



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"

2° SERVIZIO "TERRITORIO E AMBIENTE"

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

Premesse

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 11/11/2003, esecutiva ai sensi di Legge, sono stati approvati i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili finalizzati a fornire al cittadino/contribuente uno strumento di raffronto per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo cui è tenuto a fare fronte ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) e, nel contempo, a fornire uno strumento di verifica immediata dell'attendibilità delle dichiarazioni relative dei contribuenti.

Successivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 27/06/2006 a seguito dell'approvazione del **1° Regolamento Urbanistico (RU)** è stato effettuato un aggiornamento dei valori della deliberazione n. 118/2003 per dare atto delle variazioni intervenute nelle destinazioni urbanistiche delle aree di nuova pianificazione e, nel contempo, per verificare l'attendibilità dei valori commerciali sulla scorta dell'andamento del mercato.

In seguito con deliberazioni della Giunta Comunale n. 63 del 06/06/2016 e n. 120 del 03/11/2017, a seguito dell'approvazione del **2° Regolamento Urbanistico (RU)**, sono stati approvati i nuovi valori venali delle aree edificabili stimati in base al valore di trasformazione come individuati e classificati nell'atto di governo del territorio.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 26/06/2025 è stato adottato il **Piano Operativo Comunale (POC)** del Comune di Pontedera. Da quel momento ai fini IMU i terreni ricompresi negli **"Ambiti di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi"** assumono la caratteristica di "Aree Edificabili" ai sensi dell'articolo 1 comma 741 della legge 160/2019 e pertanto sono soggetti all'IMU in base

al valore venale in comune commercio al 1° gennaio, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale, 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 (articolo 1 comma 746 della legge 160/2019).

L'art. 59, comma 1, lett. g) dispone che i Comuni possano *"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"*. Tale disposizione non è applicabile all'IMU a seguito dell'eliminazione del richiamo all'art. 59, operata dall'art. 14, comma 6, del D.Lgs. n. 23/2011, come modificato dall'art. 4, comma 1, del D.L. n. 16/2012, convertito con modificazioni nella L. n. 44/2012.

Pertanto, risulta applicabile l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'ICI e tuttora applicabile all'IMU in virtù del richiamo e rinvio operato dal comma 746 dell'articolo 1 della L. n. 160/2019, che individua la seguente disciplina *"per le aree edificabili, il valore è costituito da quello 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

Una puntualizzazione importante è stata compiuta con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno essere realizzati dei fabbricati. Si afferma, infatti, che *"sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale", che giustifica il tempo utile per la realizzazione dell'intervento edilizio."*

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: *"il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita"*.

Tali articoli di legge sono espressamente richiamati nella normativa dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e pertanto il Comune di Pontedera ha ritenuto opportuno inserire anche nel Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria l'art. 9 *"Aree edificabili"* che attribuisce al Comune la possibilità di determinare, periodicamente, per ubicazione, destinazione e zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel Comune, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

Definizione di area edificabile

Le aree edificabili sono le aree che, in forza di legge e del piano, possiedono una capacità edificatoria propria, dettata dagli strumenti urbanistici generali e particolari vigenti, ovvero dettata dalle possibilità effettive di edificazione determinate dai procedimenti di esproprio per pubblica utilità.

Sono tuttavia da ritenersi non edificabili quei terreni posseduti o condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali, ovvero un'utilizzazione agricola ai sensi dell'art. 2135 c.c. (art. 1 comma 13 lett. a) Legge n. 208/2015).

Pertanto per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore imponibile di tassazione è costituito dal reddito dominicale, risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, al quale verrà applicata la rivalutazione e coefficiente moltiplicatore determinati ai sensi del comma 746 dell'articolo 1 Legge 160/2019.

L'art. 6 del citato D.Lgs n. 504/1992 stabilisce anche che, *"in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.

