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI) .**

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

⇒ CHE la presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

Viene pubblicata all'Albo on-line sul sito istituzionale dal comune il giorno 07/03/2017 per rimanervi per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1).

ATTESTA

⇒ che la presente deliberazione è immediatamente eseguibile e diverrà esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267,

Li, 07/03/2017

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
BERTI NULLI SIMONETTA / POSTECOM
S.P.A.



Prot. n° 2268
DEL 20/01/2017

**Al Responsabile del IV Servizio
Tributi, Patrimonio e Farmacia
Dott.ssa Maria Rita Scimmi**

Oggetto: Valori minimi di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria e della tassa sui servizi indivisibili per l'anno 2017. Comunicazioni

In riferimento alla Vs nota del 08/11/2016 relativa all'oggetto, si allega relazione tecnica sulla rideterminazione dei valori minimi di riferimento applicabili alle aree edificabili per l'annualità 2017.

Cordiali saluti

Todi, li 20/01/2017

Il Responsabile del Servizio
Arch. Marco Spaccatini





Comune di Todi – 6° Servizio
Urbanistica e Gestione del Territorio

RELAZIONE TECNICA SULLA RIDETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DI
RIFERIMENTO APPLICABILI ALLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI TODI

La presente relazione è finalizzata alla rideterminazione dei Valori Minimi di Riferimento applicabili alle aree fabbricabili nel Comune di Todi, al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell' IMU per l' anno 2017.

Ad oggi tali valori sono stati assunti in conformità da quanto previsto dalla delibera di G.C. n° 253 del 15/11/2005 a seguito dell' apposito studio realizzato, nonché agli esiti ed ai pareri resi dalla commissione referente istituita e pertanto si rende necessario effettuare una revisione degli stessi con riferimento alla contrazione degli scambi e dall' allungamento dei tempi di vendita rilevata nell' ultimo anno, nonché dell' attuale situazione economica che ha di fatto determinato una diminuzione dei prezzi di mercato degli immobili.

Le stime oggetto della presente relazione pur rivestendo carattere di generalità e di riferimento, in quanto estese all' intero territorio comunale, tengono conto di una diversa dettagliata valutazione in relazione alle zone territoriali, costituendo esse:

- uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l' onere impositivo a cui è tenuto a far fronte;
- la base da fornire all' Ufficio Tributi per l' attività di immediata verifica dell' attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le eventuali azioni di controllo.

I Valori Minimi di riferimento applicabili alle aree fabbricabili nel Comune di Todi ai fini dell' accertamento ICI/IMU sono stati determinati con riferimento all' unità di Superficie utile Lorda Realizzabile (SULR), in connessione alle previsioni della “componente operativa” del Piano Regolatore Generale e in relazione alle sub-microzone catastali individuate come sottomercati omogenei.

Tale Valore Minimo di Riferimento è stato individuato tenendo conto di quanto stabilito all' art. 5, comma 5, del D.Lgs 504/1992 e i valori sono stati individuati, per comparazione diretta, in relazione alle seguenti destinazioni urbanistiche :

- residenziale
- produttiva (artigianale – industriale)

L' articolazione in microzone catastali deliberata dal C.C. di Todi (01/03/1999) ed approvata dall' Agenzia del Territorio di Perugia ha individuato una suddivisione del territorio comunale in ambiti omogenei dal punto di vista delle caratteristiche urbanistiche ed economiche e dei prezzi espressi dal mercato immobiliare.

Per quanto riguarda il territorio di Todi le microzone sono così articolate:

- 1 – centro storico
- 2 – semicentrale
- 3 – periferica 1
- 4 – periferica 2
- 5 – rurale

Da quanto detto sopra si è ritenuto necessario effettuare una analisi puntuale dei dati forniti dagli Osservatori dei prezzi dei mercati immobiliari ed in particolare dell' Osservatorio dei Valori Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate e il Listino dei prezzi della Camera di Commercio.

L' analisi dei dati è stata condotta prendendo a riferimento il mercato immobiliare residenziale e quello immobiliare non residenziale (uffici, negozi e capannoni) negli anni 2014, 2015 e primo semestre 2016 della regione Umbria e della macroarea della media valle del Tevere in cui è inserito il territorio del comune di Todi.

