

PAGLIA
&
ASSOCIATI



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova P.IVA 01558720999 – www.pagliaeassociati.it

LA VALUTAZIONE DEI TERRENI AI FINI IMU 2021

La stima dei terreni edificabili ai fini IMU

Ai fini ICI, per "area fabbricabile" [art. 2, primo comma, lett. b), primo periodo, del D.Lgs. 504/1992, richiamato ai fini IMU e TASI dall'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011] si intende:

“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”.

Un’ulteriore disposizione di carattere generale che occorre tenere sempre presente per la sua grande importanza, è poi quella prevista dall’art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 [legge 248/2006, c.d. manovra "Bersani Visco"], in forza della quale, ai fini non soltanto dell’ICI - e attualmente dell’IMU e della TASI -, ma anche delle imposte sui redditi [IRPEF e IRES], dell’IVA, delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: *“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”.*

Parimenti, la Corte Costituzionale con ordinanza n. 41/2008, ha posto fine alla controversa questione con una decisione favorevole ai Comuni, sentenziando che *"La potenzialità edificatoria dell’area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell’art. 53 Costituzione, in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante; e ciò*

indipendentemente dalla eventualità che, nei contratti di compravendita, il compratore, in considerazione dei motivi dell’acquisto, si cauteli condizionando il negozio alla concreta edificabilità del suolo, trattandosi di una ipotetica circostanza di mero fatto, come tale irrilevante nel giudizio di legittimità costituzionale”.

In ragione di quanto sopra un appezzamento di terreno per essere considerato fabbricabile è necessario e soprattutto sufficiente che sia considerato come tale dalla sola adozione dello strumento di pianificazione urbanistica generale del comune.

Quanto sopra a prescindere dal successivo perfezionamento di tutti gli strumenti attuativi necessari e/o dall’effettivo rilascio del titolo edilizio.

Il valore di un’area che viene considerata "edificabile" [ai fini fiscali], in base all’ampia definizione offerta dall’art. 36, secondo comma, della "Bersani Visco", deve però essere determinato - **apportando allo stesso opportuni abbattimenti - avendo riguardo anche ai tempi e alle incertezze che tale evento effettivamente si verifichi; problematiche ed alee di incertezza stimabili affinché l’iter urbanistico possa giungere a completamento e l’edificazione possa quindi avere compiutamente inizio.**

Il valore dell’area risente infatti di moltissime alee di incertezza e possibile ritardo che – inevitabilmente - comprimono il valore intrinsecamente ed estrinsecamente attribuibile al singolo appezzamento [quanto sopra ragionevolmente proporzionato allo stato di approvazione dell’iter progettuale e realizzativo].

Come è infatti noto i tempi di approvazione di uno strumento attuativo sono spesso incerti e di regola piuttosto lunghi [caso dottrinale non in esame ove esiste già lo strumento attuativo].

Tale aspetto incide inevitabilmente anche sull'aspetto estimativo e valutativo del bene che, definito edificabile dallo strumento regolatore generale, ma sprovvisto di puntuale pianificazione, deve affrontare un percorso di "trasformazione e di traghettamento" in direzione del prodotto finito [area edificata] ancora molto lungo.

Su questo importantissimo punto la giurisprudenza della Cassazione si è assolutamente consolidata [Cass., Sez. Unite, sent. n. 25506/2006 e molte altre successive].

Proprio per l'evidente difficoltà pratica di valutare le aree edificabili [con le incertezze e i rischi di accertamento e di avvio di un contenzioso che ne conseguono], il legislatore, ancora in vigore dell'ICI, ha intelligentemente previsto la possibilità per i comuni di attribuire essi stessi alle aree fabbricabili, *anno per anno e zona per zona del loro territorio*, un valore venale "parametrico" ritenuto adeguato ai fini dell'imposizione comunale sugli immobili.