Per tali motivi vengono omesse dalla determinazione dei valori medi in comune commercio le seguenti articolazioni territoriali del POC in quanto per natura stessa prive di autonoma capacità edificatoria (aree edificate):

- **Zone omogenee "A":**
 - Tessuto urbano a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale (Zona A).
- **Zone Omogenee "B":**
 - Tessuto urbano di particolare valore morfotipologico (Zona B1);
 - Tessuto urbano contemporaneo (Zona B2).
- **Zone Omogenee "D":**
 - Tessuto urbano a prevalente carattere industriale-artigianale (Zona D1a);
 - Tessuto urbano a prevalente carattere commerciale (Zona D2a);
 - Tessuto urbano a prevalente carattere ecologico (Zona D3a).
- **Zona Omogenee "E":**
 - Area agricola periurbana di pianura (Zona E1);

- Area agricola di pianura (Zona E2);
- Area agricola di fondovalle (Zona E3);
- Area agricola di collina (Zona E4);
- Nuclei rurali (Zona E5).
- **Zona Omogenee “F”:**
 - Ambito destinato ad attrezzature e impianti privati di interesse generale (Zona F3).

In tali casi quindi l'assolvimento dell'imposta IMU avviene tramite la rendita catastale degli immobili stessi. La tassazione quali aree edificabili, in questi casi specifici, avverrà solo nel momento in cui gli immobili saranno oggetto di demolizione, di interventi di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica ovvero accatastati in categoria F (qualunque essa sia).

Per la determinazione del valore dell'area di questi casi specifici si rinvia al paragrafo *"Valore delle aree oggetto di interventi di recupero ed aree edificate"*.

Procedimento di stima adottato per le aree edificabili

Il procedimento di stima adottato, in continuità con quello utilizzato nelle precedenti deliberazioni di Giunta Comunale n. 63/2016 e n. 120/2017, è quello del Valore di Trasformazione, in cui si assume che il valore dell'area corrisponda alla differenza tra il valore di mercato degli immobili e i costi necessari alla loro realizzazione. La formula finanziaria è la seguente:

$$\underline{Va = Vm - (Cu + Cc + Cf + Up)}$$

$$(1 + r)^n$$

Dove:

- **(Va)** Valore area edificabile;
- **(Vm)** Valore di mercato dei fabbricati;
- **(Cu)** Costo di urbanizzazione dell'area comprensivo degli Oneri di Urbanizzazione (I° e II°) e del Contributo di Costo di Costruzione (se e in quanto dovuti);
- **(Cc)** Costo di costruzione dei fabbricati;
- **(Cf)** Costi finanziari e di sviluppo;
- **(Up)** Utile del promotore;
- **(r)** Saggio di attualizzazione;
- **(n)** Tempi di trasformazione.