I dati analizzati hanno riguardato sia i volumi delle compravendite e sia i dati delle quotazioni medie dei valori di mercato espressi in euro/mq.

Di seguito vengono riportati i dati rilevati dall' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per quanto riguarda il mercato residenziale del Comune di Todì :

	ZONA 1 (centrale limitrofa alle mura)					
	2014		2015		2016	
civili abitazioni	1000	1550	1000	1500	1000	1500
abitazioni economiche			870	1300	870	1300
box	660	990	630	940	630	940
villini e ville	1100	1600	1050	1500	1050	1500

	ZONA 2 (zone periferiche)					
	2014		2015		2016	
civili abitazioni	950	1300	920	1250	920	1250
abitazioni economiche	850	1250	810	1200	810	1200
box	470	710	445	670	450	670
villini e ville	960	1400	910	1350	910	1350

	ZONA 3 (frazioni collevaenza, rosceto)					
	2014		2015		2016	
civili abitazioni	820	1250	780	1200	780	1150
abitazioni economiche	720	1100	700	1050	700	1050
box	375	570	360	540	360	540
villini e ville	850	1300	840	1250	840	1250

	ZONA 4 (frazioni pantalla)					
	2014		2015		2016	
civili abitazioni	750	960	710	910	710	910
abitazioni economiche	620	930	590	880	590	880
box	345	490	330	465	330	465
villini e ville	790	1150	750	1100	750	1100

Di seguito vengono riportati i dati rilevati dalla Camera di Commercio per quanto riguarda il mercato residenziale del Comune di Todi :

	CENTRO STORICO			
	2014/2015		2016	
nuovo				
ristrutturato	1250	2000	1100	1900
abitabile	900	1400	800	1300
da ristrutturare	500	950	400	1000

	SEMIPERIFERIA			
	2014/2015		2016	
nuovo	1100	1500	1000	1500
ristrutturato	800	1350	800	1400
abitabile	700	1100	650	1100
da ristrutturare	400	800	300	700

	PERIFERIA			
	2014/2015		2016	
nuovo	1000	1400	900	1300
ristrutturato	800	1250	800	1200
abitabile	600	950	550	900
da ristrutturare	350	650	300	650

	AGRICOLA			
	2014/2015		2016	
nuovo	1000	1600	900	1500
ristrutturato	950	1950	950	1800
abitabile	700	1250	700	1200
da ristrutturare	400	800	350	600

Dall' analisi dei dati riportati nelle due tabelle precedenti emerge che i valori di mercato degli immobili residenziali nel Comune di Todi hanno subito un decremento medio nel 2016 rispetto al biennio 2014/2015 pari a circa il **5%**.

Per quanto riguarda gli immobili produttivi il dato rilevato è espresso come quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI del 2015 e pesandole sullo stock immobiliare di ciascun comune.

I dati nazionali e per area territoriale mostrano un calo generalizzato dei valori sia per gli uffici, sia per i capannoni e sia per i negozi.

Di seguito si riportano i dati analizzati :

- Area : Centro
- Uffici : 1796 euro/mq (2016)
- Negozi : 1999 euro/mq (2016)
- Capannoni : 601 euro/mq (2016)

Da quanto riportato dall' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) si ha una variazione media rispetto al periodo 2014/2015 pari a : **- 3,5 %**

Pertanto si ritiene attendibile procedere alla rideterminazione dei valori minimi di riferimento applicabili alle aree fabbricabili del Comune di Todi ai fini ICI/IMU prendendo in considerazione le percentuali di abbattimento, determinate nella presente relazione, da applicare ai valori stabiliti nella delibera di G.C. n° 253 del 15/11/2005.

