

Comune di Argelato

Provincia di Bologna

**Definizione dei criteri di stima e
stima del valore di mercato delle aree fabbricabili
nel Comune di Argelato ai fini dell'applicazione
dell'Imposta Comunale sugli Immobili**

Soggetto incaricato: Dott. Antonella Faggiani, MRICS

12 novembre 2009

Mestre, Ve – Argelato, Bo

Indice

PARTE PRIMA. GLI ASPETTI DI CARATTERE GENERALE	6
Le finalità del documento.....	6
Le aree fabbricabili ed il quadro delle specificità.....	7
<i>Il concetto di edificabilità a fini Ici e la giurisprudenza.....</i>	<i>7</i>
<i>Le aree edificabili e il doppio livello pianificatorio introdotto dalla Lur 20/2000.....</i>	<i>8</i>
PARTE SECONDA. LA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE.....	11
L'articolazione territoriale: le zone omogenee a fini Ici.....	12
Il procedimento di stima.....	14
<i>Le ipotesi della valutazione.....</i>	<i>15</i>
<i>I parametri tecnici di riferimento.....</i>	<i>16</i>
<i>La stima dei valori di riferimento per i ricavi.....</i>	<i>19</i>
<i>I costi della trasformazione.....</i>	<i>26</i>
TERZA PARTE. LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO UNITARI PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI.....	33
Le aree destinate a funzioni residenziali.....	34
<i>La stima delle aree attuabili con Rue o nell'ipotesi di un piano operativo adottato</i>	<i>34</i>
La stima del valore delle aree non urbanizzate.....	34
La stima del valore delle aree urbanizzate.....	35
<i>La stima delle aree nell'ipotesi di uno strumento attuativo approvato.....</i>	<i>36</i>
La stima del valore delle aree non urbanizzate.....	36
La stima del valore delle aree urbanizzate.....	37
Le aree destinate a funzioni terziarie.....	38
<i>La stima delle aree attuabili con Rue o nell'ipotesi di un piano operativo adottato</i>	<i>38</i>
La stima del valore delle aree non urbanizzate.....	38
La stima del valore delle aree urbanizzate.....	39
Le aree a destinazione produttiva	40
<i>La stima delle aree attuabili con Rue ovvero nell'ipotesi di un piano operativo adottato. 40</i>	<i>40</i>
La stima del valore delle aree non urbanizzate.....	40
La stima del valore delle aree urbanizzate.....	42

<i>La stima delle aree nell'ipotesi di uno strumento attuativo approvato.....</i>	<i>43</i>
La stima del valore delle aree non urbanizzate.....	43
La stima del valore delle aree urbanizzate.....	44
Il quadro di sintesi dei valori delle aree ai fini dell'applicazione dell'Ici.....	45
ALLEGATO 1 – L'INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE A FINI ICI.....	49
ALLEGATO 2 – STIMA DEI VALORI DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA.....	53
ALLEGATO 3 – STIMA DEI VALORI DELLE AREE CONTENUTE NELL'AMBITO 8.....	58
ALLEGATO 4 – STIMA DEI VALORI DEGLI AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E I POLI FUNZIONALI .	61

Il soggetto incaricato.

Il soggetto incaricato è la dott. Antonella Faggiani, dottore di ricerca in Estimo ed Economia territoriale, professore a contratto presso l'Università Iuav di Venezia e Member Royal Institution of Chartered Surveyors n.1224826 con studio a Mestre, via Temanza 1 tel e fax 041 8020082.

Lo scopo e l'oggetto dell'incarico.

L'incarico ha per oggetto:

- la determinazione dei criteri di stima del valore di mercato delle aree fabbricabili a fini Ici allo scopo di redigere il quadro di valori da impiegare nell'ambito del Regolamento ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g del D.Lgs 446 del 1997 a partire dalle ipotesi e dalle scelte promosse dall'Amministrazione su tale tema a seguito della nuova strumentazione urbanistica (Piano strutturale comunale e Regolamento urbanistico ed edilizio) approvata e della giurisprudenza in materia;
- la conseguente determinazione dei valori di mercato riferiti alle zone omogenee a fini Ici definite di concerto con l'Amministrazione e di seguito indicate nello studio.

Il presente documento rappresenta una versione successiva a quella già consegnata all'Amministrazione il 31 maggio 2009. Le pagine che seguono infatti tengono conto di correzioni ad errori materiali rilevati in fase di verifica dei contenuti da parte del gruppo di lavoro, modifiche tese alla maggiore comprensione del testo e rettifiche alle aree oggetto di stima relativamente a:

- la determinazione delle funzioni assunte ai fini della stima;
- le capacità edificatorie, ovvero gli indici di edificabilità da impiegare nell'ambito della presente stima.

Le ipotesi

Le elaborazioni riportate negli allegati considerano i dati urbanistici (superficie territoriale e superficie complessiva) forniti dall'Amministrazione comunale e contenuti nei seguenti documenti:

- per quanto attiene gli ambiti per i nuovi insediamenti, la delibera di Consiglio comunale n. 31 del 21 aprile 2009;
- per gli ambiti produttivi denominati 4 e 17 il Documento fornito dall'Ufficio di Piano dell'Unione Reno Galliera il 17 settembre 2009;
- per gli ambiti denominati 8, 14 e quello definito con simbologia "a stella", la Relazione tecnica elaborata il 21 ottobre 2009 dal Responsabile del Settore programmazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Argelato.

Parte prima. Gli aspetti di carattere generale

L'Imposta Comunale sugli Immobili (di seguito Ici) trova la propria disciplina nel D. Lgs 30 dicembre 1992, n. 504 recante " Riordino della finanza degli enti locali, a norma dell'art. 4 della L- 23 ottobre 1992, n. 421" il quale stabilisce all'art. 1 c.2 che il presupposto del pagamento dell'Ici sugli immobili "è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio dello Stato".