La norma [art. 52, lett. g], del D.Lgs. 446/1997] dispone infatti che *"Con regolamento adottato a norma dell'art. 52, i comuni possono: [...] 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.*

La nostra società, da molti anni interviene nel settore estimativo sviluppando per privati ed Enti pubblici peculiari stime finalizzate alla più corretta identificazione del valore del terreno edificabile ai fini IMU.

Nelle prossime pagine vengono individuate alcune delle nostre valutazioni già eseguite e tuttora adottate dalle diverse Amministrazioni coinvolte.

Per motivi di privacy non vengono riportate le stime realizzate per soggetti privati.

Comune di Vigevano	PV	area edificabile	Via de Amicis	€ 800.000,00
Comune di Vigevano	PV	area edificabile	Via Riberia	€ 850.000,00
Azienda ospedaliera Santa Corona	SV	parcheggio	Via Aurelia	€ 670.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	AP Standard	Via Matteotti	€ 1.603.000,00
Comune di Novi Ligure	AL	Ex Scuola	Via Girardengo	€ 1.050.000,00
Comune di Novi Ligure	AL	Capannoni	Via isola	€ 950.000,00
Comune di Chieri	TO	Area edificabile	C.so B.Buozzi	€ 2.170.000,00
Comune di Chieri	TO	Autosilo	P.zza S.Pellico	€ 2.275.000,00
Comune di Castagneto Carducci	LI	Complesso multiuso	Via Umberto I	€ 1.200.000,00
Comune di Castagneto Carducci	LI	Area edificabile	Doronatico	€ 500.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Area sportiva	Via Carducci	€ 500.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Area espropriata	Bellaria	€ 850.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Area espropriata	S.Ambrogio	€ 1.400.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	PEEP	PS 4	€ 1.200.000,00
Comune di Chieri	TO	Piano di Recupero	Via V.Emanuele II	€ 1.020.000,00
R.I.N.A. [Bonifica Porto Marghera]	VE	Piano di Recupero	Porto Marghera	€ 85.000.000,00
Comune di Melegnano	MI	Area edificabile	Via Maestri	€ 1.400.000,00
Comune di Carrara	MS	Distributore	C.so Rosselli	€ 660.000,00
Comune di Casale Monferrato	AL	PIP industriale	Circonval.	€ 550.000,00
ASL T05	TO	Distretto sanitario	Nichelino	€ 3.000.000,00
R.I.N.A. [Bonifica Nera Montoro]	TR	Edificio industriale	Narni [Terni]	€ 2.750.000,00
TEEM Milano	MI	Area espropriata	Aree diverse	€ 500.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Ristorante	Via Di Vittorio	€ 940.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Negozi	Via 2 Giugno	€ 623.000,00
Provincia di Bolzano	BZ	Immobili resid./terziari	Aree diverse	€ 52.000.000,00
Provincia di Bolzano	BZ	PRU urbanistico	Via Alto Adige	€ 347.000.000,00
Comune di Orvieto	TR	Ex Ospedale	Piazza Duomo	€ 4.450.000,00
Comune di Vado Ligure	SV	Terreni vari	Comune	€ 500.000,00
Comune di Vado Ligure	SV	Discarica Pubblica	Bossarino	€ 1.900.000,00
Comune di Vado Ligure	SV	Cava Mei [canone annuo di coltivazione]		
Comune di Sanremo	IM	Mercato dei fiori [canone annuo di concessione]		
R.I.N.A. [Deposito costiero]	LI	Deposito costiero petroli	Porto di Livorno	€ 55.000.000,00
SAN MARCO s.p.a.	MI	Area fabbricabile	Segrate	€ 86.000.000,00
Comune di Agrate Brianza	MB	Stima ai fini IMU incidenza area	Agrate Brianza	€ 9.985.000,00
Comune di Agrate Brianza	MB	Contenzioso ai fini tributari IMU	Agrate Brianza	co ntestaz. Stima avversa
SAN MARCO s.p.a. [area per RSA]	MI	Stima ai fini IMU incidenza area	Segrate	€ 4.150.000,00
Comune di Pioltello [privato]	MI	Esproprio/ contenzioso appello	Pioltello	€ 427.000,00
CARIGE [Banca]	GE	Resort + Golf	Cogoleto	€ 12.700.000,00
Comune di Finale Ligure	SV	Area edificabile	Finale L.	€ 89.000.000,00
Università di Ferrara	FE	Congruietà edificio Università	Ferrara	€ 32.400.000,00
Comune di Orvieto	TR	Parcheggio a rotazione	Piazza Duomo	€ 660.000,00