Tabella Valori aree fabbricabili a destinazione residenziale:

Sottomercati	VALORI DI RIFERIMENTO			
	Valore Incidenza Area residenziale nel P.O.		Valore Incidenza Area residenziale nel P.A. con convenzione sottoscritta	
	Da delibera G.C. 253/2005 €/mq	Nuovi valori €/mq	Da delibera G.C. 253/2005 €/mq	Nuovi valori €/mq
Microzona 1				
M1.S1. (Centro Storico)	n.v.	n.v.	205	195
Microzona 2				
M2.S1. (Pian di Porto, Ponte Rio)	100	95	150	142
M2.S2. (Pian di San Martino)	60	57	90	85
M2.S3. (Centro Storico - Pendici)	100	95	150	142
M2.S4. (Pontecuti)	80	76	120	114
M2.S5. (Montelupino)	120	114	180	171
M2.S6. (Via Sant'Arcangelo)	150	142	225	214
M2.S7. (Pontenaia)	70	66	100	95
M2.S8. (Vasciano)	90	85	135	128
M2.S9. (Torresquadrata, Q.Europa, Cappuccini)	135	128	205	195
M2.S10. (Pian dei Mori I e II)	70	66	100	95
M2.S11. (Due Santi parte)	70	66	100	95
Microzona 3				
M3.S1. (Collevalenza)	90	85	135	128
Microzona 4				
M4.S1. (Pantalla)	90	85	135	128
Microzona 5				
M5.S1. (Due Santi parte)	70	66	100	95
M5.S2. (Chioano)	60	57	90	85
M5.S3. (Montemolino, Casemasce, Quadro, Asproli, Izzalini, Ilci, S.Damiano, Romazzano, Torregentile, Fiore, Camerata, Montanero, Pesciano, Cecanibbi, Canonica, Cordigliano)	50	47	80	76

Tabella Valori aree fabbricabili a destinazione produttiva:

Sottomercati	VALORI DI RIFERIMENTO			
	Valore Incidenza Area residenziale nel P.O.		Valore Incidenza Area residenziale nel P.A. con convenzione sottoscritta	
	Da delibera G.C. 253/2005 €/mq	Nuovi valori €/mq	Da delibera G.C. 253/2005 €/mq	Nuovi valori €/mq
Microzona 1				
M1.S1. (Centro Storico)	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Microzona 2				
M2.S1. (Pian di Porto, Ponte Rio)	25	24	35	33,50
M2.S2. (Pian di San Martino)	25	24	35	33,50
M2.S3. (Centro Storico - Pendici)	25	24	35	33,50
M2.S4. (Pontecuti)	25	24	35	33,50
M2.S5. (Montelupino)	25	24	35	33,50
M2.S6. (Via Sant'Arcangelo)	25	24	35	33,50
M2.S7. (Pontenaia)	25	24	35	33,50
M2.S8. (Vasciano)	25	24	35	33,50
M2.S9. (Torresquadrata, Q.Europa, Cappuccini)	25	24	35	33,50
M2.S10. (Pian dei Mori I e II)	25	24	35	33,50
M2.S11. (Due Santi parte)	25	24	35	33,50
Microzona 3				
M3.S1. (Collevalenza)	25	24	35	33,50
Microzona 4				
M4.S1. (Pantalla)	30	29	40	38,50
Microzona 5				
M5.S1. (Due Santi parte)	25	24	35	33,50
M5.S2. (Chioano)	25	24	35	33,50
M5.S3. (Montemolino, Casemasce, Quadro, Asproli, Izzalini, Ilci, S.Damiano, Romazzano, Torregentile, Fiore, Camerata, Montanero, Pesciano, Cecanibbi, Canonica, Cordigliano)	25	24	35	33,50

Tali valori risultano congrui sia perchè in linea con i dati e le analisi sopra menzionati e sia in considerazione che per un bene d' uso come l' abitazione è inevitabile che oltre certi livelli è difficile scendere, in quanto le necessità alla base dell' acquisto, per quanto rinviabile, imporranno prima o poi la realizzazione dell' acquisto medesimo.

In secondo luogo la propensione all' acquisto di una abitazione è un indicatore che misura la fiducia delle famiglie e che si riflette comunque su di un lungo periodo e la flessione dei prezzi, seppur avvenuta, disincentiva il “rinvio” all' acquisto potendo essere percepita dai potenziali acquirenti come una condizione “da non perdere” per la previsione di una ripresa anche dal lato dei prezzi e questo induce ad una maggiore propensione all'acquisto.

Todi, 17/01/2017

Il Responsabile del 6° Servizio
Urbanistica e Gestione del Territorio
Arch. Marco Spaccatini

