

**Aggiornamento dei valori di stima delle aree
fabbricabili nel Comune di Argelato e
determinazione del valore di mercato ai fini
dell'applicazione del tributo locale**

Argelato, gennaio 2016

Il responsabile del Settore
Programmazione e gestione del territorio
Arch. Giovanni Panzieri

Premessa

Percentuali di abbattimento

Si richiamano di seguito le percentuali di abbattimento dei valori che, come da delibera di Consiglio Comunale n. 25/2015, si ritiene di applicare ai valori delle aree edificabili in relazione al grado di perfezionamento della loro edificabilità di diritto.

Pur essendo da considerarsi ai fini tributari aree edificabili, le aree inserite nel sistema di pianificazione delineato dalla Legge Regionale n. 20-2000 vedono progressivamente perfezionare la propria edificabilità in ragione dello stato di approvazione dei vari strumenti urbanistici.

Tab. 1 - Percentuali di abbattimento secondo la DCC n. 25 del 14.4.2015			
	Area ricompresa in areale - PSC approvato	Area ricompresa in areale inserito in POC - POC adottato	Area ricompresa in areale inserito in POC - POC approvato
Abbattimento	80%	20%	0%
Quota del valore di mercato ai fini dell'imposta	20%	80%	100%

Parametri tecnici

Seguono i coefficienti di raccordo tra i diversi parametri di calcolo delle superfici edilizie.

Tab. 2 - Indici di raccordo tra i diversi parametri di superficie			
Residenziale	SU	slv	SC (per CCC)
	1	1,5	1,36
Non residenziale	SU	slv	SC (per CCC)
	1	1,05	1,03
SU = Superficie Utile			
slv = superficie lorda vendibile			
SC = Superficie Complessiva			
CCC = Contributo relativo al Costo di Costruzione			

Ricavi

Al fine di determinare i ricavi, si è ritenuto di individuare un valore di riferimento compreso nella forcella offerta dallo strumento messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – sito internet consultato nel gennaio 2016.

Qualora l'Osservatorio non offrisse alcun dato utile, come nel caso in cui non si rendano disponibili dati per lo stato di conservazione "ottimo", si è proceduto per analogia o per indagine diretta.

Tab. 3 - Dati OMI 1 - 2015 1° semestre e individuazione prezzo di riferimento						
Argelato Capoluogo	Min	Max	Prezzo di riferimento	Stato	Superficie	note
Residenziale	2.000	2.100	2.050	ottimo	L	ville e villini
Commerciale	1.400	2.000	1.975	ottimo	L	
Terziario	1.600	1.800	1.975	normale	L	
Produttivo	700	800	800	ottimo	L	
Funo e Larghe di Funo						
Residenziale	2.100	2.400	2.400	ottimo	L	ville e villini
Commerciale	1.600	2.300	2.300	ottimo	L	
Terziario	1.700	2.000	2.200	normale	L	
Produttivo	750	850	850	ottimo	L	
Funo Centergross						
Residenziale						cfr Funo
Commerciale	1.600	2.100	2.300	normale	L	
Terziario	nd	nd	2.200	nd	L	cfr Funo
Produttivo	750	850	900	ottimo	L	
Zona agricola e frazioni						
Residenziale	1.900	2.100	2.000	ottimo	L	ville e villini
Commerciale	nd	nd	1.975	nd	L	cfr Argelato
Terziario	nd	nd	1.975	nd	L	cfr Argelato
Produttivo	nd	nd	800	nd	L	cfr Argelato

nd = dati non disponibili

Costi

Costi di costruzione e contributo di costruzione ex DPR 380-2001

Il costo di costruzione degli edifici e delle urbanizzazioni (intese come effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione) è stato ricavato confermando le valutazioni analitiche del documento di stima del 2009 e applicando a tali valori l'indice ISTAT per il costo di costruzione fino all'anno 2016.

La stima dei costi di trasformazione delle aree non urbanizzate assume l'ipotesi di aree per le quali è necessario procedere alla preventiva urbanizzazione, da attuarsi in regime convenzionato che comporta lo scomputo integrale della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria. Per questo motivo, è azzerata la voce relativa a tale quota di contributo di costruzione.