Le finalità del documento

A questo scopo, nell'ambito della potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili, il D.Lgs 446 del 1997 stabilisce che i Comuni possono *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 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* (Art. 59, comma 1, lettera g).

Ne consegue che il Comune di Argelato, a seguito dell'adozione e della successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale (delibera n. 15 del 27/03/2009) del Piano strutturale comunale (di seguito Psc) e il Regolamento urbanistico edilizio (di seguito Rue) ha inteso procedere alla revisione del quadro dei valori venali delle aree fabbricabili disciplinate dai predetti strumenti.

Gli strumenti urbanistici approvati introducono significativi elementi d'innovazione nel territorio comunale, con particolare riferimento all'individuazione delle nuove aree utilizzabili a scopo edificatorio e ai relativi parametri urbanistici che ne disciplinano la trasformazione.

Da ciò consegue che il documento "Definizione dei criteri di stima delle aree fabbricabili nel Comune di Argelato e determinazione dei valori di riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili" approvato con delibera CC n. 35 del 19 aprile 2004, non appariva più strumento idoneo a stabilire le basi imponibili per l'imposizione fiscale comunale,

fermo restando la volontà di mantenere continuità rispetto a metodologie e principi già noti e condivisi con le proprietà e con il mondo professionale locale.

Le aree fabbricabili ed il quadro delle specificità

Il principio alla base dell'identificazione delle aree fabbricabili rimanda alla normativa e alla giurisprudenza che, a partire dalla definizione di area fabbricabile contenuta all'art. 2 c.1. lettera b) del D. Lgs 504/1992, ne ha stabilito le caratteristiche rispetto ad un'area agricola.

Il concetto di edificabilità a fini Ici e la giurisprudenza

È ormai pacifico che l'assoggettività all'Ici di un'area definita come "fabbricabile" avviene sulla base di uno strumento urbanistico generale adottato poichè "dinanzi ad una **vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica**, il Fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro tecnico di riferimento, come il reddito dominicale (...). **L'inizio della procedura di "trasformazione" urbanistica di un suolo implica, di per sè, una "trasformazione" economica dello stesso**, che non consente più la valutazione, a fini fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale" (Corte di Cassazione, sentenza del 30 novembre 2006, n. 25506).

La **distinzione, a fini Ici, tra aree edificabili e terreni agricoli** è ulteriormente avvalorata dalla Corte di Cassazione che precisa che tale distinzione "non serve per distinguere un bene imponibile da uno non imponibile, ma **serve soltanto per individuare il criterio in base al quale deve essere determinata la base imponibile Ici**" (sentenza del 30 novembre 2006, n. 25506). Peraltro, Corte Costituzionale (pronuncia n. 41/2008) precisa che **è errato distinguere le aree edificabili in concreto da quelle edificabili in astratto ed equiparate queste ultime alle altre aree agricole.**

Le aree edificabili e il doppio livello pianificatorio introdotto dalla Lur 20/2000

Nell'ambito degli strumenti urbanistici introdotti dalla Lur Emilia Romagna 20/2000 va ricordato che il **Piano strutturale comunale** individua le aree idonee all'edificazione ma non attribuisce l'edificabilità, ovvero non conforma i diritti edificatori. Tali aree, definite dalla legge come "suscettibili di urbanizzazione", acquisiscono carattere di edificabilità nel momento in cui vengono inserite in un Piano operativo comunale che ne disciplina i parametri urbanistici ed edilizi.

Al contrario, le aree edificabili disciplinate dal **Regolamento urbanistico edilizio** e dal Piano operativo comunale si caratterizzano per parametri urbanistici certi poichè lo strumento urbanistico approvato procede ad una puntuale definizione dei contenuti che esplicano lo jus aedificandi conformando i diritti di proprietà.

Sulla base degli orientamenti giurisprudenziali richiamati in precedenza e della recente Deliberazione della Corte dei Conti (Sezione regionale del controllo per l'Emilia Romagna, Deliberazione n. 9/2009/PAT del 28 aprile 2009), **il Comune di Argelato fa propria la posizione della giurisprudenza** che attribuisce alla nozione di area edificabile "significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingue tra **normativa fiscale**, per la quale **rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo**, e la normativa urbanistica, per la quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo" (Pronuncia n. 41/2008 della Corte Costituzionale).

Quindi nel Regolamento un'area è definita fabbricabile a fini Ici, e quindi viene distinta da un'area agricola, quando il Piano strutturale comunale, il Regolamento urbanistico edilizio o il Piano operativo comunale ne stabilisce l'utilizzabilità a scopo edificatorio e ciò perchè "l'astratta edificabilità del suolo giustifica di per sè (...) la valutazione del terreno secondo il suo valore venale e differenzia radicalmente tale tipo di suolo da quelli agricoli non edificabili" (Pronuncia n. 41/2008 della Corte Costituzionale).