ALCUNE NOSTRE STIME



La competenza di chi
ha stimato oltre
2.000 milioni di euro
di patrimonio immobiliare





AGRATE BRIANZA [MI] Comparto Edificabile. Una stima effettuata ai fini dell'identificazione dell'imponibile ai fini IMU.

Un percorso sviluppato secondo metodologia IVS Cost Approach che ha portato alla determinazione di un valore di incidenza area di 9.985.000,00 euro.

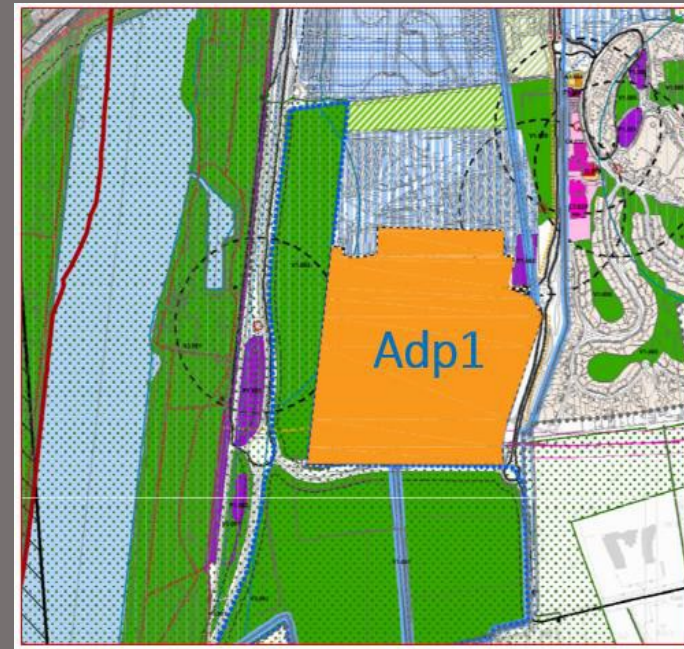
Stima presentata in Commissione Tributaria e approvata senza alcuna contestazione e/o limitazione dal Giudice

SEGRATE [MI] Comparto ADP1. Un contenzioso tributario incentrato sulla determinazione del valore di incidenza area ai fini IMU di un comparto edificatorio molto vasto [oltre 100.000 metri quadrati di residenziale].