Tab. 4 - Quantificazione sintetica dei costi 2016 al mq di slv - AREE NON URBANIZZATE

Destinazione d'uso	CC	CCU1	CC + CCU1	OU1	OU2	CCC
Residenziale	1.197,09	157,68	1.354,77	0,00	30,39	63,07
Commerciale	1.193,87	157,68	1.351,55	0,00	43,41	61,41
Terziario	1.193,87	157,68	1.351,55	0,00	43,41	61,41
Produttivo	485,91	107,27	593,18	0,00	18,62	8,46

Legenda

CC = Costo di costruzione dell'edificio (mq slv)

CCU1 = Costo di costruzione delle OOUU1

OU1 = Oneri di Urbanizzazione primaria

OU2 = Oneri di Urbanizzazione secondaria

CCC = Contributo sul Costo di Costruzione

La stima dei costi di trasformazione delle aree urbanizzate assume l'ipotesi di aree per le quali non sia necessario procedere alla preventiva urbanizzazione, ma per le quali sia necessario versare la quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria. Per questo motivo, è azzerata la voce relativa al costo di costruzione delle opere di urbanizzazione.

Tab. 5 - Quantificazione sintetica dei costi 2016 al mq di slv - AREE URBANIZZATE						
Destinazione d'uso	CC	CCU1	CC + CCU1	OU1	OU2	CCC
Residenziale	1.197,09	0,00	1.197,09	25,58	30,39	63,07
Commerciale	1.193,87	0,00	1.193,87	30,45	43,41	61,41
Terziario	1.193,87	0,00	1.193,87	30,45	43,41	61,41
Produttivo	485,91	0,00	485,91	10,08	18,62	8,46

Legenda

CC = Costo di costruzione dell'edificio (mq slv)

CCU1 = Costo di costruzione delle OOUU1

OU1 = Oneri di Urbanizzazione primaria

OU2 = Oneri di Urbanizzazione secondaria

CCC = Contributo sul Costo di Costruzione

Spese tecniche ed imprevisti; profitto dello sviluppatore

Dal documento di stima 2009 si considera valida la seguente definizione: “Le spese tecniche, espresse in percentuale sui costi di costruzione, comprendono la remunerazione di tutte le figure professionali coinvolte nel processo di trasformazione edilizia dell’area nonché una quota di spese generali connesse all’attività del soggetto sviluppatore”.

Gli imprevisti costituiscono una voce di spesa inerente la materiale esecuzione delle costruzioni e sono riconducibili a maggiori costi che emergono in fase di cantiere.

Il profitto dello sviluppatore è un costo relativo alla complessiva operazione di sviluppo immobiliare ed è calcolato sui ricavi.

Si prende a riferimento il documento di valutazioni del 2009. Si ritiene di discostarsi da esso solo in due punti. Il primo è una semplificazione, nella misura in cui esso distingue tra aree non urbanizzate per le quali sia necessario realizzare opere di urbanizzazione e aree non urbanizzate per cui tale costo non sia da sostenere. In ragione del fatto che (di norma) non sussistono sul territorio aree non urbanizzate su cui non sia necessario elaborare uno strumento attuativo (PUA), sé operata una semplificazione. Il secondo è una stima leggermente diversa dell’incidenza del profitto sulle aree non residenziali.

Rispetto al 2015, si ritiene che in ragione della lunga stagnazione del mercato immobiliare evidenziata anche dal fatto che i valori OMI abbiano registrato un generale decremento dei prezzi, sia opportuno ipotizzare una moderazione dell’incidenza del profitto dello sviluppatore.

Tab. 6 – incidenza percentuale dei costi variabili sui costi di costruzione (sui ricavi per il profitto) - 2016

	ST = Spese tecniche		I = Imprevisti		P = Profitto dello sviluppatore sui ricavi	
	Area non urbanizzata	Area urbanizzata	Area non urbanizzata	Area urbanizzata	Area non urbanizzata	Area urbanizzata
Residenziale	9,0%	8,0%	5,0%	4,0%	13,5%	13,5%
Commerciale	9,0%	8,0%	5,0%	4,0%	13,5%	13,5%
Terziario	9,0%	8,0%	5,0%	4,0%	13,5%	13,5%
Produttivo	7,0%	7,0%	4,0%	3,0%	7,0%	7,0%

Tab. 7 - Spese tecniche e imprevisti 2016				
	ST = Spese tecniche		I = Imprevisti	
	Area non urbanizzata	Area urbanizzata	Area non urbanizzata	Area urbanizzata
Residenziale	121,56	95,48	67,54	47,74
Commerciale	121,28	95,22	67,38	47,61
Terziario	121,28	95,22	67,38	47,61
Produttivo	41,40	33,91	23,66	14,53

Segue, scorporata per comodità di lettura, la tabella che declina i profitti in ragione dei ricavi zona per zona e destinazione d'uso per destinazione d'uso.

Tab. 8 - Profitti sui ricavi 2016			
	Ricavi al mq slv	Profitti	
		Area non urbanizzata	Area urbanizzata
Argelato Capoluogo			
Residenziale	2.050	276,75	276,75
Commerciale	1.975	266,63	266,63
Terziario	1.975	266,63	266,63
Produttivo	800	56,00	56,00
Funo e Larghe di Funo			
Residenziale	2.400	324,00	324,00
Commerciale	2.300	310,50	310,50
Terziario	2.200	297,00	297,00
Produttivo	850	59,50	59,50
Funo Centergross			
Residenziale	0	0,00	0,00
Commerciale	2.300	310,50	310,50
Terziario	2.200	297,00	297,00
Produttivo	900	63,00	63,00
Zona agricola e frazioni			
Residenziale	2.000	270,00	270,00
Commerciale	1.975	266,63	266,63
Terziario	1.975	266,63	266,63
Produttivo	800	56,00	56,00

Sintesi: ricavi e costi

Segue una sintesi dei dati finora ricavati.

Aree non urbanizzate

Tab. 9 - Quadro generale ricavi e costi 2016 - AREE NON URBANIZZATE								
Argelato Capoluogo	Ricavi al mq slv	U1	U2	CCC	Costi di costruzione	Spese tecniche	Imprevisti	Profitti
Residenziale	2.050,00	0,00	30,39	63,07	1.354,77	121,93	67,74	276,75
Commerciale	1.975,00	0,00	43,41	61,41	1.351,55	121,64	67,58	266,63
Terziario	1.975,00	0,00	43,41	61,41	1.351,55	121,64	67,58	266,63
Produttivo	800,00	0,00	18,62	8,46	593,18	41,52	23,73	56,00
Funo e Larghe di Funo								
Residenziale	2.400,00	0,00	30,39	63,07	1.354,77	121,93	67,74	324,00
Commerciale	2.300,00	0,00	43,41	61,41	1.351,55	121,64	67,58	310,50
Terziario	2.200,00	0,00	43,41	61,41	1.351,55	121,64	67,58	297,00
Produttivo	850,00	0,00	18,62	8,46	593,18	41,52	23,73	59,50
Funo Centergross								
Residenziale								
Commerciale	2.300,00	0,00	43,41	61,41	1.351,55	121,64	67,58	310,50
Terziario	2.200,00	0,00	43,41	61,41	1.351,55	121,64	67,58	297,00
Produttivo	900,00	0,00	18,62	8,46	593,18	41,52	23,73	63,00
Zona agricola e frazioni								
Residenziale	2.000,00	0,00	30,39	63,07	1.354,77	121,93	67,74	270,00
Commerciale	1.975,00	0,00	43,41	61,41	1.351,55	121,64	67,58	266,63
Terziario	1.975,00	0,00	43,41	61,41	1.351,55	121,64	67,58	266,63
Produttivo	800,00	0,00	18,62	8,46	593,18	41,52	23,73	56,00

Aree urbanizzate

Tab. 10 - Quadro generale ricavi e costi 2016 - AREE URBANIZZATE								
Argelato Capoluogo	Ricavi al mq slv	U1	U2	CCC	Costi di costruzione	Spese tecniche	Imprevisti	Profitti
Residenziale	2.050,00	25,58	30,39	63,07	1.197,09	95,77	47,88	276,75
Commerciale	1.975,00	30,45	43,41	61,41	1.193,87	95,51	47,75	266,63
Terziario	1.975,00	30,45	43,41	61,41	1.193,87	95,51	47,75	266,63
Produttivo	800,00	10,08	18,62	8,46	485,91	34,01	14,58	56,00
Funo e Larghe di Funo								
Residenziale	2.400,00	25,58	30,39	63,07	1.197,09	95,77	47,88	324,00
Commerciale	2.300,00	30,45	43,41	61,41	1.193,87	95,51	47,75	310,50
Terziario	2.200,00	30,45	43,41	61,41	1.193,87	95,51	47,75	297,00
Produttivo	850,00	10,08	18,62	8,46	485,91	34,01	14,58	59,50
Funo Centergross								
Residenziale								
Commerciale	2.300,00	30,45	43,41	61,41	1.193,87	95,51	47,75	310,50
Terziario	2.200,00	30,45	43,41	61,41	1.193,87	95,51	47,75	297,00
Produttivo	900,00	10,08	18,62	8,46	485,91	34,01	14,58	63,00
Zona agricola e frazioni								
Residenziale	2000,00	25,58	30,39	63,07	1197,09	95,77	47,88	270,00
Commerciale	1.975,00	30,45	43,41	61,41	1.193,87	95,51	47,75	266,63
Terziario	1.975,00	30,45	43,41	61,41	1.193,87	95,51	47,75	266,63
Produttivo	800,00	10,08	18,62	8,46	485,91	34,01	14,58	56,00

Valori

Segue l'applicazione delle percentuali di abbattimento ai valori determinati sottraendo i costi dai ricavi, come precedentemente determinati.

