COMUNE DI STEZZANO

PROVINCIA DI BERGAMO

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COD.10211

DELIBERAZIONE N° 157	**SEDUTA DEL 21-09-2023**
APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI STEZZANO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)	

La Giunta Comunale è convocata nella sede municipale alle ore 15:45 con la presenza dei Signori:

Nome e Cognome	**Carica**	**Presente / Assente**	
Simone Tangorra	SINDACO	Presente	
Luigi Bresciani	ASSESSORE	Presente	
Paolo Crippa	ASSESSORE ESTERNO	Assente	
Paola Tondolo	ASSESSORE	Presente	
Simone Gotti	ASSESSORE	Presente	
Stefania Ferrari	ASSESSORE	Assente	
	Totale	Presenti 4	Assenti 2

Partecipa il Segretario Generale Davide Bellina.

Il Presidente riconosciuta la legalità dell'adunanza, ne assume la presidenza dichiarando aperta la seduta ed invitando la Giunta a discutere e deliberare in merito all'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- l'art. 2 del D.Lgs. 504/1992 "Definizione di fabbricati e aree", il quale - alla lettera b) testualmente recita: "*Per area fabbricabile 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera*";
- l'art. 5, comma 5 del medesimo Decreto Legislativo che testualmente recita: "*Per le aree fabbricabili, 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*"

Richiamati altresì:

- l'art. 1, comma 741 lettera d) della L. 160/2019 il quale prevede la seguente definizione: "*per area fabbricabile 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali*";
- l'art. 1, comma 746 della L. 160/2019 che testualmente recita: "*Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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*";

Visto l'art. 52 del D.Lgs. n. 446 del 15/12/1997 il quale sancisce che i Comuni "*possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti*";

Richiamato il vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta municipale Propria (IMU) approvato con delibera di Consiglio comunale n. 23 del 28/04/2020, ed in particolare l'art. 8 il quale prevede:

- comma 4: *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.";*
- comma 5: *"Nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita dall'art.1, co. 777, L. 160/2019, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, con delibera di Giunta Comunale vengono deliberati i valori venali di riferimento per zone omogenee, che costituiscono fonte di presunzioni idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno."*;

- comma 6: "*I valori determinati secondo quanto previsto al comma precedente non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori venali in comune commercio superiori a quelli fissati, quali atti notarili, perizie tecniche, rettifiche fiscali ecc."*;
- comma 7: *"In caso di versamento di imposta effettuato dal contribuente con valore imponibile delle aree fabbricabili superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente medesimo non compete alcun rimborso per l'imposta versata in eccedenza a tale titolo."*

Ravvisata la necessità di determinare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica onde orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare;

Considerato che con determinazione del responsabile del settore finanziario n. 143 del 27/12/2022 si è provveduto ad affidare incarico alla Soc. Cooperativa Sociale "Rete Sociale Tributi", con sede in Cazzago S. Martino (BS), per l'affidamento dei servizi di predisposizione della perizia di stima delle aree edificabili, di realizzazione del Geoportale, di accertamento tributario IMU relativamente alle aree fabbricabili e immobili connessi ad aree edificabili e di accertamento tributario TARI utenze non domestiche;

Vista la perizia di stima predisposta dall'Arch. Elisa Garosio, collaboratrice della menzionata Impresa Rete Sociale Tributi - Cooperativa Sociale Onlus - ed iscritta all'albo degli architetti della provincia di Brescia n. 2953, acquisita al prot. comunale n. 7131 del 15/03/2023, con la quale sono stati individuati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U. ai sensi del comma 5, art. 5 del D.Lgs. 504/92, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato A);

Considerato che l'adozione della perizia di stima da parte della Giunta comunale equivale ad asseverazione.

Visto l'art. 48 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, sulle competenze della Giunta Comunale;

Acquisiti sulla stessa proposta di deliberazione i favorevoli pareri di regolarità tecnica e contabile del presente atto dal Responsabile del servizio finanziario ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs n.267/2000;

Con voti unanimi favorevoli resi in forma palese

DELIBERA

1. di approvare l'allegata "Perizia di stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Stezzano ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU)" (allegato A);

2. di dare atto che detti valori hanno effetto per l'anno di imposta 2024 e per le verifiche delle annualità precedenti non prescritte e, qualora non intervengano modifiche, anche per gli anni successivi;

Successivamente e separatamente con voti favorevoli unanimi, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000

DICHIARA

il presente atto immediatamente eseguibile.

Proposta di Delibera di Giunta Comunale
APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI STEZZANO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)

SETTORE FINANZIARIA E TRIBUTI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la presente proposta di deliberazione da sottoporre alla Giunta Comunale ed esperita l'istruttoria di competenza, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la sottoscritta Valentina Bonetti, nella sua qualità di responsabile del Settore, esprime per quanto di competenza parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta stessa.
Stezzano, 21-09-2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
f.to Valentina Bonetti

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Vista la presente proposta di deliberazione da sottoporre alla Giunta Comunale ed esperita l'istruttoria di competenza, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la sottoscritta Valentina Bonetti, nella sua qualità di responsabile del Settore Finanziario, esprime per quanto di competenza parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta stessa.
Stezzano, 21-09-2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO
f.to Valentina Bonetti

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 157/2023

Il Presidente
f.to Simone Tangorra

Il Segretario Generale
f.to Davide Bellina

PUBBLICAZIONE DELLE DELIBERAZIONI - ART. 124 D.LGS. 267/2000

Attesto che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio online dal **28-09-2023** al **13-10-2023**

n° **1168** reg. pubblicazioni.

Il Messo Comunale
f.to Salvatore Signorelli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI - ARTT. 124 E 125 D.LGS. 267/2000 -

La presente delibera pubblicata all'Albo Pretorio on-line per 15 gg. consecutivi, come previsto dall'art. 124 del D.Lgs. 267/2000, è stata contestualmente trasmessa ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.