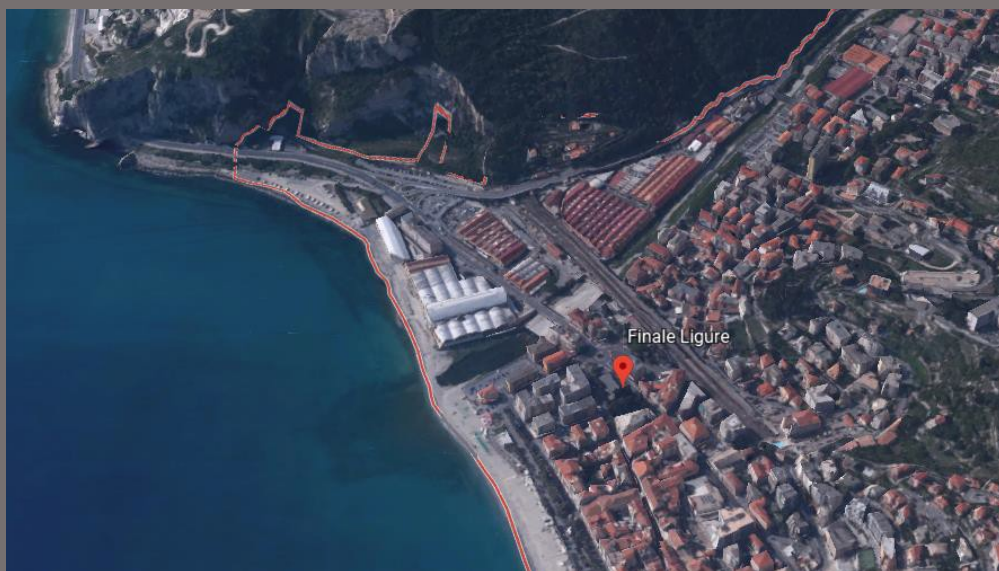
La nostra perizia e la nostra partecipazione alla commissione ha fatto convergere la perizia del CTU nominato sul valore da noi indicato di 89.000.000,00 dieuro.

Nel contesto del ricorso si è intervenuti anche con *un'analisi critica di stima di parte avversa*.

La partecipazione del nostro gruppo nei ricorsi alla Commissione tributaria Provinciale o in appello è ormai pratica molto consolidata che, non di rado, premia il nostro cliente.



VIGEVANO [PV]. Valutazione di tutte le aree edificabili presenti nel Comune di Vigevano ai fini dell'imputazione del Tributo IMU. La stima settorializzata in ragione delle diverse microcelle catastali del territorio ha individuato il valore potenziale di ogni singolo appezzamento di terra. Committente Comune di Vigevano. Metodologia estimativa Valore di Trasformazione. Perizia tuttora utilizzata dal Comune per la determinazione del Tributo. Assenza totale di contenziosi e/o contestazioni del nostro elaborato



FINALE LIGURE [SV]. Un sito industriale ormai obsoleto e da riconvertire. Un piano attuativo per oltre 50.000,00 metri quadrati di residenziale oltre a commerciale e parcheggi. La necessità di valutare il valore di incidenza area e di trasformazione del sito.

Committente il Comune di Finale L.
Importo della stima 89.000.000,00 di euro

La competenza in materia estimativa è cosa assai rara, specie se rivolgiamo la nostra attenzione ad immobili non comuni, di grandi dimensioni e/o con destinazioni d'uso assai particolari.

La necessità primaria di qualsiasi imprenditore e/o operatore immobiliare è quella di individuare con esattezza **il più probabile valore del bene** oggetto di intervento modifica o trattativa.

Le caratteristiche del bene, le condizioni di possibile oligopolio o monopolio bilaterale, la straordinarietà del bene, la particolare destinazione del medesimo [scuola, ospedale, caserma, industria ecc.], l'eccessiva estensione dello stesso o anche la probabile unicità del bene [teatro, cinema, ex chiesa, locali riccamente decorati] impongono **severe riflessioni e metodologie accurate di stima**.

L'assenza della **dovuta professionalità** potrebbe portare ad errate valutazioni e a profitti più contratti.

Il servizio di **Stima & Valutazioni** è una iniziativa finalizzata al supporto gestionale della piccola e media impresa e dell'Ente pubblico nato dalla collaborazione tra i principali esperti del settore [autori di oltre 9.000 pagine di dottrina immobiliare] e la Società **PAGLIA & ASSOCIATI**

Il servizio si propone di affiancare l'impresa o l'Ente Pubblico nello sviluppo di tutte le iniziative concernenti stime, perizie, valutazioni e giudizi di congruità

Negli ultimi anni abbiamo affiancato gli enti pubblici e le società private intervenendo con stime immobiliari e valutazioni in merito di: scuole, ospedali, aree industriali dismesse, aree edificabili (analisi di tutte le aree edificabili del comune ai fini IMU), reliquati stradali, teatri storici e moderni, sale cinematografiche, autosilo, parcheggi a rotazione, distributori di carburante ecc...

