

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE

DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

AI FINI DELL'APPLICAZIONE

DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

RELATIVA AL

COMUNE DI VILLONGO (BG)

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

Anno 2023

INDICE

1. Premessa Pag. 2
2. Scopo della analisi valutativa Pag. 2
3. Inquadramento generale Pag. 3
4. Prescrizioni urbanistiche Pag. 3
5. Andamento del mercato Pag. 5
6. Criteri di valutazione Pag. 6
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione Pag. 9
8. Stima sintetico – comparativa Pag. 14
9. Determinazione valore base di riferimento Pag. 16
10. Applicazione degli indici Pag. 16

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferite all'annualità 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*."

2. SCOPO 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 Villongo.

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 con D.C.C. n.1 del 26/02/2008 e successive varianti.

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 un'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.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Villongo è situato nella Provincia di Bergamo in Lombardia e dista circa 25 chilometri dal capoluogo. È suddiviso in due quartieri: San Filastro e Sant'Alessandro.

La sua superficie si estende per 5,95kmq e la sua altitudine massima è 220 m s.l.m.

Il territorio del comune si apre in una conca agli inizi della Valcalepio e fa parte della Comunità montana dei Laghi Bergamaschi.

I comuni confinanti sono Sarnico, Paratico, Zandobbio e Foresto Sparso.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme di Attuazione (Art.3 e Art.14):

1. SUPERFICIE TERRITORIALE St

È la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano delle Regole sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

2. SUPERFICIE ZONALE Sz

È la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola del Piano da segno uniforme, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

3. SUPERFICIE FONDIARIA Sf

È la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

4. DENSITA' DI FABBRICAZIONE

È il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc/mq. Essa può essere così individuata:

- Densità territoriale (Dt) – È il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
- Densità zonale (Dz) – È il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie zonale.
- Densità fondiaria (Df) – È il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

5. RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Rc)

È il rapporto misurato in percentuale tra l'area copertura e l'intera area del lotto.

6. RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE (Ru)

È il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

7. SUPERFICIE RESIDENZIALE COMPLESSIVA (Src)

È la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali.

8. INDICE DI SFRUTTAMENTO (Isfr)

È il rapporto tra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

Il Piano di Governo del Territorio si attua a mezzo di interventi diretti (Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività) o indiretti (Piani Particolareggiati di esecuzione, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Programmi Integrati di intervento, Piani per Insediamenti Produttivi, Piani di Lottizzazione Convenzionata, Piani di Recupero).

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T, dalle seguenti Zone Omogenee:

Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa
Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari
Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera
Ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati
Insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare
Verde privato a valenza ambientale
Aree libere utilizzabili a fini edificatori

Aree oggetto di previsioni insediative consolidate
Lotti a volumetria definita
Tessuti insediativi polifunzionali confermati
Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati e di completamento
Complessi produttivi in ambiti di sensibilità paesistica soggetti a disciplina di riqualificazione
Ambiti di riqualificazione urbana a fini residenziali
Ambiti soggetti a piani di recupero
Ambiti soggetti a programmazione integrata
Ambiti di Trasformazione residenziale
Ambiti di Trasformazione produttiva
Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nel secondo semestre 2022 i prezzi delle abitazioni aumentano in media dello 0,5% dopo il 2,3% del primo semestre.

"Contenere l'arretramento nella fase avversa del ciclo economico, per poi riprendere il cammino interrotto della crescita non appena il quadro si sarà fatto meno fosco" questo è quanto si legge nell'edizione di novembre dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

Sul piano delle compravendite di abitazioni, nel primo semestre del 2022 in Italia si è registrato un aumento tendenziale del 10,1%, leggermente inferiore al 11% rilevato in corrispondenza degli immobili per l'impresa. Il preconsuntivo elaborato da Nomisma – relativamente al solo segmento abitativo – evidenzia un calo delle transazioni nel secondo semestre rispetto al primo pari all'8,9%, riconducibile perlopiù alla performance del quarto trimestre dell'anno.

È bene tener presente come a consuntivo del primo semestre 2022, le dimensioni del mercato residenziale eccedessero quelle raggiunte nel pre Covid, con un incremento rispetto al primo semestre del 2019 del 34,2% a livello nazionale e del 22% per l'insieme dei 13 maggiori mercati monitorati.