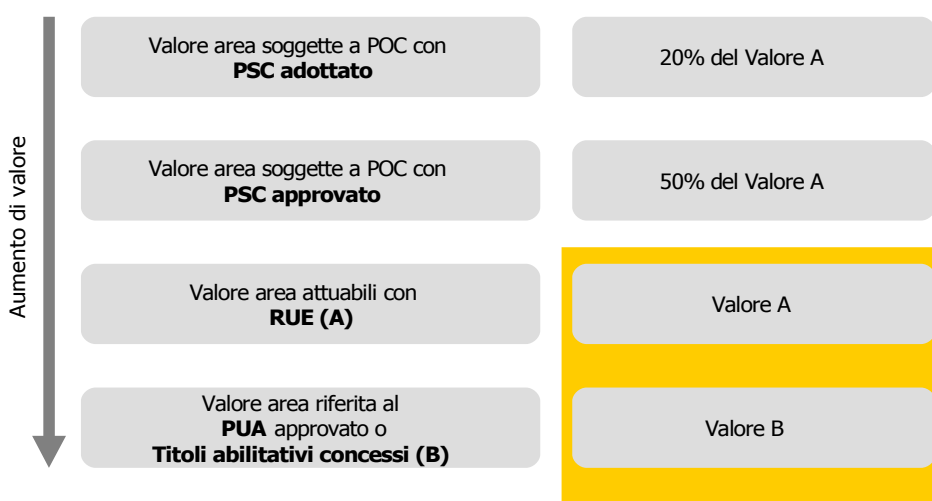
Ne consegue che le nuove aree edificabili disciplinate ed identificate dal Psc adottato e successivamente approvato sono considerate dall'Amministrazione comunale come **edificabili a fini fiscali** per la potenzialità edificatoria che esse esprimono in relazione alla loro destinazione ad "ambiti per i nuovi insediamenti su area libera", "ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento", "poli funzionali di previsione".

L'Amministrazione **non considera tali aree agricole ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e ne riconosce diversi gradi di valorizzazione**, tenendo in debita considerazione le indicazioni della sentenza della Corte di Cassazione 25506 del 2006 e coerentemente alle indicazioni che esprime il mercato immobiliare che riconosce un 'aumento del valore delle aree in relazione al perfezionamento dello jus aedificandi.

L'elemento caratterizzante il Regolamento è il riconoscimento di diversi livelli di valorizzazione del suolo, in ragione del perfezionamento dello strumento urbanistico cui accede. Si assume che un'area esprima la massima valorizzazione nel momento successivo all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ovvero del rilascio di un titolo abilitativo, e tale valore diminuisca al decrescere dei livelli pianificatori. Le aree caratterizzati dai valori più contenuti sono rappresentate dai suoli per i quali il Psc sancisce la vocazione edificatoria.

Per questa ragione, il Regolamento definisce **quattro gradienti di valore delle aree fabbricabili** in funzione dei diversi livelli di perfezionamento dello jus aedificandi individuati.

Figura 1 – Il rapporto fra valore di un area edificabile e perfezionamento degli strumenti urbanistici



Nella sezione relativa alla valutazione, si procede alla stima del valore delle aree nella duplice ipotesi:

- valore a seguito di un Piano operativo comunale (ovvero Rue) adottato – valore A.
- valore a seguito di uno strumento attuativo (Pua) approvato ovvero del rilascio di altro titolo abilitativo – valore B.

A partire dai valori stimati si procede al calcolo dei valori riferiti al Psc adottato e approvato sulla base dei coefficienti di abbattimento indicati nella delibera di CC n. 16 del 27 marzo 2009 a cui si rimanda per eventuali approfondimenti.

Parte seconda. La metodologia di valutazione

Il D.Lgs 504/92 *Riordino della finanza degli enti territoriali a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421* stabilisce che il valore della base imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche (cfr. art. 5, comma 5).

Ne consegue che nelle pagine che seguono si procede alla stima del valore venale, ovvero del valore di mercato, delle aree edificabili con riferimento alla data del 1° gennaio 2009.

Inoltre, va precisato che la valutazione si colloca nell'ambito dell'attività regolamentare svolta dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 59 c.1 lett. g) D. Lgs. 446/1997, nell'ambito della quale gli enti locali possono "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 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".

Da ciò consegue lo sviluppo della valutazione nelle seguenti fasi:

- in primo luogo si procede all'**individuazione di zone omogenee** a cui si riferiranno le valutazioni di seguito elaborate;
- in secondo luogo si individua il **procedimento di stima**, indicando le **ipotesi sottese alla sua implementazione** e l'**analisi dei valori** funzionali alla valutazione;
- successivamente si procede alla stima dei valori medi unitari di mercato di riferimento per le zone omogenee.

Figura 2 – Le fasi del lavoro



L'articolazione territoriale: le zone omogenee a fini Ici

In ragione degli obiettivi del documento, volto a minimizzare il contenzioso tributario e a migliorare i rapporti fra contribuenti ed Ente impositore, e della necessità di dotare l'Amministrazione comunale e i proprietari delle aree di uno strumento dotato di efficacia ma di semplice impiego, nel documento si procede alla stima di valori medi unitari delle aree edificabili con riferimento ad una articolazione del territorio comunale per ambiti omogenei, coerentemente alle indicazioni contenute nel D. Lgs n. 446/97 all'art. 59 c. 1 lett. G.

Ogni zona omogenea comprende beni che si può assumere presentino analoghe caratteristiche posizionali estrinseche, ovvero di accessibilità, dotazione infrastrutturale e servizi territoriali. Ne consegue che in ogni zona omogenea le aree edificabili, a partità di destinazione d'uso,

presentano valori unitari convergenti verso un valore medio che riflette il più probabile valore di mercato delle aree stesse.

Va evidenziato che la perimetrazione delle zone omogenee tiene anche in debita considerazione le indicazioni contenute nel Psc relativamente allo sviluppo dei futuri ambiti residenziali e produttivi.

Il territorio comunale di Argelato si articola quindi nelle seguenti **zone omogenee**:

- **Zona 1 - Argelato**
- **Zona 2 - Funo**
- **Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni**
- **Zona 4 - Centergross e Poli funzionali**

Tali ambiti, **individuati ai soli fini dell'applicazione dell'Ici**, presentano una importante convergenza con l'articolazione territoriale impiegata dall'Agenzia del Territorio nella determinazione dei principali indicatori del mercato immobiliare locale nell'ambito del proprio Osservatorio del Mercato Immobiliare e, non ultimo, con l'articolazione territoriale a fini fiscali definita con le microzone catastali, introdotta con il DPR 138/98.

Il procedimento di stima

Il valore di mercato unitario delle aree viene determinato attraverso il procedimento di stima del valore di trasformazione, assumendo la natura strumentale dei beni. Tale procedimento di stima si giustifica in ragione dell'assenza di un mercato attivo di aree edificabili riferito a tutto il territorio comunale che impedisce di procedere alla stima dei valori di mercato delle aree mediante procedimento sintetico comparativo. Peraltro, il procedimento del valore di trasformazione risulta essere il procedimento più frequentemente impiegato nell'ambito della determinazione da parte dei Comuni dei valori delle aree a fini Ici.

Il procedimento del valore di trasformazione assume che il più probabile valore di mercato dell'area edificabile sia pari alla differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione, ovvero i fabbricati realizzati sull'area oggetti di stima, ed i costi necessari alla trasformazione secondo la seguente formalizzazione:

$$V_a = V_n - K$$

dove:

V_a valore di mercato dell'area edificabile;

V_n valore di mercato dell'immobile successivamente alla trasformazione;

K costi necessari alla trasformazione.

Poiché il valore di trasformazione considera il flusso dei costi e dei ricavi distribuiti durante il processo di produzione del bene immobile, in ragione degli obiettivi della stima, lo sviluppo dell'espressione del valore di trasformazione può avvenire secondo diversi livelli di complessità che tengono in debita considerazione l'effetto del tempo sulle quantità economiche.

Le ipotesi della valutazione

In ragione degli obiettivi del presente documento, l'elaborazione delle stime avviene con riferimento alle seguenti ipotesi.

Il procedimento di stima del valore di trasformazione viene sviluppato attraverso l'elaborazione di un modello semplificato che ha come obiettivo **la stima del valore unitario delle aree espresso con riferimento al parametro tecnico del mq di superficie lorda vendibile.**

I valori stimati si riferiscono alla data del **1 gennaio 2009.**

In ragione dell'attuale congiuntura economica ed immobiliare, i **valori vengono stimati sulla base del principio di cautela** e le valutazioni non considerano l'articolazione temporale dei costi e dei ricavi, internalizzando in questo modo la stasi, evidenziata da tutti gli operatori intervistati, del mercato immobiliare e dei rispettivi valori. Quest'ultimo aspetto è inoltre avvalorato dal fatto che la stima dell'eventuale coefficiente di attualizzazione, ed in particolare del saggio di sconto *risk free* una volta depurato dall'effetto inflattivo, condurrebbe ad un valore sostanzialmente nullo.

Poichè sulla base delle indicazioni degli strumenti urbanistici non è possibile definire puntualmente le effettive funzioni insediate sulle aree, la stima assume che le aree si caratterizzino per una delle seguenti funzioni prevalenti:

- funzioni residenziali;
- funzioni terziario-direzionali (di seguito "terziarie");
- funzioni produttive-artigianali.

Di seguito sono esplicitate le analisi sottese alla determinazione delle seguenti voci, strumentali all'elaborazione della stima:

1. la definizione dei parametri tecnici di riferimento;
2. la stima dei ricavi, ovvero i valori di mercato dei fabbricati esito della trasformazione;
3. la determinazione della funzione del costo di produzione.

Va evidenziato che la determinazione delle voci di ricavo e di costo è avvenuta sulla base delle indicazioni desunte da fonti dirette rappresentate da un campione di operatori locali che operano nel settore della costruzione e dello sviluppo immobiliare e indirette, ovvero centri di ricerca e altri soggetti che producono studi e rapporti relativi ai principali indicatori economici del mercato immobiliare del paese oltre a documenti dell'Amministrazione comunale.

I parametri tecnici di riferimento

La stima del valore delle aree viene effettuata con riferimento al parametro tecnico unitario che il mercato immobiliare locale riconosce nello scambio delle aree edificabili. Ne consegue che i valori di costo e di ricavo impiegati nelle pagine seguenti vengono espressi in euro/mq di superficie lorda vendibile (di seguito euro/mq slv).

Allo scopo di effettuare le conversioni fra diversi parametri tecnici che si renderanno necessarie, nel presente documento si assumono le definizioni di superficie utile (di seguito su), accessoria (di seguito sa) riportate nel Regolamento urbanistico edilizio e di seguito richiamate.

Superficie utile (art. 2.4.5 del Rue). Per tutte le funzioni (abitativa, commerciale, direzionale, alberghiera, produttiva) la superficie utile degli edifici è così definita:

- 1) Si definisce Superficie utile di una unità immobiliare la somma della superficie netta di pavimento di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, al netto delle superfici accessorie. (...)

Superficie accessoria (art. 2.4.6 del Rue). Si definisce Superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare la superficie destinata agli

- spazi di servizio che contribuiscono a migliorare la qualità dell'abitare. La SA è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:
 - a) spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio depositi, locali di servizio condominiale in genere, atrii e androni, corridoi di disimpegno delle cantine, porticati e simili;
 - b) spazi tecnici praticabili (ossia vani tecnici contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone): ad esempio le centrali termiche e simili;

- c) spazi aperti e coperti pertinenziali delle singole unità immobiliari, e cioè: logge, balconi coperti, portici e simili;
- d) spazi scoperti pertinenziali delle singole unità immobiliari, e cioè: balconi scoperti, terrazze;
- e) pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè: cantine, soffitte, lavanderie;
- f) autorimesse e posti auto coperti.

Per la residenza la Sa corrisponde alla superficie non residenziale (Snr) di cui all'art. 2 del D.M. 10/5/1977 n. 801.

Dotazioni minime di SU e SA (art. 2.4.7.3 del Rue). In tutti gli interventi di nuova costruzione per la funzione abitativa, e per ogni unità immobiliare oggetto di intervento, la SA non può essere superiore al 60% della SU prevista nel progetto di intervento di questa quota massima, almeno il 40% deve essere destinata a cantine e autorimesse per una superficie minima di 20 mq. Le superfici accessorie in quantità eccedente sono da computarsi come SU ai fini del rispetto degli indici edificatori.

Per quanto riguarda la funzione residenziale, la conversione fra i parametri tecnici edilizi (su e sa) e la superficie lorda vendibile - assunta pari alla superficie commerciale ordinariamente in uso nella pratica di commercializzazione immobiliare nel nostro Paese - avviene con riferimento a coefficienti di ponderazione impiegati nella pratica commerciale locale (tabella 1).

Tabella 1 – Conversione fra parametri tecnici riferita all'unità di superficie utile

Destinazione d'uso			Superficie lorda vendibile		
	Superficie (mq)	Fonte	Coefficienti di ponderazione	Superficie (mq)	Fonte
Superficie utile	1,00	art.2.4.5 Rue	1,00	1,00	
Superficie murature e spazi comuni pro quota			1,00	0,20	Fonti dirette
Superficie cantine e autorimesse	0,40	art.2.4.7.3 Rue	0,50	0,20	Fonti dirette
Altre superfici accessorie	0,20	art.2.4.7.3 Rue	0,50	0,10	Fonti dirette
Totale	1,60			1,50	

Sulla base delle indicazioni desunte dal Rue e quelle fornite dagli operatori locali, si ipotizza che nel caso di **funzioni residenziali** 1 mq di superficie utile corrisponda a 1,5 mq di superficie lorda vendibile, peraltro in coerenza con la conversione utilizzata nel documento "Definizione dei

criteri di stima delle aree fabbricabili nel Comune di Argelato e determinazione dei valori di riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili" approvato con delibera CC n. 35 del 19 aprile 2004.

Nel caso di **funzioni terziarie e produttive**, le innovazioni introdotte dal Regolamento urbanistico ed edilizio, impongono cautela nella definizione del coefficiente di conversione.

In particolare, nel caso della destinazione d'uso produttiva è opportuno che tale coefficiente si riduca significativamente rispetto a quello impiegato nel documento "Definizione dei criteri di stima delle aree fabbricabili nel Comune di Argelato e determinazione dei valori di riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili" approvato con delibera CC n. 35 del 19 aprile 2004.

Allo stato attuale, in assenza di progetti che consentano una verifica nella pratica delle innovazioni introdotte in materia di computo delle superfici, per la destinazione d'uso terziaria e per quella produttiva si assume un modesto rapporto fra la superficie utile e la superficie accessoria, stimato prudenzialmente nel 5%.

Inoltre, si ipotizza la sostanziale equivalenza fra la superficie complessiva, esito della sommatoria fra la superficie utile e quella accessoria, e quella vendibile, analogamente a quanto già avviene nella pratica commerciale degli spazi produttivi.

Da ciò consegue che per la funzione terziaria e produttiva, **1 mq di superficie utile corrisponde a 1,05 mq di superficie lorda vendibile.**

Infine, per quanto attiene il parametro tecnico da impiegare nella stima del contributo sul costo di costruzione, sulla base delle indicazioni fornite dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale, il riferimento è la superficie complessiva calcolata nel modo seguente:

$$Sc \text{ (contributo cc)} = Su + 60\% \text{ Snr}$$

dove la superficie non residenziale (Snr) coincide con la Sa (cfr Rue art. 2.4.7.1 c.2), da cui conseguono le conversioni, riferite alle destinazioni d'uso residenziale e terziaria, riportate in tabella seguente.

Tabella 2 – Conversione fra parametri tecnici per la stima del contributo sul costo di costruzione

	Superficie utile	Superficie accessoria/Snr	Superficie complessiva
Funzione residenziale	Su = 1,00 mq	Sa = 0,60 mq	1,36 mq
Funzione terziaria	Su = 1,00 mq	Sa = 0,05 mq	1,03 mq

La stima dei valori di riferimento per i ricavi

Il valore degli immobili esito della trasformazione è stimato con un procedimento di stima sintetico-comparativo poichè si tratta di immobili che si collocano in segmenti di mercato attivi sotto il profilo delle compravendite. Il valore di riferimento è stato stimato attraverso specifiche analisi del mercato e con riferimento alle indicazioni di due ordini di fonti: le fonti dirette e le fonti indirette

Le **fonti dirette** sono rappresentate dagli operatori e i tecnici che operano correntemente nel mercato della produzione e della commercializzazione locale ed hanno fornito le quotazioni per i segmenti di mercato analizzati.

Le **fonti indirette**, impiegate allo scopo di verificare i valori forniti dalle fonti dirette forniscono, nell'ambito dei più recenti Osservatori immobiliari, le quotazioni immobiliari riferite al territorio comunale di Argelato e sono di seguito richiamate:

- *l'Osservatorio del mercato immobiliare, Omi*, curato dall'Agenzia del Territorio;
- *l'Osservatorio immobiliare* riferito a Bologna e provincia prodotto dal Collegio provinciale di Bologna della Fiaip.

Sono successivamente riportati gli esiti delle analisi di mercato articolati in ragione dei segmenti immobiliari oggetto di analisi:

- gli immobili nuovi a destinazione residenziale;
- gli immobili nuovi a destinazione terziaria;
- gli immobili nuovi a destinazione produttiva.

I valori per gli immobili nuovi a destinazione residenziale

La tabella seguente riporta le indicazioni fornite dalle fonti dirette. I valori fanno riferimento all'articolazione territoriale riconosciuta dal mercato (Argelato, Funo e resto del territorio).

Tabella 3 – I valori indicati per la residenza dalle fonti dirette (euro/mq slv)

	Min	Max	Media
Argelato			
Operatore 1	1.900	2.200	2.050
Operatore 2	2.000	2.200	2.100
Operatore 3	2.000	2.100	2.050
Operatore 5	2.100	2.400	2.250
Operatore 6	2.000	2.200	2.100
Operatore 7	2.000	2.200	2.100
Media			2.120
Funo			
Operatore 1			2.500
Operatore 2	2.500	2.600	2.550
Operatore 3			2.600
Operatore 5	2.450	2.600	2.525
Operatore 6	2.400	2.750	2.575
Operatore 7			2.300
Media			2.510
Forese			
Operatore 2	1.700	2.000	1.850
Operatore 3	1.700	2.000	1.850
Operatore 5	2.000	2.300	2.150
Operatore 6	1.900	2.100	2.000
Operatore 7			1.700
Media			1.910

I valori forniti da Fiaip si riferiscono ad immobili nuovi localizzati nei centri di Argelato e Funo.

Tabella 4 – I valori indicati per la residenza dalla Fiaip (euro/mq commerciale)

Zona	Min	Max	Media
Argelato	2.000	2.250	2.125
Funo	2.600	3.000	2.800

Infine l'Agenzia del Territorio fornisce i valori riferiti ad abitazioni in ottimo stato con riferimento alla ripartizione del territorio comunale in microzone.

Tabella 5 – I valori indicati per la residenza dall’Agenzia del Territorio (euro/mq lordo)

Zona	Tipologia	Min	Max	Media
Centrale Capoluogo	Abitazioni civili in ottimo stato	2.300	2.450	2.375
Frazione di Funo - Larghe di Funo	Abitazioni civili in ottimo stato	2.550	2.850	2.700
Funo - Centergross	Abitazioni civili in ottimo stato	2.550	2.850	2.700
Zona Agricola e case sparse	Abitazioni tipo economico in ottimo stato	1.750	2.000	1.875
Zona Agricola e case sparse	Ville e villini in ottimo stato	2.250	2.550	2.400

A partire dalle analisi effettuate, gli operatori rilevano due distinti mercati che contraddistinguono il comune di Argelato.

Il primo mercato comprende il capoluogo di Argelato e si caratterizza per valori contenuti in ragione di un rallentamento della domanda insediativa e delle transazioni. Secondo gli operatori, Argelato si caratterizza per un valore medio di 2.120 euro/mq slv, in linea con i valori forniti dalla Fiaip.

Merita evidenziare l’importante scostamento fra questo valore e quello riportato dall’Agenzia del Territorio che, secondo gli operatori locali, fornisce dati che non riflettono i prezzi che hanno caratterizzato i recenti scambi sul mercato del capoluogo.

Per quanto concerne Funo, la località si caratterizza per valori superiori ad Argelato poiché beneficia della prossimità all’area metropolitana bolognese. I valori rilevati dagli operatori si attestano su un valore medio di 2.510 euro/mq slv. Tale valore appare inferiore alle quotazioni fornite dalle fonti ufficiali che, secondo gli operatori, sovrastimano anche significativamente i valori. Sebbene in misura minore rispetto ad Argelato, anche i valori di Funo sono influenzati della congiuntura immobiliare negativa e dell’offerta competitiva dei comuni contermini.

Infine, il territorio agricolo esterno ai due centri si caratterizza per caratteristiche eterogenee sia relativamente agli immobili offerti che alle caratteristiche localizzative. Secondo gli operatori i valori, più contenuti rispetto a Funo e di poco inferiori alle quotazioni di Argelato, sono influenzati dalla ampia superficie dei beni immessi sul mercato. Per questa ragione, il valore medio si attesta a 1.910 euro/mq slv e conferma la distanza delle quotazioni dell’Agenzia del Territorio rispetto alle dinamiche di mercato rilevate dagli operatori locali.

Tabella 6 – I valori di mercato riferiti alla funzione residenziale impiegati nella stima (euro/mq slv)

Zona	Media
Argelato	2.120
Funo	2.510
Zona Agricola e case sparse	1.910

I valori per gli immobili nuovi a destinazione terziaria

Per quanto attiene la funzione terziaria, l'analisi presso le fonti dirette si è concentrata sul segmento degli uffici nell'areale di Funo poiché rappresenta la zona in cui risulta localizzata l'unica area caratterizzata da tale funzione segnalata dall'amministrazione.

Tabella 7 – I valori indicati per il terziario dalle fonti dirette per Funo (euro/mq slv)

	Min	Max	Media
Funo			
Operatore 2			2.400
Operatore 3	2.200	2.600	2.400
Operatore 5	1.980	2.340	2.160
Media	2.090	2.470	2.320

Nelle tabelle seguenti sono invece riportati i valori forniti dalle fonti ufficiali. In particolare, i valori forniti da Fiaip si riferiscono ad immobili nuovi localizzati nel centro di Funo mentre per quanto attiene le quotazioni fornite dall'Agenzia del Territorio, i valori si riferiscono ad uffici localizzati a Funo (Larghe di Funo) in stato conservativo normale.