Valori delle aree in PSC e non inserite in POC – valorizzazione al 20%

Tab. 11 - Valori al 20% - AREE NON URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq slv	valore mq SU
Residenziale	27,07	40,61
Commerciale	12,56	13,19
Terziario	12,56	13,19
Produttivo	11,70	12,28
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	87,62	131,43
Commerciale	68,78	72,22
Terziario	51,48	54,06
Produttivo	21,00	22,05
Funo Centergross		
Residenziale		
Commerciale	68,78	72,22
Terziario	51,48	54,06
Produttivo	30,30	31,81
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	18,42	27,63
Commerciale	12,56	13,19
Terziario	12,56	13,19
Produttivo	11,70	12,28

Tab. 12 - Valori al 20% - AREE URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo		
Residenziale	62,69	94,04
Commerciale	47,20	49,55
Terziario	47,20	49,55
Produttivo	34,47	36,19
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	123,24	184,87
Commerciale	103,42	108,59
Terziario	86,12	90,43
Produttivo	43,77	45,96
Funo Centergross		
Residenziale	0,00	0,00
Commerciale	103,42	108,59
Terziario	86,12	90,43
Produttivo	53,07	55,72
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	54,04	81,07
Commerciale	47,20	49,55
Terziario	47,20	49,55
Produttivo	34,47	36,19

Valori delle aree in PSC e inserite in POC con POC adottato – valorizzazione all'80%

Tab. 13 - Valori all'80% - AREE NON URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq slv	valore mq SU
Residenziale	108,28	162,43
Commerciale	50,23	52,74
Terziario	50,23	52,74
Produttivo	46,79	49,13
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	350,48	525,73
Commerciale	275,13	288,89
Terziario	205,93	216,23
Produttivo	83,99	88,19
Funo Centergross		
Residenziale		
Commerciale	275,13	288,89
Terziario	205,93	216,23
Produttivo	121,19	127,25
0,00	0,00	0,00
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	73,68	110,53
Commerciale	50,23	52,74
Terziario	50,23	52,74
Produttivo	46,79	49,13

Tab. 14 - Valori all'80% - AREE URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq slv	valore mq SU
Residenziale	250,78	376,17
Commerciale	188,78	198,22
Terziario	188,78	198,22
Produttivo	137,87	144,76
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	492,98	739,47
Commerciale	413,68	434,36
Terziario	344,48	361,70
Produttivo	175,07	183,82
Funo Centergross		
Residenziale		
Commerciale	413,68	434,36
Terziario	344,48	361,70
Produttivo	212,27	222,88
0,00	0,00	0,00
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	216,18	324,27
Commerciale	188,78	198,22
Terziario	188,78	198,22
Produttivo	137,87	144,76

Valori delle aree in PSC e inserite in POC con POC approvato – valorizzazione al 100%

Questo valore è utilizzabile anche per la valutazione delle aree che si possono edificare per intervento diretto

Tab. 15 - Valori al 100% - AREE NON URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq slv	valore mq SU
Residenziale	135,36	203,03
Commerciale	62,79	65,93
Terziario	62,79	65,93
Produttivo	58,49	61,42
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	438,11	657,16
Commerciale	343,91	361,11
Terziario	257,41	270,29
Produttivo	104,99	110,24
Funo Centergross		
Residenziale		
Commerciale	343,91	361,11
Terziario	257,41	270,29
Produttivo	151,49	159,07
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	92,11	138,16
Commerciale	62,79	65,93
Terziario	62,79	65,93
Produttivo	58,49	61,42

Tab. 16 - Valori al 100% - AREE URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq slv	valore mq SU
Residenziale	313,47	470,21
Commerciale	235,98	247,77
Terziario	235,98	247,77
Produttivo	172,34	180,96
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	616,22	924,34
Commerciale	517,10	542,96
Terziario	430,60	452,13
Produttivo	218,84	229,78
Funo Centergross		
Residenziale		
Commerciale	517,10	542,96
Terziario	430,60	452,13
Produttivo	265,34	278,61
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	270,22	405,34
Commerciale	235,98	247,77
Terziario	235,98	247,77
Produttivo	172,34	180,96