In termini numerici, si è passati dalle 29.700 compravendite di abitazioni nuove del primo semestre 2021, alle 37.400 dei primi sei mesi dell'anno 2022. Sempre riprendendo il rapporto dall'edizione di Novembre 2022 di Nomisma si legge: "*Sul mercato immobiliare le evidenze numeriche non restituiscono ancora ciò che sembra prospettarsi per il mercato immobiliare nel breve periodo, vale a dire la chiusura della fase di crescita post pandemica e l'avvio di una nuova fase di arretramento conseguente all'impennata dei prezzi*".

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.

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 – Amministratore Delegato Nomisma).

Anche secondo un rapporto di Confcommercio – imprese Italia, tra i fattori che influenzeranno il mercato immobiliare nei prossimi mesi si trova al primo posto l'inflazione, seguita dai rialzi dei tassi di interesse sui mutui e dalle preoccupazioni per l'andamento economico. Secondo quanto risulta dall'indagine, per più di un quarto del campione il mercato è ancora trainato dalle agevolazioni per i giovani con meno di 36 anni (estese per tutto l'anno).

Il trend di crescita del 2022 è iniziato a calare inesorabilmente già negli ultimi due mesi dello scorso anno. Infatti nell'ultimo report dell'Agenzia delle Entrate sulle compravendite residenziali nel terzo trimestre 2022, è emerso un notevole rallentamento degli acquisti e cessioni di case. Una parabola discendente che diventerà più evidente nel 2023.

Secondo le previsioni dell'Ufficio Studi di Fimaa, cala l'ottimismo per il primo quadrimestre del 2023. Tra i fattori che influenzeranno il mercato immobiliare nel primo quadrimestre del 2023 troviamo al primo posto i rialzi dei tassi di interesse sui mutui (22%), a seguire l'inflazione (18%), la situazione economica generale (10%), i rincari delle materie prime (9%), le agevolazioni per i giovani (7%) e la scarsità dell'offerta (7%).

Osservando l'andamento dei prezzi nella regione Lombardia nel mese di gennaio 2023 si è potuto vedere un aumento del 3,77%, rispetto al gennaio 2022, per quanto riguarda i prezzi medi degli immobili residenziali e il prezzo medio ha raggiunto il suo massimo nel mese di gennaio 2023. (Immobiliare.it).

Entrando nel dettaglio della Regione Lombardia, il territorio della provincia di Bergamo è costituito da 243 comuni ed è ripartito in nove macro-aree secondo criteri di omogeneità, basati su aspetti morfologici, ambientali, demografici e socio- economici. Le macro-aree sono state così denominate: Bassa, Bergamo Capoluogo, Cintura Città, Collinare Val Calepio, Isola Lario Orientale, Laghi Bergamaschi, Val Brembana, Val Seriana e Valle Imagna.

A febbraio 2023, per gli immobili residenziali in vendita nel comune di Villongo, si è visto un incremento dell'1,02% rispetto al febbraio 2022 e negli ultimi due anni il prezzo medio ha raggiunto il suo massimo nel mese di settembre 2022. (Immobiliare.it)

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 Villongo, 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 ICI e/o 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);
- 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 Vm il valore del fabbricato, può porsi:

$$Va = Vm - K$$

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 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

$\sum K$ = 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 immobile residenziale e produttivo.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/artigianali 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 produttive.

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:

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

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 riportando le seguenti quotazioni:

- Anno 2022 – Ville e villini, stato conservativo "normale", da 1200 a 1300€/mq
- Anno 2022 – Laboratori, stato conservativo "normale", da 485 a 560€/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:

- Anno 2022 – Ville e villini, stato conservativo "ottimo", da 1560 a 1690€/mq
- Anno 2022 – Laboratori, stato conservativo "ottimo", da 630 a 728€/mq

Sono state inoltre considerate alcune proposte di vendita di fabbricati ristrutturati e paragonabili al nuovo poste in vendita da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Villongo:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte "Agenzie Immobiliari")	Valore Mercato (€/mq) (fonte "OMI")
Abitazioni civili	2020	1690
Laboratori	1150	728

Riscontrando rispettivamente un valore base per l'anno 2022 di 1.855,00 €/mq e 939,00 €/mq.
Considerando che le unità immobiliari a destinazione produttiva risultano per la maggior parte dei casi strutture non nuove, che rispondono al mercato dell'usato anche in termini di compravendite, si ipotizza un incremento del valore dell'immobile finito produttivo/industriale del 15%, al fine di stabilire il valore di mercato per l'anno 2023 pari a 1.080,00€/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=2,222; 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	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	8	50%	4,00
Autorimesse	16	50%	8,00
Giardini, corti	50	10%	5,00
Superficie commerciale complessiva			110,00
Superficie totale accessori			20,00
Incremento percentuale			22,22%

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 (Pl) di un ordinario imprenditore.

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 1.050,00€/mq. Per la destinazione produttiva il K1 risulta pari a 610,00€/mq.

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 degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. 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, il contributo commisurato al costo di costruzione per le aree residenziali, mentre le aree artigianali e industriali versano in aggiunta lo smaltimento dei rifiuti.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria [€/mq o €/mc]
Residenziale	10,01 €/mc
Artigianale e Industriale	36,10 €/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 della 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 fideiussoria.

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 nella misura del 12% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

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 in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è 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 la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 500, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, individuate nei "Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari".
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie dell'area di intervento pari a mq. 1000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni.

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 risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione:

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2023						
Sup. Area (S.f.)	mq	500,00	Rapporto di utilizzazione	mq/mq	0,400	
Sup.Res.Complessiva	mq	200,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.855,00	
mc edificabili(S.f. x If)	mc	640,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	244,44	
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	200,00	Valore medio fabbricato VmT	€	453.436,20	
Sup. lorda vendibile (accessori: 22,22%)	mq	44,44				
Sup. lorda vendibile totale	mq	244,44				
Costo tecnico di costruzione K1	€	256.662,00	Valore del terreno (V.T.)	€	85.957,76	
Oneri professionali K2	€	20.532,96	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€/mq	78.070,82	
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	6.406,40 25.204,05	*capitalizzato al 3,26% per 3 anni		1,1010	*
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	308.805,41				
Profitto Imprenditore Pi	€	37.056,65	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**156,14**	
Interessi passivi Ip (7%)	€	21.616,38				
Totale	€	367.478,44				
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2023						
Sup. Area di intervento	mq	1.000,00	Indice di sfruttamento	mq/mq	0,500	
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	500,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.080,00	
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	500,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	525,00	
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	25,00	Valore medio fabbricato VmT	€	567.000,00	
Sup. lorda vendibile totale	mq	525,00	Valore del terreno (V.T.)	€	129.796,72	
Costo tecnico di costruzione K1	€	320.250,00				
Oneri professionali K2	€	25.620,00	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€/mq	121.730,52	
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Smaltimento rifiuti	€	18.952,50	*capitalizzato al 3,26% per 2 anni		1,0663	*
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	364.822,50				
Profitto Imprenditore Pi	€	43.778,70				
Interessi passivi Ip (7%)	€	28.602,08	**Valore Unitario (Va/S.f.)**	**€/mq**	**121,73**	
Totale	€	437.203,28				

Applicando il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area **edificabile residenziale** pari a **156,15€/mq** ed un valore medio dell'**area edificabile industriale** pari a **121,75€/mq.**

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 Villongo 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 L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Villongo 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 Villongo hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei 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 dell'anno 2022 e i primi mesi dell'anno in corso: sono state riscontrate 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. Alcuni atti di compravendita attestano il valore di un'area generica residenziale pari a 131,00€/mq mentre è stato reperito un unico atto notarili di aree produttive – industriali risalente al 2020, con un valore rivalutato al 2023 pari a 129,80€/mq.

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 151,60€/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 l'anno 2022 e l'inizio del 2023, si prende atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore risulta pari a 156,15€/mq per le aree residenziali e 121,70€/mq per quelle produttive.
- 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 141,30 €/mq per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 129,80€/mq per le aree produttive.

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. 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 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 calcolare il valore venale 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 d'uso prevista I_2, alla modalità attuativa I_3, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/accrescimento 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 produttiva/artigianale (€)= 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 valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato il Rapporto di Utilizzazione (Ru) e la Densità territoriale (Dt).

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

Residenziale	Indice I_1
Ru ≤ 0,20	0,90
0,20 < Ru ≤ 0,40	0,95
0,40 < Ru ≤ 0,45	1,00*
0,45 < Ru ≤ 0,55	1,05
Ru > 0,55	1,10

Residenziale	Indice I_1
Dt ≤ 0,60	1,00
Dt > 0,60	1,05

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive 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 Sfruttamento (Isfr), la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

Produttivo e Terziario	Indice I_1
Isfr < 0,50	0,90
Isfr ≥ 0,50	1,00*

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

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, per le aree agricole e per le aree a destinazione servizi.