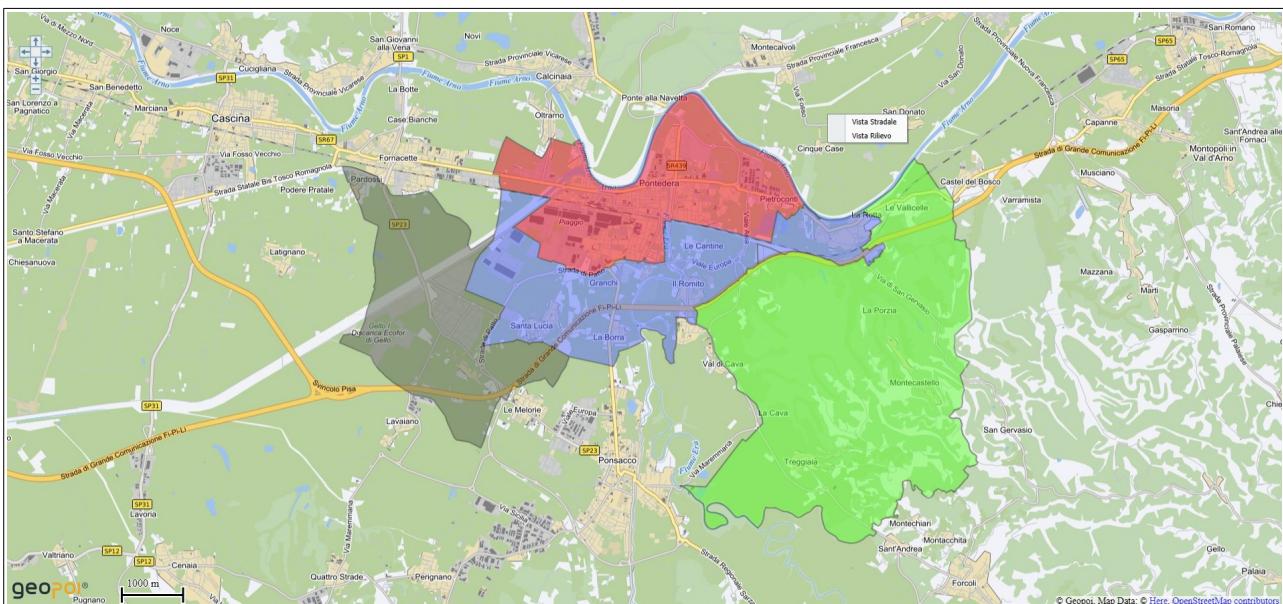
(Vm) Valore di mercato dei fabbricati

Il prezzo di mercato delle aree edificabili varia in funzione di due principali parametri, l'inquadramento urbanistico e l'ubicazione territoriale dell'area ovvero il posizionamento in zone di maggiore interesse o pregio. Il valore di mercato è stato determinato utilizzando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il II° semestre 2024 relativamente al Comune di Pontedera distinti in base all'ubicazione territoriale, alla tipologia dei fabbricati ed alla destinazione d'uso. Laddove non sono presenti valori specifici OMI per zona e tipologia, si è proceduto per analogia con i valori di zona più simili. Si rappresenta che i valori OMI devono essere moltiplicati per un coefficiente correttivo 1,30 per determinare il valore normale di un fabbricato di nuova costruzione come nel caso della presente stima (determinazione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811).

Analizzando il mercato immobiliare di Pontedera attraverso i dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, è stato quindi possibile definire le zone territoriali di ubicazione che presentano condizioni di variabilità specifica del prezzo minimo e massimo di mercato in funzione dell'ubicazione dei terreni in aree di maggiore interesse o di più alta domanda da parte degli operatori economici del settore, quali:

- **Fascia/Zona B1 Centrale (Pontedera, Zona Industriale La Bianca);**
- **Fascia/Zona D1 Periferica (Il Chiesino, Santa Lucia, Il Romito, La Rotta, Pietroconti, La Borra);**
- **Fascia/Zona E3 Suburbana (Gello, Pardossi, Zona Industriale di Gello);**
- **Fascia/Zona R2 Extraurbana (Montecastello, Treggiaia, I Fabbri).**

La rilevazione dei prezzi di mercato praticati per la compravendita di aree edificabili dislocate nelle suddette zone ha consentito di adottare i valori di riferimento in funzione del fattore urbanistico e della ubicazione nelle diverse zone territoriali. I valori sono stati oggetto di confronto anche con il Borsino immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa per avere un riscontro aggiuntivo della congruità dei valori delle unità immobiliari ricadenti nelle singole zone OMI.



Cartografia con individuazione delle Fasce/Zone OMI per le quotazioni immobiliari

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico concernente le potenzialità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse si rimanda a quanto previsto dal Piano Operativo Comunale e in particolare all'Allegato A, B e C alle Norme Tecniche di Attuazione in cui ogni ambito di intervento è prevista una scheda norma con riportato oltre alle informazioni e alle disposizioni generali, la definizione dei contenuti dello strumento di attuazione, le destinazioni d'uso ammesse e i parametri urbanistici, come la Superficie Edificabili (SE).

(Cu) Costo di urbanizzazione dell'area comprensivo degli Oneri di Urbanizzazione e del Contributo di Costo di Costruzione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo del costo di costruzione sono stati calcolati sulla base delle tabelle comunali per l'anno 2024. Per quanto riguarda il contributo del Costo di Costruzione per gli edifici residenziali è stato utilizzato il valore di 290,41 €/mq, per le altre destinazioni d'uso è stata utilizzata la percentuale del 6% del costo di costruzione dei fabbricati. Nel caso di interventi oggetto di piano attuativo (PA) o progetto unitario convenzionato (PUC) di cui all'Allegato B alle Norme Tecniche di Attuazione sono altresì ricompresi i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previsti dal Piano Operativo Comunale (strade, verde e parcheggi pubblici) recuperati direttamente da perizie di stima redatte da Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) nell'ambito di ricorsi tributari.

(Cc) Costo di costruzione dei fabbricati

Il costo di costruzione dei fabbricati rappresenta l'insieme delle spese che il proprietario dell'area

deve sostenere per la realizzazione dei fabbricati. Per la determinazione dei valori sono stati utilizzati gli importi minimi per le nuove costruzioni dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori e degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, ritenuti applicabili anche per la Provincia di Pisa (anno 2024).

(Cf) Costi finanziari e di sviluppo

Gli oneri finanziari sui costi della trasformazione sono stati calcolati in rapporto al Costo di costruzione dei Fabbricati (Cc) ipotizzando una percentuale dell'undici (11) %. Nei costi finanziari sono ricomprese anche le spese notarili e generali dell'area.

(Up) Utile del promotore

L'utile del promotore rappresenta il profitto che il promotore ritrae dall'operazione immobiliare. In relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d'impresa si può ipotizzare che il profitto lordo (ovvero l'utile normale del promotore) possa assumere un valore pari al 10% del valore del prodotto finito (Vm).

(r) Saggio di attualizzazione

Il saggio di attualizzazione è il tasso di interesse utilizzato per calcolare il valore attuale del bene. Nella determinazione del valore delle aree edificabili si è adottato il tasso medio di interesse dei titoli decennali del Tesoro (BTP) pari a 3,71% (anno 2024).

(n) Tempi di trasformazione

Per il tempo di trasformazione si intende la durata complessiva del processo di trasformazione urbanistica dalla data di acquisto dell'area e la vendita dell'immobile trasformato. Il tempo necessario alla trasformazione in esame, viene pertanto così ripartito:

- n = 3 anni (Permessi di Costruire, Permessi di Costruire Convenzionati e Progetti Unitari Convenzionati);
- n = 5 anni (Piani Attuativi in corso di attuazione);
- n = 10 (Piani Attuativi di previsione).

Valore delle aree edificabili

Sulla base di quanto sopra delineato sono stati calcolati i valori da attribuire al singolo ambito

omogeneo di territorio come classificato dal Piano Operativo Comunale. I valori sono articolati in base all'ubicazione territoriale, tipologia di area nonché in relazione alla superficie di riferimento.

Ambiti omogenei territoriali	€/mq	Superficie di riferimento	Ubicazione	Tipologia
Interventi di rigenerazione e qualificazione urbana – Schede Norma Allegato A alle NTA del POC	75	St	Capoluogo e frazioni	Area edificabile
Lotti di Completamento (LC) zona B2 – Schede Norma alle NTA del POC	150	Sf	Capoluogo	Area edificabile
	120	Sf	Frazioni	Area edificabile
Progetti Unitari Convenzionati (PUC) zona B2 – Schede Norma Allegato B alle NTA del POC	100	Sf	Capoluogo e frazioni	Area edificabile in corso di attuazione
	70	St	Capoluogo	Area edificabile
	60	St	Frazioni	Area edificabile
Piani Attuativi (PA) zona C0 – Schede Norma Allegato B alle NTA del POC	20	St	Capoluogo e Frazioni	Area edificabile
Piani Attuativi (PA) zona C1 – Schede Norma alle NTA del POC	160	Sf	Capoluogo	Area edificabile in corso di attuazione
	90	Sf	Frazioni	Area edificabile in corso di attuazione
Piani Attuativi (PA) zona C2 – Schede Norma Allegato B alle NTA del POC	40	St	Capoluogo	Area edificabile
	30	St	Frazioni	Area edificabile
Lotti di Completamento (LC) zona D1a – Schede Norma alle NTA del POC	80	Sf	Capoluogo e frazioni	Area edificabile
Piani Attuativi (PA) e Progetti Unitari Convenzionati (PUC) zona D1b – Schede Norma alle NTA del POC	70	Sf	Capoluogo e frazioni	Area edificabile in corso di attuazione
Piani Attuativi (PA) e Progetti Unitari Convenzionati (PUC) zona D1c – Schede Norma Allegato B alle NTA del POC	40	St	Capoluogo e frazioni	Area edificabile
Lotti di Completamento (LC) zona D2a – Schede Norma alle NTA del POC	90	Sf	Capoluogo e frazioni	Area edificabile
Piani Attuativi (PA) zona D2b – Schede Norma alle NTA del POC	70	Sf	Capoluogo e frazioni	Area edificabile in corso di attuazione
Piani Attuativi (PA) zona D2c – Schede Norma Allegate B alle NTA del POC	30	St	Capoluogo e frazioni	Area edificabile

Interventi Diretti (ID) zona D2c – Schede Norma Allegato B alle NTA del POC	15	St	Capoluogo e frazioni	Area edificabile
Lotti di Completamento (LC) zona D3a – Schede Norma alle NTA del POC	60	Sf	Capoluogo e frazioni	Area edificabile
Piani Attuativi (PA) zona D3b – Schede Norma alle NTA del POC	50	Sf	Capoluogo e frazioni	Area edificabile in corso di attuazione
Interventi di trasformazione nel territorio rurale – Schede Norma Allegato C alle NTA del POC	25	St	Capoluogo e frazioni	Area edificabile
Zona F1a – Attrezzature scolastiche	10	St	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Zona F1b – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	10	St	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Zona F1c – Verde pubblico attrezzato	6	St	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Zona F1d – Verde di arredo e di mitigazione	6	St	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Zona F2a – Attrezzature per l’istruzione superiore	10	St	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Zona F2b – Attrezzature sanitarie e ospedaliere	10	St	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Zona F2c – Parco fluviale e/o agricolo	6	St	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Lotti di Completamento (LC) zona F3 – Schede Norma alle NTA del POC	80	Sf	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Piani Attuativi (PA) zona F3 – Schede Norma alle NTA del POC	70	Sf	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Zona F4 – Verde privato e di connettività ecologica	10	St	Interna al territorio urbanizzato	Area di interesse generale
	6	St	Esterna al territorio urbanizzato	Area di interesse generale
Zona F5 – Attrezzature e impianti per il trasporto pubblico	10	St	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Zona F6 – Attrezzature e impianti per lo smaltimento di rifiuti	12	St	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Zona P – Parcheggi pubblico o di uso pubblico	6	St	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale
Zona V – Viabilità pubblica o di uso pubblico	6	St	Capoluogo e frazioni	Area di interesse generale

NOTE:

- Se all'interno di compatti soggetti a piano attuativo (PA) o progetto unitario convenzionato (PUC), anche le aree di tipo F1, F2, P e V assumono gli stessi valori dell'ambito di trasformazione a cui esse si riferisco (ad esempio Piani Attuativi (PA) zona C2, ecc.).
- I valori determinati per i piani attuativi (PA) o per i progetti unitari convenzionati (PUC) sono riferiti alla Superficie territoriale (St) fino alla stipula della convenzione urbanistica ovvero di atto di ricomposizione fondiaria. Successivamente i valori determinati sono riferiti alla Superficie fondiaria (Sf) in quanto la capacità edificatoria dell'ambito di trasformazione è concentrata solo nei lotti edificabili, stante la inedificabilità delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde pubblico, impianti pubblici, etc.) che verranno successivamente cedute all'Amministrazione Comunale.

Fattori che incidono sul valore delle aree edificabili

Le aree edificabili individuate dal Piano Operativo Comunale sono sottoposte a vincoli urbanistici, idrogeologici e paesaggistici piuttosto variegati e scarsamente uniformi, sia in termini di opere, sia in relazione alla frammentazione fondiaria che non consente da parte dei proprietari una programmazione univoca e coesa per la loro trasformazione.

Queste situazioni vincolistiche concorrono a determinare una svalutazione dell'appetibilità e, quindi, del valore commerciale che, sommariamente, si aggira fino ad un massimo del 50% del valore dell'area edificabile (ad esempio un Piano Attuativo (PA) zona C2 che canonicamente varrebbe 40,00 €/mq, può scendere a 20,00 €/mq).

In particolare per le zone C0 ubicate in località Il Chiesino, prive di autonoma capacità edificatoria ma destinate ad accogliere la capacità edificatoria derivante da interventi di rigenerazione urbana ovvero dalla demolizione di volumetrie incongrue poste nel territorio rurale, si assume come valore dell'area, il 50% del valore venale calcolato per la medesima area edificabile (zona C2), libera e con cubatura pari all'indice medio di zona.