Il Segretario Generale
f.to Davide Bellina

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'- ART. 134, COMMA 3, D.LGS. 267/2000

La presente delibera, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line, diventerà esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 allo scadere del decimo giorno di pubblicazione, salvo dichiarazione di immediata eseguibilità.

PERIZIA DI STIMA

FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE

DELLE AREE EDIFICABILI

UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI STEZZANO

AI FINI DELL'APPLICAZIONE

DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

ai sensi del c.5, art.5 del D.Lgs.504/92

ora lettera d) c.741, art.1, L.160/2019

Anni 2017 – 2018 – 2019 – 2020 – 2021 – 2022 – 2023

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

INDICE

1. Premessa Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa Pag. 4
3. Inquadramento generale Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche Pag. 4
5. Andamento del mercato Pag. 6
6. Criteri di valutazione Pag. 8
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione Pag. 10
8. Stima sintetico – comparativa Pag. 19
9. Determinazione valore base di riferimento Pag. 21
10. Applicazione degli indici Pag. 21

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita alle annualità 2017-2018-2019-2020-2021-2022 e 2023 si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che "La base imponibile dell'Imposta Municipale Unica è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo", per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI e successive integrazioni di cui alla L.160/2019, art.1 comma 741, lettera d).

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che "*per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'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."*

La nozione di area edificabile nell'ordinamento tributario è sancita nell'art.36, comma 2 del D.L.223/2006 per cui "*un'area è da considerarsi 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*."

L'art. 5 comma 6 del citato D.Lgs. 504/92 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*".

Una puntualizzazione importante è stata effettuata 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 venir 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."*

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Stezzano.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n.22 del 18/04/2009, successiva Variante approvata con D.C.C. n.13 dell'8/04/2011 e ulteriore variante approvata con D.C.C. n.46 adottata l'8/10/2015, fino alla variante adottata con D.C.C. n.41 del 13/12/2018 e approvata con D.C.C. n.12 del 10/05/2019.

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3.INQUADRAMENTO GENERALE

Stezzano è un comune situato nella pianura bergamasca e dista circa 4 chilometri a sud dal capoluogo. Inserito nel Parco agricolo del Rio Morla e delle Rogge, Stezzano costituisce uno dei più grandi polmoni verdi dell'hinterland bergamasco. Il centro storico è un interessante esempio di borgo agricolo fortificato di origine medioevale. Da segnalare, la realizzazione nel 2006 del Kilometro Rosso, parco scientifico e tecnologico per il centro ricerche Brembo. Sorge tra il margine nord del comune di Stezzano ed il margine sud del comune di Bergamo.

Parte integrante del territorio comunale è la frazione di Madonna dei Campi. Stezzano confina con i comuni: Azzano San Paolo, Bergamo, Comun Nuovo, Dalmine, Lallio, Levante, Zanica.

4.PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici. Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PGT del 2015 (CAPO 2 art.2 – Definizione degli indici e parametri edificatori) e successiva variante 2018:

St Superficie Territoriale (m^2) - Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

comprese quelle esistenti; essa è comprensiva delle aree edificabili, delle aree per le urbanizzazioni e di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle aree di rispetto. Sulla ST si applica l'indice IT.

SF Superficie Fondiaria (m^2) **-** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Sulla SF si applica l'indice IF.

IT Indice di fabbricabilità territoriale - Quantità massima di superficie lorda (SL) edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

IF Indice di fabbricabilità fondiaria - Quantità massima di superficie lorda(SL) edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente

SC Superficie coperta (m^2) **-** È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. La parte eccedente i m. 1,50 verrà computata nella superficie coperta.

SL Superficie Lorda (m^2) **-** Somma delle superfici di tutti i piani comprese del profilo perimetrale esterno dell'ufficio comprese quelle dei piani interrati o seminterrati o dei soppalchi agibili, escluse le superfici accessorie, calcolata secondo quanto di seguito indicato. A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30cm. I maggiori spessori non vengono computati nella SL.

VC Volume Convenzionale degli edifici - Il Volume convenzionale degli edifici è determinato moltiplicando convenzionalmente la superficie lorda (SL) per l'altezza virtuale di 3,00 metri.

IC Indice di Copertura - Rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF), in percentuale.

Il Piano di Governo del Territorio si attua ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale. Gli interventi nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si attuano prevalentemente per intervento edilizio diretto (permesso di costruire, o altro titolo idoneo quale SCIA, permesso di Costruire Convenzionato, ecc…); nel centro storico si attuano per intervento edilizio diretto o previo Permesso di Costruire Convenzionato. Negli Ambiti di Trasformazione gli interventi si attuano con le modalità stabilite dai Criteri Attuativi del Documento di Piano.

Per particolari esigenze di razionalizzazione dell'assetto urbanistico l'Amministrazione può individuare ambiti da assoggettare a Piano Particolareggiato anche successivamente all'approvazione del PGT; il progetto di intervento edilizio proposto da privati deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione, corredato da garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi. (art.4.1 Modalità di attuazione NTA)

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T. individuate dai seguenti Ambiti:

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

AMBITI

Centro Storico
Residenziale di consolidamento
Residenziale di riqualificazione morfologica
Produzione tradizionale
Produzione moderna
Commerciali
Terziario ricettivo
Giardini e verde privato
Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
Piani attuativi confermati

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dopo la crescita post pandemica, peggiorano le prospettive del mercato immobiliare a causa della congiuntura e si profila all'orizzonte una fase di arretramento conseguente all'impennata dei prezzi.