AEQUA ROMA Servizi per le entrate di Roma Capitale

AFOR Formazione, Milano

AGORA' Ricerca e Formazione, Milano

ASSET e PROPERTY MANAGEMENT S.r.l., Parma

ASSOCIAZIONE COMUNI BRESCIANI, Brescia

ATA S.p.a. Azienda Multiservizi, Savona

AZIENDA OSPEDALIERA "SANTA CORONA", Savona

AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA, Ferrara

AZIENDA SANITARIA di MASSA e CARRARA,

AZIENZA SANITARIA di VERCELLI,

AZIENDA SANITARIA di TORINO 5,

AZIENDA SANITARIA "USL2Umbria", Terni

BANCA CARIGE

BANCA DI ROMA

BELLUNO TECNOLOGIA, Belluno

CMCI S.c.a r.l., Genova

CENTRO STUDI BELLUNESE, Belluno

CONFSERVIZI - CISPEL - LAZIO, Roma

COLLEGIO DEI GEOMETRI di GENOVA, Genova

COLLEGIO DEI GEOMETRI di SAVONA, Savona

COMUNE DI AGRATE BRIANZA, Monza Brianza

COMUNE DI AREZZO, Arezzo

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA, Vicenza

COMUNE DI BASTIA UMBRA, Perugia

COMUNE DI BERGAMO, Bergamo

COMUNE DI CARRARA, Carrara

COMUNE DI CASALE MONFERRATO, Alessandria

COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI, Livorno

COMUNE DI CHERI, Torino

COMUNE DI CUNEO, Cuneo

COMUNE DI EMPOLI, Firenze

COMUNE DI FINALE LIGURE, Finale Ligure

COMUNE DI GARDONE RIVIERA, Brescia

COMUNE DI MASSA, Massa

COMUNE DI MELEGNANO, Milano

COMUNE DI NOVI LIGURE, Alessandria

COMUNE DI PERUGIA, Perugia

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO, Milano

COMUNE DI PRATO, Prato

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO, Livorno

COMUNE DI SANREMO, Sanremo

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, Milano

COMUNE DI SIENA, Siena

COMUNE DI TREVISO, Treviso

COMUNE DI VADO LIGURE, Savona

COMUNE DI VIGEVANO, Pavia

CONFCOMMERCIO, Pisa

CONFCOMMERCIO, Lecce

C.S.B. Centro Studi Bellunese, Belluno

D'APPOLONIA S.p.a., Genova

ECOUTILITY COMPANY, Parma

FIMAA, Lecce

FONDAZIONE NAPOLEONE LOMELLINI, Genova

FRATELLI DE CIAN s.p.a., Belluno

INSIEL Informatica, Trieste

INVA Informatica Valle D'Aosta, Aosta

ISFOR 2000 Istituto Superiore di Formazione, Brescia

KIWA CERMET, Bologna

OSSERVATORIO LIGURE di STUDI TECNICI, Genova

PARCHI NICOLO' s.r.l., Genova

PROGETTO DIFESA, Unione Consulenza Forense, Monza

PROVINCIA DI ALESSANDRIA, Alessandria

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO, Bolzano

PROVINCIA DI LATINA, Latina

REGIONE VENETO, Venezia

RIMit, Rete Immobiliare Italiana

RINA 1861 Registro Navale Italiano, Istituto di certificazione

SAN MARCO S.p.a. riscossione tributi, Segrate, Milano

SAT Servizi Ambientali Territoriali, Vado Ligure, Savona

SINCO Sistemi e Ingegneria, Genova

UNIONE INDUSTRIALI SAVONA, Savona

VALORE REALE Sgr, Milano

Clienti istituzionali

Ultimo periodo



Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova