



COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO
Provincia di Bergamo

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI
IMMOBILI**



Ottobre 2009

INDICE

1. <u>Premessa</u>	Pag. 3
2. <u>Scopo della analisi valutativa</u>	Pag. 4
3. <u>Inquadramento generale</u>	Pag. 5
4. <u>Prescrizioni urbanistiche</u>	Pag. 5
5. <u>Andamento del mercato</u>	Pag. 8
6. <u>Criteri di valutazione</u>	Pag. 9
7. <u>Stima analitica in base al valore di trasformazione</u>	Pag. 12
8. <u>Stima sintetico - comparativa</u>	Pag. 20
9. <u>Determinazione valore base di riferimento</u>	Pag. 25
10. <u>Valorizzazione per gli anni pregressi e conclusioni</u>	Pag. 26

Allegati:

- Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento Pag. 28
- Allegato 2: riepilogo valori aree edificabili 2009 Pag. 31



1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2009, si ritiene di illustrare e richiamare 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.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (comunale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;".¹ Il comune di Civate al Piano ha recepito il sopraccitato Decreto Legislativo (art. 52 e 59) emanando la "Proposta di regolamento comunale delle entrate e dell'ICI" con Delibera C.C. n. 22 del 28/06/2001.

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."²

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."³

¹ D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 "Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali", art. 59.

² D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art.4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421", art. 5.

³ Ministero delle Finanze, Risoluzione del 17.10.1997, n. 209

Il primo atto da parte del Comune con il quale si è provveduto alla valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili risale al 2005. Con deliberazione di G.C. n. 202 del 14/12/2005, si è provveduto a determinarne i valori ai fini dell'applicazione ICI.

Nell'anno 2007, con deliberazione di G.C. n. 4 del 04/01/2007, il Comune ha rideterminato i valori delle aree fabbricabili.

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

In virtù di quanto sopra riportato, nell'anno 2008, il Comune di Cividate al Piano ha provveduto ad approvare la perizia di stima per la determinazione del valore medio venale delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili con D.G.C. n. 205 del 28/12/2007 (e successiva D.G.C. n. 14 del 13/02/2008).

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, è importante sottolineare che, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12, il Comune di Cividate al Piano ha approvato il nuovo Piano di Governo del Territorio (adottato con D.C.C. n. 46 del 03/09/2008 e approvato con D.C.C. n. 13 del 03/06/2009).

La relazione in oggetto, verrà effettuata analizzando le aree edificabili previste dal nuovo strumento urbanistico vigente.

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 Cividate al Piano per l'ultimo trimestre dell'anno 2008 (dalla data di adozione del nuovo P.G.T.) e per l'anno 2009 che tenga conto del Piano di Governo del Territorio adottato con D.C.C. n. 46 del 03/09/2008 e approvato con D.C.C. n. 13 del 03/06/2009.

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 nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Cividate (BG) 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 tenga 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 territorio del Comune di Cividate al Piano è localizzato nella parte a sud-est della provincia di Bergamo in un'area a preminente vocazione agricola; confina a nord con il Comune di Palosco, a est con il Comune di Pontoglio in provincia di Brescia, a sud con il Comune di Calcio e ad ovest con i Comuni di Cortenuova e Martinengo.

Si tratta del tipico comune a conformazione pianeggiante, attraversato da nord a sud dalla nuova strada provinciale SP 98 "Calciana" e dalla ex SP 98 "Via per Bergamo", da ovest a est dalla SP 101 "Via per Romano di Lombardia", che ne garantiscono i collegamenti con le città più vicine e i vari comuni limitrofi.

Nella zona a sud, è attraversato trasversalmente dalla ferrovia Milano Brescia.

All'interno del territorio comunale, prevalentemente agricolo, lo sviluppo urbanistico si è concentrato per lo più nella zona centrale nord; il perimetro del centro edificato (che separa la zona urbanizzata da quella agricola) è delimitato ad est dalla nuova SP 98 "Calciana", ad ovest dalla ex SP 98 "Via per Bergamo" e a sud, per un tratto dalla SP101 "Via per Romano di Lombardia" .

All'interno della zona urbanizzata, il nucleo storico si localizza ad ovest; la fascia esterna al nucleo storico, in maniera concentrica rispetto ad esso, è caratterizzata rispettivamente da zone residenziale di completamento con infrastrutture ben sviluppate, da zone residenziali di espansione e da zone produttive.

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 Tecniche di Attuazione del P.G.T .(Parte I Titolo 4 Capo I):

1. SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)

Superficie complessiva degli ambiti perimetrali per i quali il P.G.T. prevede la formazione di piani urbanistici esecutivi;

2. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE It (mc/mq)

Volume massimo costruibile per ogni unità di Superficie Territoriale;

3. INDICE DI ZONA Itz (mc/mq)

Rapporto tra i metri cubi di volume su metri quadrati di Superficie Territoriale, è l'indice da applicare alla St dell'ambito perimetrato per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita;

4. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (mq/mq)

Superficie lorda di pavimento ammessa per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale

5. SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

Nelle zone sottoposte a Pianificazione Esecutiva la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi e a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria; nel caso delle altre zone, per area fondiaria deve intendersi l'intera area;

6. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)

Volume massimo costruibile per unità di superficie fondiaria;

7. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq/mq)

Superficie lorda di pavimento massima ammessa per metro quadrato di Superficie Fondiaria;

8. VOLUME (mc)

Superficie lorda di pavimento moltiplicata per un'altezza virtuale di 3,00 m;

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T. e nelle N.T.A. (Parte III Titolo 4 Capo 1) come:

- Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione Br
- Ambito residenziale consolidato Bc
- Ambito produttivo consolidato Pc
- Ambito agricolo E

Le aree fabbricabili sono anche quelle parti del territorio comunale destinate a zone (Parte II Titolo 1 Capo 1):

- SC1: aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (attrezzature, verde, parcheggi) al servizio delle residenze
- SC2: aree per attrezzature pubbliche (attrezzature, verde, parcheggi) e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi

La Parte III Titolo 1 definisce tra le modalità attuative del P.G.T.: Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata P.A., Piani Particolareggiati P.P., Piani di Recupero P.R., Piani Tecnici Esecutivi per opere pubbliche P.O.P., Piano particolareggiato unitario di iniziativa pubblica per i centri storici P.P.C.S., Piano di zona per edilizia economica e popolare P.E.E.P., Piano insediamenti produttivi P.I.P.

Si sottolinea inoltre che, il Capo III stabilisce che, per gli ambiti per i quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati, prevalgono le previsioni contenute negli stessi; gli ambiti invece per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato si dovranno conformare alla disciplina del P.G.T.

Il PGT approvato individua e classifica gli Ambiti di Trasformazione (Parte I Titolo 3 Capo 2) in:

- **Ambito misto di Trasformazione Tm (Piani Attuativi Residenziali da P.R.G. attuati)**
- **Ambito misto di Trasformazione Tm* (Piani Attuativi Residenziali da P.R.G. in attuazione)**
- **Ambito misto di Trasformazione Tm** (Piani Attuativi Residenziali da P.R.G. non attuati e/o di nuova previsione)**
- **Ambito produttivo di Trasformazione Tp (Piani Attuativi Produttivi da P.R.G. attuati)**
- **Ambito produttivo di Trasformazione Tp* (Piani Attuativi Produttivi da P.R.G. in attuazione)**
- **Ambito produttivo di Trasformazione Tp** (Piani Attuativi Produttivi da P.R.G. non attuati e/o di nuova previsione)**

Tali Ambiti verranno valorizzati in base alla vocazione funzionale individuata dal Documento di Piano (ridotti di una determinata percentuale che tenga conto del periodo tra l'approvazione del PGT e l'attivazione effettiva dei Piani Attuativi interessanti l'area); tale riduzione verrà introdotta come indice aggiuntivo di stadio urbanistico delle Modalità Attuative - vedi pag. 23 .



5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Di seguito si riporta una citazione desunta dalla sintesi relativa ai dati sulle compravendite presentata nel “Listino dei valori immobiliari di Bergamo e Provincia” organo ufficiale di Fimaa Bergamo:

Il mercato immobiliare bergamasco sta vivendo una fase riflessiva, iniziata oltre un anno fa, che sta producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite e un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite in alcune aree della città e in alcuni centri della provincia.

Durante gli anni 2007-2008 la domanda di immobili residenziali è divenuta più cauta, mentre l’offerta si è mantenuta molto accentuata, sia in città che in provincia.

Il rallentamento non è però generalizzato. Da un lato, infatti, prosegue la corsa, anche se più affannosa, del prezzo dell’immobile nuovo. Mantengono consistenza i segmenti di domanda collegati al mercato della prima casa e in generale tengono gli acquisti con finalità abitative. In crescita la domanda di acquisto di cittadini extracomunitari nel segmento del non nuovo.

Dall’altro è calata la domanda di immobili recenti, semirecenti e da ristrutturare e l’acquisto a scopo di investimento. E il calo è avvertito soprattutto in città, nelle aree semicentrale e periferica e nell’immediato hinterland del capoluogo più che in provincia. La minor propensione ad investire nel mattone è causata dalle difficoltà connesse alla locazione, dovute all’allungamento dei tempi medi richiesti per affittare l’immobile, all’inasprimento della pressione fiscale sugli immobili che ha colpito la redditività dell’investimento e alla diminuzione dei canoni, che pur restando molto elevati, hanno subito, recentemente, un ulteriore smusso del 5%, dopo che già nell’ultimo anno si era avvertita una contrazione tra il 5% e il 10%. Ciò è dovuto all’offerta accentuata di immobili da locare, soprattutto in città.

I prezzi di locazione tengono mediamente in provincia, dove sono stabili e in leggera crescita rispetto allo scorso anno. Se l’incremento è limitato nei centri di minore importanza, nei centri storici dei principali paesi (Treviglio Clusone Sarnico Trescore) si sono registrati significativi aumenti.

Durante l’anno 2006 si è confermato l’allungamento dei tempi di compravendita dell’immobile (mediamente di 5 mesi in provincia e superiore alla media regionale), la tendenza ad aumentare lo sconto rispetto al prezzo richiesto dal venditore (entro il 10% in linea con i dati regionali) e un ritocco verso il basso dei prezzi di alcuni segmenti di immobili, necessari per collocare l’offerta in esubero, la cui entità non supera il 3% e comunque è in linea, a detta degli operatori, con la dimensione già avvertita in altri

momenti di stasi del mercato. Le diminuzioni sono compensate dalla crescita dei prezzi in alcune aree di pregio della città, e in alcuni centri della provincia, dove il mercato resta comunque dinamico.

Mentre il centralissimo ha visto confermare i prezzi del 2005, con un piccolo aumento, grazie a una domanda di nicchia di alto profilo reddituale e a un'offerta contenuta, sono il semicentrale (di minor qualità) e il periferico a risentire della stasi e a riscontrare il fermo se non la discesa dei prezzi entro il 2,5 % medio.

In controtendenza appaiono alcuni mercati, quale quello della domanda di immobili di cittadini extracomunitari, che ammontano a circa il 15% della domanda - in linea con i dati regionali- e che esprimono una certa vivacità nell'acquisto di immobili recenti e di piccole dimensioni, contribuendo a rinsaldare segmenti altrimenti in difficoltà.

In assenza di statistiche ufficiali aggiornate riferibili al numero degli scambi in corso, le previsioni di mercato possono essere costruite sulla base dei sentimenti espressi dagli operatori immobiliari, che confermano - a conclusione - la stasi del mercato per quanto riguarda il numero di operazioni concluse, sia in città che nel resto della provincia.

Si osserva nel 2008 un prosieguo del rallentamento del mercato iniziato lo scorso anno. La situazione è più fluida nel mercato del residenziale nel resto della provincia rispetto al comune capoluogo. Il numero delle transazioni, già calato in città nell'ultimo anno, dovrebbe confermarsi nell'anno in corso.

Anche in provincia il numero delle operazioni dovrebbe calare, ma la dinamicità di alcune aree dovrebbe favorire la stabilità.

Cresceranno in modo lieve i prezzi del centralissimo e di città Alta nel capoluogo mentre resteranno stabili i valori del semicentrale.

Il periferico e l'hinterland confermeranno il rallentamento con il calo già registrato. Invariati i prezzi degli immobili dei centri minori della provincia. Guadagneranno valore i centri principali della provincia, soprattutto nelle aree di nuovo insediamento. La previsione nei prossimi mesi - come già accennato - è di un ulteriore calo dei canoni di locazione entro il 5% in città, mentre i prezzi dovrebbero restare stabili in provincia.

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 Civate al Piano, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

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 I.C.I. per tali immobili:

- che l’edificabilità non è subordinata all’esistenza di piani particolareggiati, ma all’inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, 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 inficia 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 particolareggiato, 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 1 gennaio dell’anno d’imposta;
- 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 simili.

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 simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che 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 V_a il valore dell’area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

Quest’equazione necessita, per poter 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:

$$V_a = [V_m - (\sum K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell’area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = 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 la stime e l’inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di 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.

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.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/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 determinato un valore medio venale per le aree residenziali e un valore medio venale per le aree produttive/industriali.

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 V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$(1) V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = 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, capitalizzando al 7% per tre anni.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 - 4 anni per tutte i comparti di nuovo impianto.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

Vm 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 (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da alcune Agenzia Immobiliari operanti sul territorio:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato(€/ mq) (fonte "Agenzie Imm.ri")	Valore Mercato (€/ mq) (fonte OMI)
Abitazioni (zona residenziale)	1500	1520
Magazzini/Negozi/Uffici /Capannoni (zona terziario produttiva)	700	720

riscontrando quindi un valore base di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni (zona residenziale)	1510
Magazzini / Negozi / Uffici / Capannoni (zona terziario produttiva)	710

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “ superficie lorda vendibile” (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall’applicazione dell’indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all’interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a $K = 1,184$; 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 al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100 %	90,00
Balconi,terrazze,logge	10	50 %	5,00
Cantine	8	25 %	2,00
Autorimesse	16	60 %	9,60
Superficie commerciale complessiva			106,60
Superficie totale accessori			16,60
Incremento percentuale			18,40 %

TERZIARIO / PRODUTTIVA

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

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = ΣK + Ip + Pl)

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

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'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 complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

Fonte	Costo di costruzione di S.l.v.
Ordine degli Ingegneri di Bergamo	villetta/schiera
Abitazioni	€/mq. 975,50
Bollettino prezzi informativi opere edili	
Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	€/mq. 760,00
valore medio	€/mq. 867,75
incrementato del 2,5% per la sistemazione esterna	
	€/mq. 890,00

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria varori medi (€/mq - €/mc)
Residenziale	7.00 €/mc
Terziario - Produttiva	24 €/mq

Ip - Interessi passivi

Per una 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 dal 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%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% circa 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 tale da consentire la realizzazione di una costruzione avente

superficie teorica lorda pari a mq. 800, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, $I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie tale da consentire la realizzazione di una costruzione avente superficie teorica lorda pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione utilizzazione fondiaria ($r_c = 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

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 (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:



AREA RESIDENZIALE GENERICA			
Sup Fabbricato (S.F.) mq.	800	Indice di densità fondiaria (If) mc/mq	1,5
Sup. lorda vendibile (S.F. x 18,40%)	947,2		
Costo tecnico di costruzione K1	€ 843.008,00	Prezzo di mercato (Pr)	€ 1.510,00
Oneri professionali K2	€ 101.160,96	Sup. lorda vendibile (S.F. x 18,40%)	947,20
Oneri urb. Primaria/Secondaria K3	€ 9.945,60		
	tot costi		
	€ 954.114,56		
Profitto Imprenditore PI	€ 190.822,91		
	€ 1.144.937,47		
Interessi passivi Ip (7%)	€ 80.146		
	totale	Valore medio fabbricato Vf	€ 1.430.272,00
	€ 1.225.083,10		
Valore del terreno (V.T.)	€ 205.188,90	Valore unitario (V.T./S.F.)	€ 256,49
incidenza %	14,35		
		Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€ 209,38 *
		* capitalizzato al 7% per 3 anni	
ZONA TERZIARIA - PRODUTTIVA GENERICA			
Sup Fabbricato (S.F.) mq.	2000	Rapporto di copertura (rf) mq/mq	0,55
Sup. lorda vendibile (S.F. x 5%)	2100		
Costo tecnico di costruzione K1	€ 735.000,00	Prezzo di mercato (Pr)	€ 710,00
Oneri professionali K2	€ 88.200,00	Sup. lorda vendibile (S.F. x 18,40%)	2.100,00
Oneri urb. Primaria/Secondaria K3	€ 50.400,00		
	tot costi		
	€ 873.600,00		
Profitto Imprenditore PI	€ 174.720,00		
	€ 1.048.320,00		
Interessi passivi Ip (7%)	€ 73.382		
	totale	Valore medio fabbricato Vf	€ 1.491.000,00
	€ 1.121.702,40		
Valore del terreno (V.T.)	€ 369.297,60	Valore unitario (V.T./S.F.)	€ 184,65
incidenza %	24,77		
		Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€ 150,73 *
		* capitalizzato al 7% per 3 anni	

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area **edificabile residenziale** pari a **209,38 €/mq** ed un valore medio dell'area **edificabile produttiva/industriale** pari a **150,73 €/mq**.

8. STIMA SINTETICA 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 simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, 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 Civate al Piano integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio, 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 AGENZIA DEL TERRITORIO.

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

- Agenzia del Territorio - Sistema InterScambio **TER**ritorio - visure catastali relative al comune di Civate al Piano hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia del Territorio - Sistema InterScambio **TER**ritorio - ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;

- Siatel - Sistema di Interscambio Anagrafe Tributaria Enti Locali - interrogazioni atti del registro per persone fisiche o società/enti, hanno permesso di dedurre i prezzi di vendita relativi agli atti di compravendita di cui al punti precedente.

relativamente ad aree aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima, è risultata poco significativa data la limitata presenza di atti relativi, nello specifico, ad aree fabbricabili (ricadenti in zone residenziali/commerciali/produttive).

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, uno per le aree residenziali ed uno per quelle produttive/industriali, che si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria per quanto concerne l'edificazione residenziale e produttiva/terziaria, per il Comune di Civate al Piano, è l'indice di fabbricabilità fondiaria I_f (mc/mq rispetto alla Superficie Fondiaria) e l'indice di zona I_{tz} (mc/mq rispetto alla Superficie Territoriale)

Si precisa che, essendo gli indici I_f e I_{tz} non omogenei (riferiti a Superfici differenti: fondiaria e territoriale), l'indice I_f fondiario verrà tradotto come $(I_{tz} \text{ territoriale}/0,7)$ (considerando che il 30% della S_t viene mediamente ceduta come urbanizzazione primaria e secondaria).

La tabella dei coefficienti relativa all'edificazione (sia residenziale che produttiva-commerciale) è la seguente:

RANGE VALORI I_f fondiari (mc/mq)	INDICE I_1	RANGE VALORI I_{tz} territoriali (mc/mq)
< 0,40	0,70	-
$\geq 0,40 \leq 0,45$	0,75	-
$> 0,45 \leq 0,90$	0,80	0,50
$> 0,90 \leq 1,00$	0,90	-
$> 1,00 \leq 1,20$	1,00	-
$> 1,20 \leq 1,40$	1,05	-
$> 1,40$	1,10	$> 1,00$

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

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 sole aree agricole e destinate ai servizi pubblici: nella fattispecie

E	ambito agricolo	→	Agricola
SC1	aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza	→	Servizi pubblici
SC2	aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi	→	Servizi pubblici

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

Zona	Residenziale I ₂	Produttivo/Commerciale I ₂
Agricola	0.20	1.43
Servizi Pubblici	0.50	0.66

N.B. L'indice di destinazione d'uso si applica in base alla destinazione dell'intervento che si va a realizzare: intervento urbanistico che riguarda una destinazione prevalentemente residenziale o intervento urbanistico riguardante una destinazione prevalentemente produttiva-commerciale.

Il valore al metro quadrato, nel solo caso delle zone agricole, è da calcolare sulla superficie vincolata utile al raggiungimento della volumetria interessata

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I₃

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi.

Gli Ambiti di Trasformazione introdotti dal P.G.T., verranno valorizzati in base alla vocazione funzionale individuata dal Documento di Piano (e ridotti di una percentuale del 70% che tenga conto del periodo tra l'approvazione del PGT e l'attivazione effettiva dei Piani Attuativi interessanti l'area); tale riduzione viene introdotta come indice aggiuntivo di stadio urbanistico delle Modalità Attuative:

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₃
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.50
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta		1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati - RESIDENZIALI (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati - RESIDENZIALI (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Adottato - Non convenzionato	0.75
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati - RESIDENZIALI (rispetto alla Superficie Territoriale St)	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Piani di Lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Convenzionato (urbanizzato)	0.72
Piani di lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Adottato - Non convenzionato	0.43
Piani di lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (rispetto alla Superficie Territoriale St)	Non convenzionato (non urbanizzato)	0.41
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P.	Convenzionato (urbanizzato)	0.78
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P.	Adottato - Non convenzionato	0.45
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P.	Non convenzionato (non urbanizzato)	0.26
Piani per Edilizia Economica e Popolare	Convenzionato (urbanizzato)	1.20
Piani per Edilizia Economica e Popolare	Adottato - Non convenzionato	0.70
Piani per Edilizia Economica e Popolare	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.40
Ambito di Trasformazione previsto da P.G.T.	Non adottato Non convenzionato	0.30

RIDUZIONI-INCREMENTI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

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 (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.)(citato anche dalla normativa)
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti
- Lotti interclusi
- Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:

la L.R. n. 12 del 11 Marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" al Titolo III art. 59 (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura) stabilisce che *"nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, serre, magazzini locali per la lavorazione e la conservazione e vendita di prodotti agricoli; i relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:*

1. *0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica*
2. *0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente*
3. *0,03 mc/mq per gli altri terreni agricoli"*

Nel caso delle zone agricole, il coefficiente di riduzione I₄ è stato fissato pari a 0,15.

La superficie fondiaria utile per la determinazione del **"valore venale in comune commercio"** (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione.

- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie per le aree SC1-SC2 è stato fissato un coefficiente I_4 pari a 0,30.
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo $I_4=0.50$, inoltre data la minore appetibilità commerciale propria delle zone economico popolari, risulta equo un abbattimento del 20% ($I_4=0,80$)
- Nel caso di presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico o ambientale (...) viene introdotto un coefficiente I_4 pari a 1,20 che tenga in debita considerazione di tale caratteristica.
- Il Documento di Piano del P.G.T., ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica introduce due Ambiti di perequazione e compensazione (uno misto e l'altro produttivo), individuando un indice di compensazione; gli indici sono intesi a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito e a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri di perequazione e compensazione. **Per tale motivo, tali indici (che possono comportare incremento o decremento del valore) verranno presi in considerazione e valutati caso per caso, in sede di attribuzione del valore medio delle aree edificabili.**

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.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **190 €/mq** ed un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione produttiva pari a **140 €/mq**.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione il valore medio desunto risulta pari a 209,38 €/mq per le aree residenziali e 150,73 €/mq per quelle produttive;
- la stima sintetico-comparativa basata sull'analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Civate al Piano integrati con gli atti consultati presso il sito dell'Agenzia del Territorio, è risultata poco significativa a causa della limitata

presenza di atti relativi, nello specifico, ad aree fabbricabili ricadenti in zone residenziali/commerciali/produttive;

- dalla stima sintetico-comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 190 €/mq per le aree edificabili residenziali e 140 €/mq per quelle produttive.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
aree residenziali €/mq	209,38
aree produttive/industriali €/mq	150,73

INDAGINI TERRITORIALI	
aree residenziali €/mq	190,00
aree produttive/industriali €/mq	140,00

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **200,00 €/mq** di superficie per le aree residenziali e **145,00 €/mq** di superficie per quelle produttive/industriali.

10. VALORIZZAZIONE PER GLI ANNI PREGRESSI E CONCLUSIONI

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'ICI, pertanto con le informazioni raccolte nella presente sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per l'anno 2009.

La metodologia proposta 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 all'indice urbanistico I_1 , alla destinazione urbanistica I_2 , alla modalità attuativa di intervento prevista I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I_4 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mq 200,00 per le aree residenziali e in €/mq 145,00 per quelle produttive/industriali si calcola:

ValoreVenaleArea (€) = 200,00 €/mq X SUP_{mq} X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 (aree residenziali)

ValoreVenaleArea (€) = 145,00 €/mq X SUP_{mq} X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 (aree prod./ comm.)

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).



ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Ultimo trimestre anno 2008 - Anno 2009

aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale

200,00 € /mq.

aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva

145,00 € /mq.

Potenzialità edificatoria I₁ RESIDENZIALE E PRODUTTIVA-INDUSTRIALE

RANGE VALORI If fondiari (mc/mq)	INDICE I ₁	RANGE VALORI Itz territoriali (mc/mq)
< 0,40	0,70	-
≥ 0,40 ≤ 0,45	0,75	-
> 0,45 ≤ 0,90	0,80	0,50
> 0,90 ≤ 1,00	0,90	-
> 1,00 ≤ 1,20	1,00	-
> 1,20 ≤ 1,40	1,05	-
> 1,40	1,10	> 1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Residenziale I ₂	Produttivo/Commerciale I ₂
Agricola	0.20	1.43
Servizi Pubblici	0.50	0.66



Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₃
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.50
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta		1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati - RESIDENZIALI (<u>rispetto alla Superficie Fondiaria</u>)	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati - RESIDENZIALI (<u>rispetto alla Superficie Fondiaria</u>)	Adottato - Non convenzionato	0,75
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati - RESIDENZIALI (<u>rispetto alla Superficie Territoriale St</u>)	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Piani di Lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (<u>rispetto alla Superficie Fondiaria</u>)	Convenzionato (urbanizzato)	0,72
Piani di lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (<u>rispetto alla Superficie Fondiaria</u>)	Adottato - Non convenzionato	0,43
Piani di lottizzazione artigianali, industriali e commerciali (<u>rispetto alla Superficie Territoriale St</u>)	Non convenzionato (non urbanizzato)	0,41
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P.	Convenzionato (urbanizzato)	0,78
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P.	Adottato - Non convenzionato	0,45
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P.	Non convenzionato (non urbanizzato)	0,26
Piani per Edilizia Economica e Popolare	Convenzionato (urbanizzato)	1.20
Piani per Edilizia Economica e Popolare	Adottato - Non convenzionato	0,70
Piani per Edilizia Economica e Popolare	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.40
Ambito di Trasformazione previsto da P.G.T.	Non adottato Non convenzionato	0.30

Riduzioni per situazioni particolari I₄

INDICE	Riduzioni I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.15
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.30
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Zone P.E.E.P.	0,80
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico, storico, ambientale...	1,20
Oneri per lavori di adattamento terreno Presenza servitù Vicinanza elettrodotti Limiti-vincoli di specie Lotti interclusi	da definire caso per caso
Ambiti di perequazione e compensazione	da definire caso per caso (*)

(*) Tale indice “di compensazione - previsto dal P.G.T.” (che può comportare incremento o decremento del valore) verrà preso in considerazione e valutato caso per caso, in sede di attribuzione del valore medio delle aree edificabili. L'indice in questione è infatti legato all'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli Ambiti di Trasformazione e riqualificazione.



ALLEGATO 2: RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI

Classe	Descrizione		ULTIMO TRIMESTRE '08 ANNO 2009 € / mq
	Zona di P.R.G.	Modalità attuativa	
Br	ambito di recupero dei nuclei storici	Permesso di Costruire/DIA previa demoliz. totale	110,00
		Permesso di Costruire/DIA	220,00
		Piano di Recupero convenzionato	220,00
Bc	residenziale consolidato	Permesso di Costruire/DIA previa demoliz. totale	110,00
		Permesso di Costruire/DIA	220,00
Pc	produttivo consolidato	Permesso di Costruire/DIA previa demoliz. totale	79,75
		Permesso di Costruire/DIA	159,50
SC	istruzione primaria attrezz. di interesse comune parcheggi...	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESID	30,00
		valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PROD	28,71
E1 - E2 dest. Resid.	agricola agricola di salvaguardia	Concessione edilizia/DIA previa demoliz. totale	3,00
		Concessione edilizia/DIA	6,00
E1 - E2 dest. Prod.	agricola agricola di salvaguardia	Concessione edilizia/DIA previa demoliz. totale	10,37
		Concessione edilizia/DIA	20,74
Tm (Itz=0,50)	ambito di trasformazione residenziale da Prg attuati/in attuazione	Piani attuativi - non convenz. - in ADT	28,80
		Piani attuativi - convenzionato (urbanizz.)	160,00
		Piani attuativi - non convenzionato (non urbanizzato)	96,00
		Piani attuativi - adottato - non convenzionato	120,00
Tm (Itz=1,00)	ambito di trasformazione residenziale da Prg attuati/in attuazione/nuovi	Piani attuativi - non convenz. - in ADT	39,60
		Piani attuativi - convenzionato (urbanizzato)	220,00
		Piani attuativi - non convenzionato (non urbanizzato)	132,00
		Piani attuativi - adottato - non convenzionato	165,00
Tp (Itz=3,00)	ambito di trasformazione produttivo da Prg attuati/in attuazione/nuovi	Piani attuativi - non convenz. - in ADT	19,62
		Piani attuativi - convenzionato (urbanizzato)	114,84
		Piani attuativi - non convenzionato (non urbanizzato)	65,40
		Piani attuativi - adottato - non convenzionato	68,59

Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono tutti i casi possibili: è opportuno che, per ogni zona esaminata, vengano comunque applicati ai valori medi di riferimento, gli indici citati nella perizia di stima.