Zone	Indice I_2 Agricola		Indice I_2 Servizi	
	Residenziale	Produttiva	Residenziale	Produttiva
Zone agricole	0,04 (terreni orto-floro-viviastici)	0,20 (allevamenti bovini)	----	
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,10 (allevamenti avicoli)	----	
	----	0,25 (serre)	----	
Zone servizi	----		----	0,20 0,40
Ambito collinare	----		0,15	----

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_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 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 – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato Urbanizzato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato Non urbanizzato	Superficie fondiaria	0,85
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionato Non urbanizzato	Superficie territoriale	0,50

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

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I_4

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione 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, bonifica), viene introdotto un indice **$I_4 = 0,80$**
- 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 distanza** (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 **$0,60 \leq I_4 \leq 0,90$**

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 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 Villongo le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee, sulla base di valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico e insediativo, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in due macrozone rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali. Particolare attenzione viene posta per la Località Montecchio, a sud del territorio comunale, per la sua posizione di prestigio.

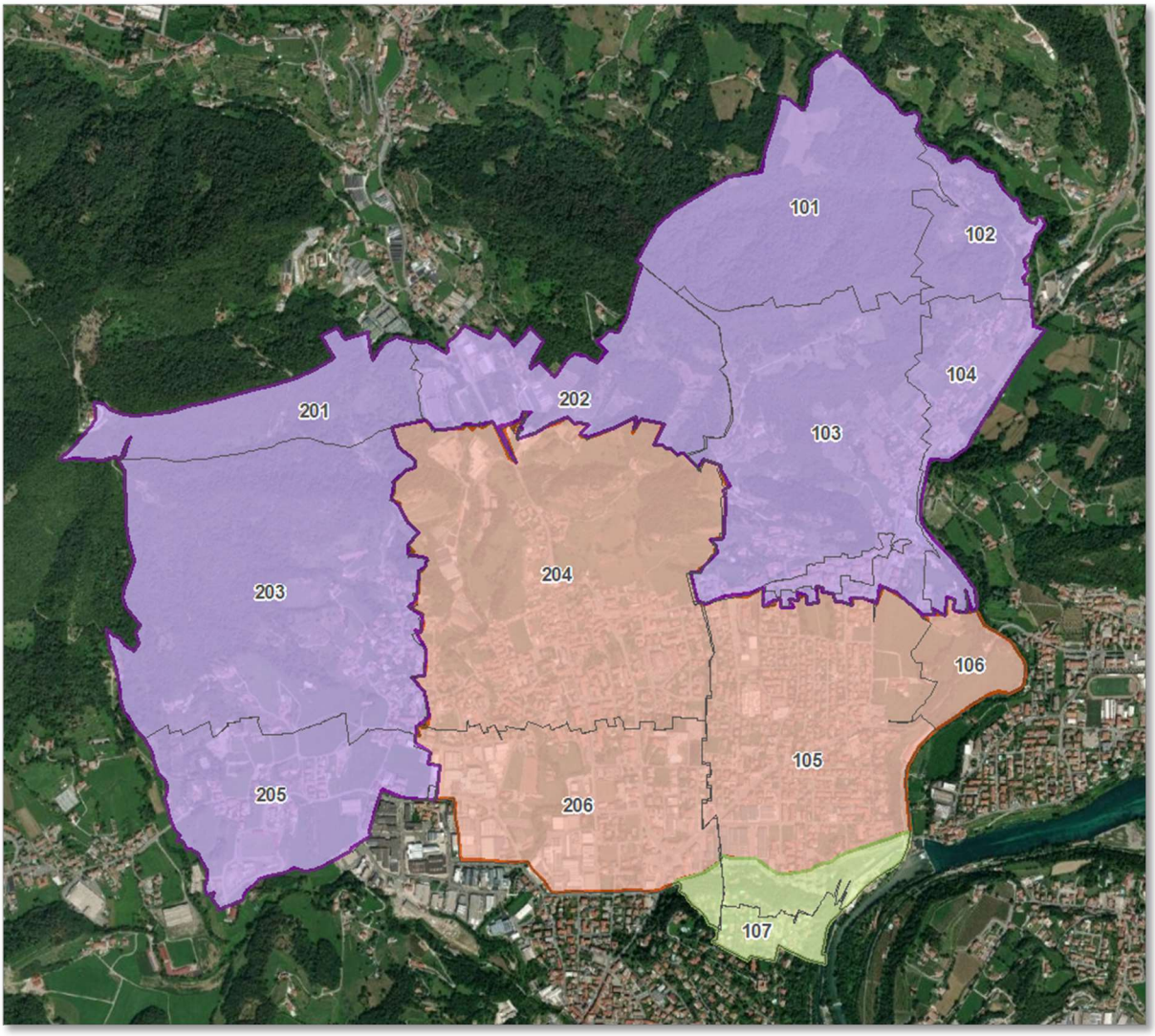
È possibile individuare le diverse zone territoriali considerando i fogli catastali in esse comprese:

Zona Territoriale Centro: foglio 105parte, 106, 204, 206

Zona Territoriale Collinare: foglio 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 205

Zona Territoriale Montecchio: foglio 105parte, 107, 206parte

Zona Territoriale	Indice I_5
Zona Territoriale **Centro**	1,00
Zona Territoriale **Collinare**	0,90
Zona Territoriale **Montecchio**	1,20



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:

	Anno d'imposta	Valore €/mc
Piani di Recupero, zone di Tessuto Storico Consolidato, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)	Anno 2023	110,15€/mc

Indice I4 Tessuti Storici Consolidati e zone di pregio*	**Indice I5** zone territoriali	
1,10	Centro	1,00
	Collinare	0,90
	Montecchio	1,20

* 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

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Anno 2023	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	148,70 €/mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	125,75 €/mq.

Indice di Potenzialità Edificatoria I_1

Residenziale	**Indice I_1**	**Produttivo e Terziario**	**Indice I_1**
Ru ≤ 0,20	0,90	Isfr < 0,50	0,90
0,20 < Ru ≤ 0,40	0,95	Isfr ≥ 0,50	1,00
0,40 < Ru ≤ 0,45	1,00		
0,45 < Ru ≤ 0,55	1,05		
Ru > 0,55	1,10		

Dt ≤ 0,60	1,00
Dt > 0,60	1,05

Indice di destinazione d'uso I_2

Zone	**Indice I_2 Agricola**		**Indice I_2 Servizi**	
	Residenziale	**Produttiva**	**Residenziale**	**Produttiva**
Zone agricole	0,04 (terreni orto-floro-viviastici)	0,20 (allevamenti bovini)	----	
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,10 (allevamenti avicoli)	----	
	----	0,25 (serre)	----	
Zone servizi	----		----	0,20 0,40
Ambito collinare	----		0,15	----

Indice di stadio urbanistico I_3

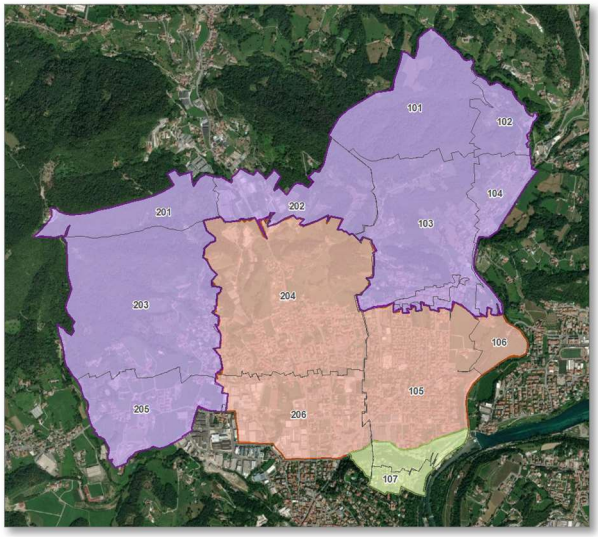
Strumenti di attuazione	**Modalità di attuazione**	**Parametro urbanistico interessato**	**Indice I_3**
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato Urbanizzato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Convenzionato Non urbanizzato	Superficie fondiaria	0,85
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento – Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionato Non urbanizzato	Superficie territoriale	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 **Centro**	1,00
Zona Territoriale **Collinare**	0,90
Zona Territoriale **Montecchio**	1,20



Ulteriori casi particolari su fabbricati esistenti

	Anno d'imposta	Valore €/mc
Piani di Recupero, zone di Tessuto Storico Consolidato, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)	Anno 2023	110,15€/mc

Indice I4 Tessuti Storici Consolidati e zone di pregio*	**Indice I5** zone territoriali	
1,10	Centro	1,00
	Collinare	0,90
	Montecchio	1,20

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