Ma "la sfida è ora quella di contenere l'arretramento nella fase avversa del ciclo economico, per poi riprendere il cammino di crescita non appena il quadro si sarà fatto meno fosco" è l'auspicio dei relatori di Nomisma intervenuti alla presentazione del 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2022 di Nomisma. "*I dati del terzo trimestre del 2022 del Pil ci consegnano un'Italia con il tasso di crescita più elevato di quello mondiale, +3,9%. Un dato straordinario considerando che l'Italia ha il sistema manifatturiero pesantemente danneggiato dalla tempesta energetica e dalla guerra. Tuttavia, ad inizio 2022, complice l'aumento dei costi energetici e la crescita dell'inflazione, la fiducia di famiglie e imprese ha iniziato a calare, fotografando perfettamente la forte incertezza sul futuro della nostra economia*" – ha introdotto Lucio Poma (Chief Economist Nomisma).

Dopo un 2021 di forte crescita economica mondiale, che ha visto l'Italia registrare ben sette trimestri positivi consecutivi, la tempesta energetica perfetta del 2022 ha generato un rallentamento della ripresa e al contempo sospinto l'inflazione che ha raggiunto le due cifre nelle principali economie. Continua Lucio Poma: "*Il 2022 è l'anno dell'incertezza e delle contraddizioni, all'interno del quale si sono realizzate performance assai diversificate tra le principali economie. Stiamo assistendo a contraddizioni di tale ampiezza e profondità da farci interrogare sull'efficacia delle classiche leve macroeconomiche per contrastare una dinamica economica strutturalmente diversa ed in continua trasformazione rispetto al passato"*.

L'aumento dei costi energetici sulle imprese italiane e l'inflazione, che ormai si è trasferita nel carrello della spesa, modificando le abitudini di consumo di 9 italiani su 10, producono un impatto negativo e questo atteggiamento si ripercuote sul mercato immobiliare con una drastica riduzione delle intenzioni di acquisto e di mutuo residenziale nei prossimi 12 mesi, che l'ISTAT definisce certe. (Luca Dondi –

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

Amministratore Delegato Nomisma).

Secondo i dati dell'Indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi che per investimento, nel secondo trimestre 2022 è aumentato del 2,3% rispetto ai tre mesi precedenti e del 5,2% sullo stesso periodo del 2021. Queste le rivelazioni preliminari dell'Istat, che ha aggiunto che "*l'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni è attribuibile, in particolar modo, a quelli delle abitazioni nuove che crescono del 12,1% (in forte accelerazione rispetto al 5,0% del primo trimestre)*". In crescita anche i prezzi delle abitazioni esistenti (+3,8% dal +4,4% del primo trimestre).

Gli operatori rilevano alcuni punti di debolezza dell'attuale mercato abitativo. La ricerca in ordine decrescente, elenca le preoccupazioni per le attese di rialzo dei tassi sui mutui, con il 19,6% di preferenze e per la guerra in Ucraina (scelta dal 18,2%). Il terzo scoglio è rappresentata dalle caratteristiche dell'offerta, ritenuta non più abbondante come in passato e che fatica, talvolta, a soddisfare la domanda (17,8%). Al quarto posto si trova il timore per l'aumento della tassazione immobiliare, con l'annunciata riforma degli estimi (14,1%). Tra i punti di debolezza citati dagli esperti ci sono anche il rincaro delle materie prime che comporta il rialzo dei prezzi delle abitazioni nuove e la fiducia delle famiglie, minata dall'incerto quadro economico.

Al 30 giugno del 2022, la variazione dei prezzi delle case è stata ampiamente in terreno positivo, con una media del +2,9% nei tredici principali mercati italiani. Dati che confermano l'attuale ciclo espansivo del residenziale. Ma in seguito al rialzo dei tassi della BCE si potrebbe assistere ad una battuta d'arresto delle transazioni. La dinamica rialzista ha riguardato anche i negozi e gli uffici, i quali, dopo 13 anni di flessione, hanno fatto segnare per la prima volta una variazione positiva dei prezzi. (Idealista news – Nomisma)

Il settore non residenziale presenta, a differenza di quello abitativo, una complessità di trattamento dei dati maggiore, sia a causa della sua estrema eterogeneità tipologica, sia per il fatto che la classificazione catastale, essendo orientata ai fini della determinazione della rendita, presenta diffuse promiscuità all'interno di ciascuna categoria.

La Regione Lombardia si conferma motore del Real Estate nazionale, ma è attesa una contrazione di circa il 5% dei volumi transati sul residenziale a fronte di un decremento a livello nazionale pressoché simile.

Entrando nel dettaglio del territorio della provincia di Bergamo, l'Agenzia delle Entrate-Osservatorio del Mercato Immobiliare redige il documento semestrale in cui analizza l'area costituita da 243 comuni e ripartita in nove macro-aree secondo criteri di omogeneità, basati su aspetti morfologici, ambientali, demografici e socio-economici. Le macro-aree sono state denominate: Bassa, Bergamo Capoluogo, Cintura Città, Collinare Val Calepio, Isola Lario Orientale, Laghi Bergamaschi, Val Brembana, Val Seriana e Valle Imagna.

Considerando che alla data odierna non sono ancora state prodotte le elaborazioni dei dati relativi

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

all'anno 2022, si riportano alcune considerazioni relative al 2021.

Gli scambi sono aumenti del 39,6% in tutta la provincia e l'incremento maggiore si riscontra in Val Seriana con 56,5% a seguire in Val Brembana con 45,3%, i comuni compresi nella macro-area Collinare Val Calepio con 43,8% e dei Laghi Bergamaschi con 43,2%. Più contenuto l'aumento del capoluogo con 37,9% mentre il minimo si registra per la Valle Imagna (21,6%).

L'analisi dell'intera provincia di Bergamo rileva che il netto aumento dei volumi di compravendita avvenuto nel 2021, dopo la diminuzione del 2020, sia omogeneo nella città di Bergamo e nella restante parte della provincia.

Il comune di Stezzano è compreso nell'area denominata Cintura Città che comprende in totale 21 comuni e che è caratterizzato dal seguente andamento per le quotazioni medie e variazioni annue delineando un andamento del mercato immobiliare così definito:

Anno 2020-2021 Variazione 0,00%

Anno 2019-2020 Variazione 0,30%

Anno 2018-2019 Variazione 0,10%

Anno 2017-2018 Variazione 0,32%

Anno 2016-2017 Variazione -1,06%

Per le annualità 2022 e 2023, per le quali non sono disponibili i dati predisposti dall'Agenzia delle Entrate, si rilevano le elaborazioni fornite da agenzie immobiliari:

Anno 2021-2022 Variazione 1,01%

Anno 2022-2023 Variazione 5,00%

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Stezzano, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile IMU per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio: valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.G.T.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al I° Gennaio dell'anno d'imposta o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici;
- nella stima si deve tenere conto:
    1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
    2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
    3. della destinazione d'uso consentita;
    4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
    5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
    6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio". Se pertanto si esprime con Va il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con VmT il valore del fabbricato, può porsi:

$$Va = VmT - K$$

Quest'equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggior specificazione. Infatti, "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va=[VmT– (\sum K + Ip + P)]/(1+r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

∑K = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area residenziale e industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà ad ogni modo determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree industriali.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati Vf e la somma di tutti i costi da sostenere C, cioè:

$$Va = \frac{VmT - (\sum K + Ip + P)}{(1+ r)^n}$$

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

dove:

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

∑K = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza (Vf – C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 3,26%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 12 gennaio 2023.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che individua la microzona catastale B1 Centrale e microzona catastale D1 Produttiva Periferica, riportando le seguenti quotazioni:

- Anno 2022 – Ville e villini, stato conservativo "ottimo", da 1600 a 2000 €/mq
- Anno 2022 – Capannoni tipici, stato conservativo "normale", da 500 a 750 €/mq

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di abitazioni e laboratori nuovi, che certamente sono superiori ai valori in "normale" stato di conservazione. Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3». Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia "ottima", equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

- Anno 2021 – Capannoni tipici, stato conservativo “ottimo”, da 650 a 975 €/mq

Sono state inoltre considerate alcune proposte di vendita di fabbricati in corso di costruzione e nuove, poste in vendita da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Stezzano:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte “OMI”)	Valore Mercato (€/mq) (fonte “Agenzie immobiliari”)
Abitazioni civili	2.000	2.295
Capannoni tipici	975	1.034

Riscontrando rispettivamente un valore base per l’anno 2022 di 2.147,00€/mq e 1.004,00€/mq. Considerando che le unità immobiliari a destinazione produttiva risultano per la maggior parte dei casi strutture non nuove, che rispondo al mercato dell’usato anche in termini di compravendite, si ipotizza un incremento del valore dell’immobile finito produttivo/industriale del 10%, al fine di stabilire il valore di mercato per l’anno 2023 pari a 1.104,00 €/mq.

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “superficie lorda vendibile” (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell’Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni poste all’interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari a K=1,186; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con K=1,050.

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	**superfici dei vari ambienti**	**incidenza sul valore venale del prodotto finito**	**incidenza ragguagliata**
Alloggio	150	100%	150,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	15	50%	7,50
Autorimesse	15	50%	7,50
Giardini, corti	100	10%	10,00
Superficie commerciale complessiva			178,00
Superficie totale accessori			28,00
Incremento percentuale			18,67%

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Locali a servizio attività	5%	1	5,00%
Totale incidenza			5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C=∑K + Ip + PI)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (∑K) comprendente:

  K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna

  K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)

  K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo di un imprenditore (PI).

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzioni, confrontate con il prezziario Regionale delle opere edili oltre all'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 1.164,00€/mq. Per la destinazione industriale il K1 risulta pari a 608,00€/mq.

Considerando l'andamento del mercato e le variazioni Istat sul costo di costruzione storico, si possono stimare costi di costruzione variabili nel corso degli anni in questione, tra i 1.077,40€/mq del 2017 e i 1.164,00€/mq del 2023 per i fabbricati residenziali e tra i 562,75€/mq del 2017 e i 608,00€/mq del 2023 per i fabbricati industriali.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 8% del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico delle zone di espansione.

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto e per i singoli lotti oggetti di Intervento Edilizio Diretto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria del contributo commisurato al costo di costruzione e dello smaltimento rifiuti.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti
Residenziale ambito consolidato	18,00 €/mc
Artigianale e industriale	53,00 €/mq

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

Pl- Profitto di un ordinario imprenditore

Tra le voci che è necessario determinare vi è anche quella afferente il profitto lordo, costituito dal profitto normale netto, al lordo delle imposte, spettante all'imprenditore che trasformi l'area in un prodotto edilizio finito ed alieni tale prodotto completando così il suo intervento. Come insegna la dottrina dell'estimo, normalmente l'entità in esame deve essere accertata in base ad una percentuale da applicare al valore del prodotto edilizio finito, in un intervallo normalmente oscillante tra il 10-20%. La quantificazione analitica di questa voce non risulta facile perché è notorio che varia sensibilmente, in relazione sia all'ubicazione dell'intervento sia alle tipologie ed alle destinazioni dei fabbricati, ma, soprattutto, in relazione all'andamento contingente del mercato immobiliare e, quindi, al rischio complessivo dell'operazione. Invero, l'imprenditore che attua la trasformazione si identifica in un operatore economico che svolge la propria attività nell'ambito della produzione edilizia. Attualmente nella redditività d'impresa del settore considerato, l'imprenditore si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta al 15% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), in base alla destinazione d'uso produttiva o residenziale.

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi". Per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per la destinazione urbanistica, sia per l'utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, AMBITI RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA avente superficie fondiaria pari a mq. 400, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, If=1,6 mc/mq;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, AMBITI DI PRODUZIONE TRADIZIONALE avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, If=0,75 mq/mq;

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2023						
Sup. Area (S.f.)	mq	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,60	
Volume	mc	640,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.147,00	
Superficie Lorda di Pavimento	mq	213,33	Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16	
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	39,83	Valore medio fabbricato VmT	€	543.540,25	
Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16				
Costo tecnico di costruzione K1	€	294.681,34	Valore del terreno (V.T.)	€	119.470,87	
Oneri professionali K2	€	23.574,51	Valore attuale area	€/mq	108.508,97	
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	11.520,00 17.822,00	(V.a.=V.T./(1+i)n) *capitalizzato al 3,26% per 3 anni		1,1010	*
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	347.597,85				
Profitto Imprenditore Pi	€	52.139,68	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**271,27**	
Interessi passivi Ip (7%)	€	24.331,85				
Totale	€	424.069,38				
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2023						
Sup. Area (S.f.)	mq	2.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,75	
Superficie Edificabile	mq	1.500,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.104,00	
			Sup. lorda vendibile totale	mq	1.500,00	
			Valore medio fabbricato VmT	€	1.656.000,00	
Costo tecnico di costruzione K1	€	912.000,00	Valore del terreno (V.T.)	€	357.358,80	
Oneri professionali K2	€	72.960,00	Valore attuale area	€/mq	335.150,78	
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	79.500,00	(V.a.=V.T./(1+i)n)			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1.064.460,00	*capitalizzato al 3,26% per 2 anni		1,0663	*
Profitto Imprenditore Pi	€	159.669,00				
Interessi passivi Ip (7%)	€	74.512,20	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**167,58**	
Totale	€	1.298.641,20				

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2022						
Sup. Area (S.f.)	mq	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,60	
Volume	mc	640,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.039,65	
Superficie Lorda di Pavimento	mq	213,33	Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16	
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	39,83	Valore medio fabbricato VmT	€	516.363,23	
Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16				
Costo tecnico di costruzione K1	€	279.947,28	Valore del terreno (V.T.)	€	111.707,46	
Oneri professionali K2	€	22.395,78	Valore attuale area	€/mq	111.239,60	
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	11.520,00 17.822,00	(V.a.=V.T./(1+i)n) *capitalizzato al 0,14% per 3 anni		1,0042	*
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	331.685,06				
Profitto Imprenditore Pi	€	49.752,76	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**278,10**	
Interessi passivi Ip (7%)	€	23.217,95				
Totale	€	404.655,77				
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2022						
Sup. Area (S.f.)	mq	2.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,75	
Superficie Edificabile	mq	1.500,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.048,80	
			Sup. lorda vendibile totale	mq	1.500,00	
			Valore medio fabbricato VmT	€	1.573.200,00	
Costo tecnico di costruzione K1	€	866.400,00	Valore del terreno (V.T.)	€	334.641,36	
Oneri professionali K2	€	69.312,00	Valore attuale area	€/mq	333.706,33	
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	79.500,00	(V.a.=V.T./(1+i)n)			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1.015.212,00	*capitalizzato al 0,14% per 2 anni		1,0028	*
Profitto Imprenditore Pi	€	152.281,80				
Interessi passivi Ip (7%)	€	71.064,84	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**166,85**	
Totale	€	1.238.558,64				

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2021						
Sup. Area (S.f.)	mq	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,60	
Volume	mc	640,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.019,05	
Superficie Lorda di Pavimento	mq	213,33	Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16	
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	39,83	Valore medio fabbricato VmT	€	511.147,96	
Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16				
Costo tecnico di costruzione K1	€	277.119,81	Valore del terreno (V.T.)	€	110.217,66	
Oneri professionali K2	€	22.169,58	Valore attuale area	€/mq	110.981,68	
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	11.520,00 17.822,00	(V.a.=V.T./(1+i)n) *capitalizzato al-0,23% per 3 anni		0,9931	*
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	328.631,39				
Profitto Imprenditore Pi	€	49.294,71	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**277,45**	
Interessi passivi Ip (7%)	€	23.004,20				
Totale	€	400.930,30				
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2021						
Sup. Area (S.f.)	mq	2.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,75	
Superficie Edificabile	mq	1.500,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.038,21	
			Sup. lorda vendibile totale	mq	1.500,00	
			Valore medio fabbricato VmT	€	1.557.310,68	
Costo tecnico di costruzione K1	€	857.649,36	Valore del terreno (V.T.)	€	330.281,88	
Oneri professionali K2	€	68.611,95	Valore attuale area	€/mq	331.806,44	
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	79.500,00	(V.a.=V.T./(1+i)n)			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1.005.761,31	*capitalizzato al-0,23% per 2 anni		0,9954	*
Profitto Imprenditore Pi	€	150.864,20				
Interessi passivi Ip (7%)	€	70.403,29	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**165,90**	
Totale	€	1.227.028,80				

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2020						
Sup. Area (S.f.)	mq	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,60	
Volume	mc	640,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.019,05	
Superficie Lorda di Pavimento	mq	213,33	Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16	
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	39,83	Valore medio fabbricato VmT	€	511.147,96	
Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16				
Costo tecnico di costruzione K1	€	277.119,81	Valore del terreno (V.T.)	€	110.217,66	
Oneri professionali K2	€	22.169,58	Valore attuale area	€/mq	109.624,62	
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	11.520,00 17.822,00	(V.a.=V.T./(1+i)n) *capitalizzato al+0,18% per 3 anni		1,0054	*
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	328.631,39				
Profitto Imprenditore Pi	€	49.294,71	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**274,06**	
Interessi passivi Ip (7%)	€	23.004,20				
Totale	€	400.930,30				
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2020						
Sup. Area (S.f.)	mq	2.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,75	
Superficie Edificabile	mq	1.500,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.038,21	
			Sup. lorda vendibile totale	mq	1.500,00	
			Valore medio fabbricato VmT	€	1.557.310,68	
Costo tecnico di costruzione K1	€	857.649,36	Valore del terreno (V.T.)	€	330.281,88	
Oneri professionali K2	€	68.611,95	Valore attuale area	€/mq	329.096,07	
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	79.500,00	(V.a.=V.T./(1+i)n)			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1.005.761,31	*capitalizzato a 0,18% per 2 anni		1,0036	*
Profitto Imprenditore Pi	€	150.864,20				
Interessi passivi Ip (7%)	€	70.403,29	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**164,55**	
Totale	€	1.227.028,80				

