



**COMUNE DI STEZZANO**  
PROVINCIA DI BERGAMO

**COPIA**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COD.10211

<b>DELIBERAZIONE N° 46</b>	<b>SEDUTA DEL 07-03-2024</b>
<b>APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO 2024 PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI STEZZANO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)</b>	

La Giunta Comunale è convocata nella sede municipale alle ore 17:30 con la presenza dei Signori:

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Presente / Assente</b>
Simone Tangorra	SINDACO	Presente
Luigi Bresciani	ASSESSORE	Presente
Paolo Crippa	ASSESSORE ESTERNO	Presente
Paola Tondolo	ASSESSORE	Presente
Simone Gotti	ASSESSORE	Presente
Stefania Ferrari	ASSESSORE	Presente
Totale		Presenti 6   Assenti 0

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.”*

Richiamata la propria deliberazione n. 157 del 21/09/2024 di “Approvazione perizia di stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili del Comune di Stezzano ai fini dell’applicazione dell’Imposta Municipale Unica (IMU)” per le annualità dal 2017 al 2023;

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, per l’annualità 2024;

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 Soc. Cooperativa Sociale “Rete Sociale Tributi”, ed iscritta all’albo degli architetti della provincia di Brescia n. 2953, acquisita al prot. comunale n. 1955 del 27/02/2024, con la quale sono stati individuati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell’I.M.U., **per l’annualità 2024**, 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, 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 AGGIORNAMENTO 2024 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, 05-03-2024

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, 05-03-2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

f.to Valentina Bonetti

---

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 46/2024**

**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 **12-03-2024** al **27-03-2024**

n° **369** 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 PER LA DETERMINAZIONE  
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI  
AI FINI DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA  
RELATIVA AL  
COMUNE DI STEZZANO (BG)  
ai sensi del c.5, art.5 del D.Lgs.504/92  
ora lettera d) c.741, art.1, L.160/2019  
Aggiornamento 2024

## INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
3. Andamento del mercato immobiliare	Pag. 4
4. Applicazione degli indici	Pag. 5

### **Allegati:**

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

## 1. PREMESSA

Con riferimento alla “Perizia di stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Stezzano ai fini dell’applicazione dell’Imposta Municipale Unica (IMU)”, approvata con delibera di Giunta Comunale n.157 del 21/09/2023 in cui si illustravano i metodi per la definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili del Comune di Stezzano, la presente si propone di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale per l’annualità 2024, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano del Governo del Territorio vigente;

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 comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

## 2. 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<sup>2</sup>) - Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi 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<sup>2</sup>) - 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<sup>2</sup>) - 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<sup>2</sup>) - 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:

**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

### **3. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Dopo due anni da record per il settore immobiliare, nei primi sei mesi del 2023 scendono di circa 50mila abitazioni scambiate. Un calo fisiologico dovuto sia all'aumento dei tassi di interesse dei mutui e ad una maggior attenzione da parte degli italiani per la classe energetica degli immobili, anche in vista della scadenza dei termini per la direttiva europea "Case green", previsti nel 2030 e nel 2033. Questi i dati emersi da una ricerca dell'Ufficio Studi di Fimaa sul sentiment del mercato immobiliare residenziale.

Secondo l'ultima indagine della Fimaa, Federazione Italiana mediatori agenti d'affari aderente a Confcommercio, "dopo due anni di livelli record di scambi abitativi il mercato riflata", si registra un calo delle compravendite nel primo quadrimestre del 2023. Per il 46,1% degli operatori, praticamente uno su due, sono previsti cali ancora più accentuati nel secondo quadrimestre dell'anno (-4,5%).

Il rapporto immobiliare 2023 realizzato dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi, evidenzia come la Lombardia si confermi la regione con il maggior numero di compravendite nel corso dell'anno 2022.

L'analisi dell'Agenzia delle Entrate, con gli ultimi dati disponibili dell'ISTAT, mostra un tasso di crescita pari a 2,8% dei prezzi delle abitazioni nell'ultimo quadrimestre del 2022 rispetto allo stesso periodo del 2021.

Per quanto riguarda il settore produttivo si deve evidenziare un calo degli scambi da 3.465 a 3.339, nello stesso periodo del 2022 e questo calo riguarda tutte le aree del paese, ad eccezione del Nord Est.

Il mercato immobiliare residenziale, nel terzo trimestre del 2023 con circa 18mila abitazioni in meno compravendute in ambito nazionale rispetto all'analogo periodo del 2022, registra ancora una volta un segno di variazione annua negativo (-10,4%), ma più contenuto rispetto a quello registrato nel secondo trimestre (-16%).

Osservando l'andamento dei prezzi nella regione Lombardia nel mese di dicembre 2023 il prezzo più alto per gli immobili in vendita è stato nella provincia di Milano, ma in generale si è visto un aumento del 6,53% rispetto al dicembre 2022.

Per quanto riguarda la provincia di Bergamo si osserva un andamento coerente e un aumento del 2,66% del costo al metro quadro, nel residenziale, rispetto sempre al dicembre 2022 e Stezzano vede un aumento del 2,40% tra gennaio 2023 e gennaio 2024.

A seguito di queste considerazioni, operando un confronto tra i dati, è possibile individuare un valore per le aree edificabili a destinazione residenziale pari a 257,20 €/mq e 184,10€/mq per le aree produttive/industriali.

#### 4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2023 e considerando i valori aggiornati al 2024, 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 dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un 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  $I_5$ , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 257,20€/mq per le aree residenziali e in 184,10€/mq per quelle produttive si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) =  $257,20 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Valore Venale Area produttiva (€) =  $184,10 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Si riportano di seguito i parametri in uso.