Arearie destinate a servizi di interesse generale

Per quanto riguarda le aree F1a, F1b, F2a, F2b, F4 (interne al territorio urbanizzato) e F5, si fissa una valore convenzionale di 10 €/mq in quanto tali aree non hanno una significativa potenzialità edificatoria da sviluppare sul libero mercato immobiliare rendendo la valutazione del valore in comune commercio di queste aree particolarmente complessa data la molteplicità di casistiche.

Per le aree F1c, F1d, F2c, F4 (esterne al territorio urbanizzato), P e V, si fissa una valore convenzionale di 6 €/mq in base al Valore Agricolo Medio (VAM) della Provincia di Pisa di un parco o giardino incrementato di circa il 35%.

Per le aree F6 destinate ad attrezzature e impianti per lo smaltimento dei rifiuti, si fissa un valore di 12 €/mq sulla base di recenti perizie di stima redatte per l'Amministrazione Comunale che hanno interessato terreni all'interno del comparto ecologico di Gello.

Valore delle aree oggetto di interventi di recupero e delle aree edificate sature

Nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica ovvero accatastati in categoria F (quale sia la categoria), il valore dell'area edificabile sarà determinato secondo i seguenti criteri di stima:

$$Va = (Vm \times Sc) \times Ia$$

Dove:

- **(Va)** Valore area edificabile;
- **(Vm)** Valore di mercato dei fabbricati;
- **(Sc)** Superficie catastale dei fabbricati;
- **(Ia)** Incidenza dell'area quantificata nell'ordine del 20%.

Il valore di base per individuare il valore di mercato dei fabbricati (Vm) è costituito dalla media aritmetica tra il valore massimo ed il valore minimo delle quotazioni OMI per il Comune di Pontedera della singola Fascia/Zona OMI per la tipologia di costruzione in stato di conservazione normale, detto valore è moltiplicato per la Superficie catastale (Sc) dell'unità immobiliare oggetto di determinazione recuperata direttamente con visura catastale ovvero in caso di non determinazione, per la superficie utile lorda/superficie edificabile oggetto di intervento recuperata nelle pratiche edilizie.

Un parametro ritenuto attendibile per valutare l'incidenza dell'area (Ia) è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 223/2006, convertito con legge 248/2006 che viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del valore dell'immobile.

Infine per le aree edificate sature, classificate dal Piano Operativo Comunale (zone A, B1, B2, D1a, D2a, D3a e F3), si fissa un valore venale dell'area pari al 50% del valore venale calcolato per la medesima area edificabile (ad esempio una zona B2 con lotto di completamento (LC) con valore di 150 €/mq, assume un valore di 75 €/mq).

Conclusioni

La presente Relazione si basa sull'applicazione di criteri di stima massivi di dati dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa e non è quindi da ritenere esaustiva di tutta la casistica in tema di determinazione del valore venale delle aree edificabili che, per loro natura e morfologia, possono possedere caratteristiche peculiari da valutare caso per caso. La Relazione si basa inoltre sugli accertamenti svolti di concerto con il Servizio "Associato Tributi e Contenzioso" nel corso degli anni relativi al valore delle aree edificabili.

Questa dovrà essere intesa quale quadro di riferimento a fini pratici, senza la pretesa di poter esaurire le risposte in un tema che deve essere più specifico in riferimento all'unicità dell'immobile da stimare. Per una corretta stima la presente relazione potrà essere implementata da approfondimenti da articolare secondo le specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima.

Intanto questo lavoro consente di delineare due macro obiettivi principali, l'uno teso a migliorare la trasparenza nel rapporto tra Ente e cittadino per una migliore efficacia dell'azione amministrativa comunale, l'altro finalizzato come primo supporto nella dichiarazione dei valori immobiliari a fini dell'applicazione non elusiva delle imposte.

Pontedera, 25 novembre 2025

*F.to digitalmente
Il Titolare di Elevata Qualificazione
arch. pianificatore Marco SALVINI*