Tabella 8 – I valori indicati per gli uffici dalla Fiaip (euro/mq commerciale)

Zona	Min	Max	Media
Argelato	1.800	2.000	1.900
Funo	2.200	2.600	2.400

Va evidenziato che nel caso dei valori forniti dall'Agenzia del Territorio, lo stato manutentivo assunto dalla fonte – uffici in stato "normale" - rileva ai fini della determinazione valore della quotazione che, infatti, rispetto ai valori forniti dalla Fiaip appare significativamente inferiore.

Tabella 9 – I valori indicati per gli uffici dall’Agenzia del Territorio (euro/mq lordo)

Zona	Tipologia	Min	Max	Media
Frazione di Funo - Larghe di Funo	Uffici in stato normale	1.800	2.250	2.025
Funo - Centergross	-	nd	nd	nd

In sintesi, i valori riferiti al segmento degli uffici trovano una significativa convergenza tra le indicazioni fornite dagli operatori e le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare della Fiaip. Da ciò consegue che il valore unitario assunto a riferimento nell'ambito delle successive stime è il valore medio desunto dall'indagine presso gli operatori, pari a 2.320 euro/mq di slv.

Va inoltre evidenziato come gli operatori segnalino che il valore di mercato degli uffici, soprattutto nelle aree periferiche, è condizionato dalle caratteristiche dei fabbricati che si contraddistinguono per un'ampia variabilità di caratteristiche tipologiche e costruttive, tradizionali e prefabbricate. Con riferimento al valore di mercato individuato in precedenza, si assume che i beni offerti sul mercato, esito della trasformazione dell'area, siano caratterizzati da tipologia costruttiva di natura ordinaria e non prefabbricata.

I valori per gli immobili nuovi a destinazione produttiva nel libero mercato

Per quanto riguarda gli **immobili nuovi a destinazione produttiva**, sono di seguito riportati i valori desunti dalle fonti dirette e quelli forniti dalle fonti indirette. In analogia al precedente documento relativo alla definizione dei criteri di stima delle aree fabbricabili ai fini Ici, si considera la tipologia dei fabbricati con superficie entro 500 mq di superficie vendibile.

Inoltre, va evidenziato che, coerentemente alle indicazioni fornite da alcuni operatori locali specializzati, i valori si articolano in due tipologie di fabbricato: i valori riferiti al produttivo ordinario e i valori riferiti alla produzione associata alla presenza di funzioni terziarie.

La tabella seguente illustra i valori forniti dagli operatori locali. Va evidenziato che i valori si riferiscono alla vendita di fabbricati finiti al livello di "grezzo avanzato" che ne consente un impiego ordinario. Ne consegue che il valore non comprende l'impiantistica e le finiture specifiche e particolari, che concorrono ad aumentare, anche in modo significativo, il valore.

Tabella 10 – I valori indicati per il segmento produttivo dagli operatori (euro/mq slv)

	Min	Max	Media	Note
Argelato				
Operatore 4	800	900	850	Con presenza di uffici 1.200-1.300
Operatore 5	800	900	850	
Operatore 6	750	850	800	
Operatore 7	800	900	850	
Media			837	
Funo				
Operatore 1	850	950	900	
Operatore 2	900	1.100	1.000	
Operatore 4	850	950	900	Con presenza di uffici 1.250-1.350
Operatore 5	850	950	900	
Operatore 6	850	950	900	
Media			920	
Centergross				
Operatore 1	850	1.000	925	
Operatore 1		1.200	1.200	Per buone localizzazioni
Operatore 3	850	1.000	925	
Operatore 5	850	1.000	925	
Media			950	

Per quanto concerne le fonti indirette, di seguito sono riportate le quotazioni della Fiaip, riferite a capannoni localizzati ad Argelato e a Funo (tabella 11) e quelle fornite dall’Agenzia del Territorio che articola Funo nelle due sottozone di Funo-Larghe di Funo e Centergross (tabella 12).

Tabella 11 – I valori indicati dalla Fiaip per i capannoni fino a 500 mq (euro/mq commerciale)

Zona	Min	Max	Media
Argelato	800	900	850
Funo	850	950	900

Tabella 12 – I valori indicati per il segmento produttivo dall’Agenzia del Territorio (euro/mq lordo)

Zona	Tipologia	Min	Max	Media
Centrale Capoluogo	Capannoni tipici	750	850	800
Frazione di Funo - Larghe di Funo	Capannoni tipici	850	950	900
Funo - Centergross	Capannoni tipici	850	1.000	925

In ragione della sostanziale convergenza fra le indicazioni fornite dagli operatori e i dati desunti dalle fonti ufficiali per quanto riguarda i valori riferiti alla funzione produttiva tradizionale di Argelato e Funo, i valori di mercato si attestano sui valori forniti dalle fonti dirette.

Per quanto attiene l'areale del Centergross, va evidenziato che il valore di riferimento assunto nello studio tiene conto delle indicazioni fornite dagli operatori in merito ai valori relativi a capannoni caratterizzati da un buon livello di accessibilità.

Tabella 13 – I valori di mercato riferiti alla funzione produttiva impiegati nella stima (euro/mq slv)

Zona	Capannoni ordinari Valore medio
Argelato	840
Funo	920
Centergross	950

I costi della trasformazione

La funzione del costo di produzione (C_p) che rappresenta i costi legati all'attuazione del progetto può essere rappresentata nel modo seguente:

$$C_p = C_c + C_u + O_u + C_{cc} + S_t + I + P$$

dove

C_c = costo di costruzione dei manufatti;

C_u = costo di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria che comprendono la realizzazione dei sottoservizi, la viabilità e i parcheggi, la sistemazione delle aree destinate a verde con il relativo attrezzamento;

O_u = oneri di urbanizzazione secondaria;

C_{cc} = contributo sul costo di costruzione;

S_t = comprendono le spese tecniche riferite ai compensi delle figure professionali coinvolte nella progettazione e nella realizzazione delle opere. Una componente è inoltre riferita alle spese generali in carico ai soggetti attuatori;

I = imprevisti

P = profitto, o margine lordo, dello sviluppatore immobiliare.