### **INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I<sub>1</sub>**

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) e l'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut). Per le aree a destinazione produttiva si considera il Rapporto di Copertura (Rc).

Pertanto, si identificano nelle tabelle seguenti i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinata dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano:

<b>Residenziale</b>	<b>Indice I<sub>1</sub></b>
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

<b>Residenziale</b>	<b>Indice I<sub>1</sub></b>
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

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:

<b>Industriale</b>	<b>Indice I<sub>1</sub></b>
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:

<b>Industriale</b>	<b>Indice I<sub>1</sub></b>
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<sub>2</sub>**

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/commerciali, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le aree agricole, per le aree destinate a standard e ad uso terziario/commerciale, ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto 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:

<b>Zona</b>	<b>Indice I<sub>2</sub></b>	
	<b>Residenziale</b>	<b>Produttiva</b>
Aree destinate all'agricoltura	0,04 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,25 (terreni orto-floro-vivaistici)
Ambiti di interesse paesistico/ambientale	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 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<sub>3</sub>**

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 relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

<b>Strumenti di attuazione</b>	<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Parametro urbanistico interessato</b>	<b>Indice I<sub>3</sub></b>
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.

#### **INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I<sub>4</sub>**

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione 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 elencate. 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) viene introdotto un indice **I<sub>4</sub>=0,80**

- Qualora un terreno sia stato soggetto a lavori di **bonifica**, dovranno essere considerati i costi sostenuti reperiti da documentazione contabile/fatture, che andranno scorporati dalla base imponibile.

Qualora un terreno dovesse essere soggetto a lavori di **bonifica**, dovranno essere considerati i costi eventualmente preventivati, che andranno scorporati dalla base imponibile.

In assenza di tali dati, si introduce un coefficiente di abbattimento  $0,70 \leq I_4 \leq 0,90$  in base all’impatto del tipo di intervento di bonifica necessario.

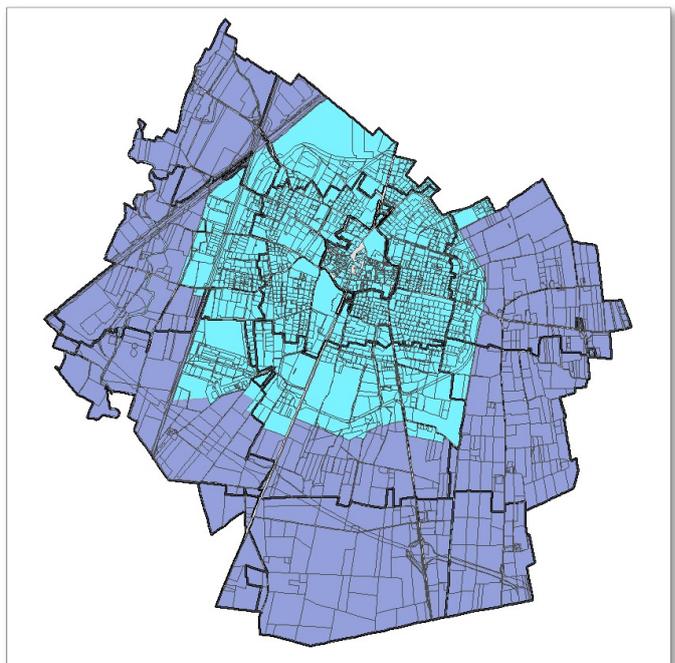
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice  $I_4=0,80$
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento  $I_4=0,60$
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile 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 insistono **fabbricati in corso d’opera** (art.5 c.6 D.Lgs.504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell’immobile parametrata all’Indice di edificabilità dell’Ambito del PGT corrispondente.

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 di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell’area.

**INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I<sub>5</sub>**

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Stezzano, si ritiene opportuno utilizzare la suddivisione secondo le due fasce individuate dall’Agenzia delle Entrate rappresentative delle realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

Zona Territoriale	Indice I <sub>5</sub>
Zona Territoriale <b>periferia</b> 	0,90
Zona Territoriale <b>centro</b> 	1,00



## 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:

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 2024	160,00€/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...

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.

F.to Elisa Garosio Architetto



## ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2024	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	257,20 € /mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	184,10 € /mq

### Indice per Potenzialità Edificatoria I<sub>1</sub>

Residenziale (PdR)	Indice I <sub>1</sub>	Industriale (PdR)	Indice I <sub>1</sub>
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 <sub>1</sub>	Industriale (DdP)	Indice I <sub>1</sub>
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		

### Indice di destinazione d'uso I<sub>2</sub>

Zona	Indice I <sub>2</sub>	
	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<sub>3</sub>

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I <sub>3</sub>
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<sub>4</sub>

Situazioni particolari	Indice I <sub>4</sub>
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Bonifiche del terreno	0,70 ÷ 0,90
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

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 2024
Indice I <sub>4</sub> zone del Centro Storico e di pregio*	Indice I <sub>5</sub> zone territoriali residenziali	
1,10	Capoluogo	1,00
	Periferica	0,90

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

### Indice per zona territoriale di appartenenza I<sub>5</sub>

Zona Territoriale	Indice I <sub>5</sub>
Zona Territoriale <b>periferia</b> 	0,90
Zona Territoriale <b>centro</b> 	1,00

\*le aree a destinazione produttiva mantengono Indice I<sub>5</sub>=1,00