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2019						
Sup. Area (S.f.)	mq	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,60	
Volume	mc	640,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.012,99	
Superficie Lorda di Pavimento	mq	213,33	Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16	
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	39,83	Valore medio fabbricato VmT	€	509.614,52	
Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16				
Costo tecnico di costruzione K1	€	277.119,81	Valore del terreno (V.T.)	€	108.684,22	
Oneri professionali K2	€	22.169,58	Valore attuale area	€/mq	105.268,81	
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	11.520,00 17.822,00	(V.a.=V.T./(1+i)n) *capitalizzato al+1,07% per 3 anni		1,0324	*
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	328.631,39				
Profitto Imprenditore Pi	€	49.294,71	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**263,17**	
Interessi passivi Ip (7%)	€	23.004,20				
Totale	€	400.930,30				
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2019						
Sup. Area (S.f.)	mq	2.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,75	
Superficie Edificabile	mq	1.500,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.035,09	
			Sup. lorda vendibile totale	mq	1.500,00	
			Valore medio fabbricato VmT	€	1.552.638,75	
Costo tecnico di costruzione K1	€	855.076,41	Valore del terreno (V.T.)	€	329.000,07	
Oneri professionali K2	€	68.406,11	Valore attuale area	€/mq	322.070,88	
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	79.500,00	(V.a.=V.T./(1+i)n)			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1.002.982,52	*capitalizzato a 1,07% per 2 anni		1,0215	*
Profitto Imprenditore Pi	€	150.447,38				
Interessi passivi Ip (7%)	€	70.208,78	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**161,04**	
Totale	€	1.223.638,68				

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2018						
Sup. Area (S.f.)	mq	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,60	
Volume	mc	640,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.010,98	
Superficie Lorda di Pavimento	mq	213,33	Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16	
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	39,83	Valore medio fabbricato VmT	€	509.104,91	
Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16				
Costo tecnico di costruzione K1	€	276.012,16	Valore del terreno (V.T.)	€	109.634,04	
Oneri professionali K2	€	22.080,97	Valore attuale area	€/mq	109.502,59	
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	11.520,00 17.822,00	(V.a.=V.T./(1+i)n) *capitalizzato al+0,04% per 3 anni		1,0012	*
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	327.435,13				
Profitto Imprenditore Pi	€	49.115,27	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**273,76**	
Interessi passivi Ip (7%)	€	22.920,46				
Totale	€	399.470,86				
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2018						
Sup. Area (S.f.)	mq	2.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,75	
Superficie Edificabile	mq	1.500,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.034,06	
			Sup. lorda vendibile totale	mq	1.500,00	
			Valore medio fabbricato VmT	€	1.551.086,11	
Costo tecnico di costruzione K1	€	854.221,34	Valore del terreno (V.T.)	€	328.574,08	
Oneri professionali K2	€	68.337,71	Valore attuale area	€/mq	328.311,38	
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	79.500,00	(V.a.=V.T./(1+i)n)			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1.002.059,04	*capitalizzato a 0,04% per 2 anni		1,0008	*
Profitto Imprenditore Pi	€	150.308,86				
Interessi passivi Ip (7%)	€	70.144,13	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**164,16**	
Totale	€	1.222.512,03				

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2017						
Sup. Area (S.f.)	mq	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,60	
Volume	mc	640,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.004,54	
Superficie Lorda di Pavimento	mq	213,33	Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16	
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	39,83	Valore medio fabbricato VmT	€	507.475,77	
Sup. lorda vendibile totale	mq	253,16				
Costo tecnico di costruzione K1	€	275.128,92	Valore del terreno (V.T.)	€	109.168,66	
Oneri professionali K2	€	22.010,31	Valore attuale area	€/mq	108.972,39	
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	11.520,00 17.822,00	(V.a.=V.T./(1+i)n) *capitalizzato al+0,06% per 3 anni		1,0018	*
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	326.481,24				
Profitto Imprenditore Pi	€	48.972,19	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**272,43**	
Interessi passivi Ip (7%)	€	22.853,69				
Totale	€	398.307,11				
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2017						
Sup. Area (S.f.)	mq	2.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,75	
Superficie Edificabile	mq	1.500,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.030,75	
			Sup. lorda vendibile totale	mq	1.500,00	
			Valore medio fabbricato VmT	€	1.546.122,63	
Costo tecnico di costruzione K1	€	851.487,83	Valore del terreno (V.T.)	€	327.212,27	
Oneri professionali K2	€	68.119,03	Valore attuale area	€/mq	326.819,97	
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	79.500,00	(V.a.=V.T./(1+i)n)			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	999.106,85	*capitalizzato a 0,06% per 2 anni		1,0012	*
Profitto Imprenditore Pi	€	149.866,03				
Interessi passivi Ip (7%)	€	69.937,48	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**163,41**	
Totale	€	1.218.910,36				

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

Ricapitolando:

Area generica anno 2023: 271,30€/mq residenziale 167,60€/mq produttiva

Area generica anno 2022: 278,10€/mq residenziale 166,85€/mq produttiva

Area generica anno 2021: 277,45€/mq residenziale 165,90€/mq produttiva

Area generica anno 2020: 274,05€/mq residenziale 164,55€/mq produttiva

Area generica anno 2019: 263,15€/mq residenziale 161,05€/mq produttiva

Area generica anno 2018: 273,75€/mq residenziale 164,15€/mq produttiva

Area generica anno 2017: 272,45€/mq residenziale 163,40€/mq produttiva

Si precisa che il valore attribuito ad ogni annualità è il valore venale in comune commercio per gli anni tributari pregressi non ancora caduti in prescrizione, essendo la perizia estimativa adottata "ora per allora".

8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La stima sintetica "consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Stezzano tra il 2017 e il 2023 integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate;

b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Stezzano è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - **S**istema **I**nter**S**cambio **TER**ritorio; le visure catastali relative al comune di Stezzano hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

proprietari;

- Agenzia delle Entrate - **S**istema **I**nter**S**cambio **TER**ritorio; le ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;
- Agenzia delle Entrate - Siatel; tramite il nominativo e l'anno di stipula della compravendita, si è potuti risalire al valore dell'oggetto di scambio.

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita stipulati nel corso degli anni oggetto della presente perizia: sono state riscontrate numerose trascrizioni in cui sono stati riparametrati il prezzo di vendita in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui è posta, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Se, a titolo esemplificativo, si considera l'anno 2022, il valore di un'area tipo residenziale è pari a 217,30€/mq, mentre non stati riscontrati atti di aree industriali recenti: si utilizzano pertanto i valori di compravendita relativi al 2019, che si attestavano attorno ai 180,00€/mq e rivalutati a 192,00€/mq per il 2023.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari del territorio tramite dispositivi web e ad indagini di relative documentazioni, sono state reperite alcune intenzioni di vendita di aree edificabili che riparametrate in base alla posizione, alla potenzialità edificatoria esprimibile, alla modalità di attuazione permettono di individuare un valore di vendita di un lotto tipo a destinazione residenziale pari a 234,00€/mq, mentre non sono state reperite intenzioni di vendita di aree industriali.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, considerando ad esempio l'anno 2023 e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore risulta pari a 271,30€/mq per le aree residenziali e 167,60€/mq per quelle industriali.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 231,10€/mq per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 192,00€/mq per le aree industriali.

10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

Comune. Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolare il valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq}, individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1, alla destinazione urbanistica prevista I_2, alla modalità attuativa I_3, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4, alla zona territoriale I_5, si calcola per ogni singola annualità:

Valore Venale Area residenziale (€) = Valore area base $_{[€/mq]}$ x **SUP** $_{[mq]}$ x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5

Valore Venale Area industriale (€) = Valore area base $_{[€/mq]}$ x **SUP** $_{[mq]}$ x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF) e l'indice di Fabbricabilità Territoriale (IT), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole e del Documento di Piano. Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Ambito, disciplinata dal Piano delle Regole:

Residenziale	**Indice I_1**
IF ≤ 0,30	0,10
0,30 < IF ≤ 0,75	0,40
0,75< IF ≤ 1,20	0,75
1,20 < IF ≤ 1,60	1,00
1,60 < IF ≤ 1,80	1,05
IF > 1,80	1,20

o definite dalle N.T.A. del Documento di Piano:

Residenziale	**Indice I_1**
IT ≤ 0,35	0,20
0,35 < IT ≤ 0,70	0,40
0,70 < IT ≤ 1,00	0,65
1,00 < IT ≤ 1,50	1,00
1,50 < IT ≤ 1,70	1,10
1,70 < IT ≤ 2,00	1,25
IT > 2,00	1,30

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

Industriale	**Indice I_1**
IF ≤ 0,55	0,75
0,55 < IF ≤ 0,65	0,90
0,65 < IF ≤ 0,75	1,00*
0,75 < IF ≤ 0,85	1,10
IF > 0,85	1,20

*Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

o definite dalle N.T.A. del Documento di Piano:

Industriale	**Indice I_1**
IT ≤ 0,30	0,30
0,30 < IT ≤ 0,45	0,65
0,45 < IT ≤ 0,55	0,80
0,55 < IT ≤ 0,65	1,00*
0,65 < IT ≤ 0,75	1,20
IT > 0,75	1,35

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I_2

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso ragguagliando il valore dell'ambito "tipo" con quello già determinato per gli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica e per attività produttive tradizionali.

Nella tabella seguente si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

Zona	**Indice I_2**	
	Residenziale	**Produttiva**
Aree destinate all'agricoltura Ambiti di interesse paesistico/ambientale	0,04 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,25 (terreni orto-floro-vivaistici)
	0,01 (terreni a bosco)	0,50 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,15 (aziende agricole)
Aree adibite a servizi	----	0,25
Commerciale	----	1,20
Produzione moderna-direzionale	----	1,40
Ricettiva	----	1,60

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

costruzione, per effetto della "finzione giuridica", a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni.

INDICE DI STADIO URBANISTICO I_3

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata 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 venir 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."

Nella tabella seguente si definisce l'Indice "I" relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

Strumenti di attuazione	**Modalità di attuazione**	**Parametro urbanistico interessato**	**Indice I_3**
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,50

La stipula della convenzione rappresenta la condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione.

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I_4

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito descritte. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

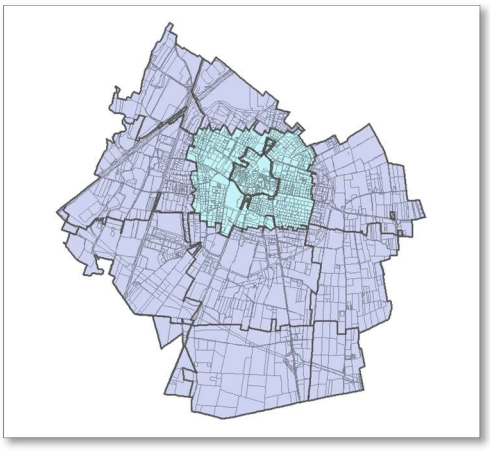
- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice **$I_4 = 0,80$**
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento **$0,60 \leq I_4 \leq 0,90$**
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice **I_4=0,80**
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I_4=0,60**

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento con adesione/mediazione, di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I_5

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

Dopo aver individuato sul Comune di Stezzano le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee, sulla base dei valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico e insediativo, si ritiene opportuno utilizzare la suddivisione secondo le due fasce individuate dall'Agenzia delle Entrate rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:



Zona Territoriale	**Indice I_5**
Zona Territoriale **periferia**	0,90
Zona Territoriale **centro**	1,00

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

ULTERIORI CASI PARTICOLARI SU FABBRICATI ESISTENTI

In riferimento all'art. 5 comma 6 del citato D.Lgs. 504/92 che stabilisce 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*", si considerano i seguenti parametri:

<table>
<tr><td rowspan="8">Piani di Recupero, Sistema della residenza in Centro Storico, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)</td><td>Anno d'imposta</td><td>Valore €/mc residenziale</td></tr>
<tr><td>Anno 2017</td><td>152,60€/mc</td></tr>
<tr><td>Anno 2018</td><td>153,30€/mc</td></tr>
<tr><td>Anno 2019</td><td>150,00€/mc</td></tr>
<tr><td>Anno 2020</td><td>153,60€/mc</td></tr>
<tr><td>Anno 2021</td><td>154,70€/mc</td></tr>
<tr><td>Anno 2022</td><td>155,60€/mc</td></tr>
<tr><td>Anno 2023</td><td>157,00€/mc</td></tr>
<tr><td>Indice I4
zone del Centro Storico e di pregio*</td><td colspan="2">Indice I5
zone territoriali residenziali</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1,10</td><td>Capoluogo</td><td>1,00</td></tr>
<tr><td>Periferica</td><td>0,90</td></tr>
</table>

* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc…

Qualora si attuino Piani di Recupero e/o Recuperi edilizi, **in caso di demolizione,** si considera lo scorporo dei costi di smantellamento dalla base imponibile, reperiti tramite fatture in caso di demolizione già avvenuta, o ipotizzando un costo indicativo pari a 20€/mc vuoto per pieno, in caso di fabbricato da demolire.

Arch. Elisa Garosio

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2023	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	251,20 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	179,80 €/mq
Anno 2022	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	248,90 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	174,60 €/mq
Anno 2021	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	247,50 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	173,20€/mq
Anno 2020	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	245,80 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	172,60 €/mq
Anno 2019	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	240,00 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	170,50 €/mq
Anno 2018	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	245,20 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	172,00 €/mq
Anno 2017	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	244,20 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	171,30 €/mq

Indice per Potenzialità Edificatoria I_1

Residenziale (PdR)	**Indice I_1**	**Industriale** (PdR)	**Indice I_1**
IF ≤ 0,30	0,10	IF ≤ 0,55	0,75
0,30 < IF ≤ 0,75	0,40	0,55 < IF ≤ 0,65	0,90
0,75< IF ≤ 1,20	0,75	0,65 < IF ≤ 0,75	1,00*
1,20 < IF ≤ 1,60	1,00	0,75 < IF ≤ 0,85	1,10
1,60 < IF ≤ 1,80	1,05	IF > 0,85	1,20
IF > 1,80	1,20	*Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00	

Residenziale (DdP)	**Indice I_1**	**Industriale** (DdP)	**Indice I_1**
IT ≤ 0,35	0,20	IT ≤ 0,30	0,30
0,35 < IT ≤ 0,70	0,40	0,30 < IT ≤ 0,45	0,65
0,70 < IT ≤ 1,00	0,65	0,45 < IT ≤ 0,55	0,80
1,00 < IT ≤ 1,50	1,00	0,55 < IT ≤ 0,65	1,00*
1,50 < IT ≤ 1,70	1,10	0,65 < IT ≤ 0,75	1,20
1,70 < IT ≤ 2,00	1,25	IT > 0,75	1,35
IT > 2,00	1,30		

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

Indice di destinazione d'uso I_2

Zona	Indice I_2	
	Residenziale	**Produttiva**
Aree destinate all'agricoltura Ambiti di interesse paesistico/ambientale	0,04 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,25 (terreni orto-floro-vivaistici)
	0,01 (terreni a bosco)	0,50 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,15 (aziende agricole)
Aree adibite a servizi	----	0,25
Commerciale	----	1,20
Produzione moderna-direzionale	----	1,40
Ricettiva	----	1,60

Indice di stadio urbanistico I_3

Strumenti di attuazione	**Modalità di attuazione**	**Parametro urbanistico interessato**	**Indice I_3**
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,50

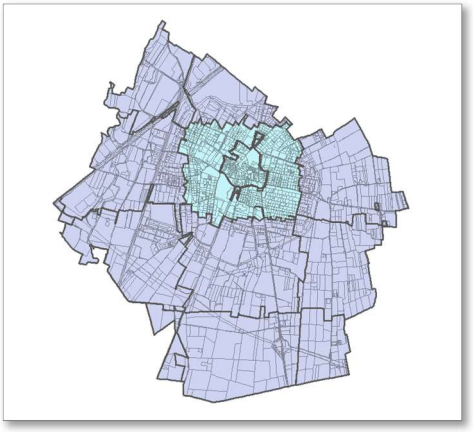
Indice per situazioni particolari I_4

Situazioni particolari	**Indice I_4**
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Proiezione verticale di elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90

Indice per zona territoriale di appartenenza I_5

Zona Territoriale	**Indice I_5**
Zona Territoriale **periferia**	0,90
Zona Territoriale **centro**	1,00

*le aree a destinazione produttiva mantengono Indice I5=1,00



Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo

Piani di Recupero, Sistema della residenza in Centro Storico, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)	**Anno d'imposta**	**Valore €/mc residenziale**
	Anno 2017	152,60€/mc
	Anno 2018	153,30€/mc
	Anno 2019	150,00€/mc
	Anno 2020	153,60€/mc
	Anno 2021	154,70€/mc
	Anno 2022	155,60€/mc
	Anno 2023	157,00€/mc

Indice I4 zone del Centro Storico e di pregio*	**Indice I5** zone territoriali residenziali	
1,10	Capoluogo	1,00
	Periferica	0,90

* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc…

Comune di Stezzano prot. n. 0007131 del 15-06-2023 in arrivo