Specifiche analisi di mercato presso fonti ufficiali, operatori locali della produzione edilizia e professionisti nel settore delle costruzioni hanno supportato la stima delle voci che compongono il costo di produzione.

Il **costo di costruzione** viene valutato con riferimento alle destinazioni d'uso previste e comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni. In ragione dell'obiettivo della stima, il costo di costruzione dei manufatti viene stimato con riferimento ai valori desunti dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del 2007 curata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - Genio Civile)

aggiornati mediante i numeri indici Istat riferiti al costo di costruzione per un fabbricato residenziale. Tali costi sono stati verificati con gli operatori intervistati.

Tabella 14 – Coefficiente aggiornamento Istat del costo di costruzione

	Coefficiente
Indice dicembre 2007	128,1
Indice dicembre 2008	133,4
Coefficiente di aggiornamento	1,041

Nella tabella successiva sono riportati i valori parametrici di costo relativi alle nuove costruzioni, articolati in ragione delle tipologie edilizie. Si assume la convergenza tra il parametro tecnico impiegato nel prezzario (la superficie lorda di pavimento) e la superficie lorda vendibile.

Tabella 15 – I valori di costo dei manufatti (valori espressi in euro/mq slv ovvero sc)

Intervento	Costi unitari	Fonte
Residenza	1.072	DEI – Edificio residenziale multipiano (scheda A3)
	1.116	Valore aggiornato al dicembre 2008
Terziario	1.069	DEI – Fabbricato uffici (scheda D6)
	1.113	Valore aggiornato al dicembre 2008
Produttivo	435	DEI – Complesso industriale completo (scheda E7). Costi riferiti al solo capannone senza finiture
	453	Valore aggiornato al dicembre 2008

Per quanto concerne ai fabbricati residenziali e ad uffici, esiste una sostanziale convergenza fra i costi desunti dal prezzario e le indicazioni fornite dagli operatori, sebbene qualche operatore suggerisca valori superiori. Per la funzione terziaria, va peraltro evidenziato che il valore di costo è fortemente condizionato dalle tecnologie edilizie impiegate per realizzare i fabbricati. In questa sede si considera che la trasformazione avvenga con riferimento a tecnologie costruttive ordinarie e senza l'impiego di strutture prefabbricate.

Per quanto riguarda il costo di costruzione riferito ai fabbricati industriali le indicazioni del prezzario sono coerenti alle indicazioni fornite dagli operatori della produzione edilizia interpellati. Va evidenziato che alcuni operatori indicano un costo parametrico superiore del 20% rispetto a quello desunto dal prezzario, ma poiché tali operatori non si occupano

direttamente di produzione edilizia industriale è plausibile che tale valore internalizzi altri costi impliciti.

Il **costo di urbanizzazione delle aree** comprende gli interventi funzionali alla realizzazione di insediamenti residenziali e produttivi (la realizzazione dei sottoservizi, delle strade e dei parcheggi e delle aree verdi opportunamente attrezzate). Tali costi sostituiscono la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, mediante la realizzazione "a scomputo" delle opere.

Ai fini dello studio si assume che l'urbanizzazione delle aree abbia un carattere ordinario; non si prevede quindi la realizzazione di opere eccedenti l'ordinarietà quali la viabilità non strumentale all'insediamento, i fabbricati pubblici, gli attrezzamenti particolari, ecc... Inoltre si ipotizza che l'eventuale cessione di aree nell'ambito di regole perequative non ne preveda la preventiva urbanizzazione.

L'ammontare del costo medio di urbanizzazione delle aree appare, secondo le fonti dirette, di difficile quantificazione. Tuttavia, a partire dalle diverse indicazioni fornite è possibile individuare un valore medio, opportunamente arrotondato, di **147,00 euro/mq slv**.

Va evidenziato che per quanto riguarda le aree localizzate nel territorio agricolo, in ragione delle caratteristiche degli immobili, si assume una minore incidenza dei costi di urbanizzazione, pari al 60% del costo precedentemente indicato, e quindi stimata in 88,20 euro/mq slv, valore peraltro convergente con l'ammontare degli oneri aggiuntivi, per opere di urbanizzazione generale, richiesti dall'Amministrazione nelle aree governate dal Rue.

Tabella 16 – I valori riferiti all'urbanizzazione di un'area residenziale desunti dalle indagini

	Costi unitari	Fonte
Urbanizzazione complesso edilizio residenziale (sottoservizi, verde attrezzato, aree asfaltate)	75	euro/mq slp DEI – scheda I 10
Caso di urbanizzazione	110	euro/mq slv Operatore locale
Valori orientativi medi	220	euro/mq slv Operatori locali
Valori orientativi medi	180	euro/mq slv Operatori locali
Valore medio	147	euro/mq slv

Per quanto riguarda gli interventi produttivi, i dati sono forniti dagli operatori poichè le fonti ufficiali non forniscono alcun valore di riferimento. Il costo relativo all'urbanizzazione è assunto pari a 100 euro/mq slv.

I **costi relativi agli oneri concessori** (oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione) sono desunti da documenti ufficiali forniti dal Comune di Argelato e dalle indicazioni fornite direttamente dall'Amministrazione comunale:

- per la residenza e le funzioni direzionali, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria ammonta a 45,58 euro/mq di su da cui conseguono i valori, espressi in euro/mq di slv riportati in tabella 17;
- per il produttivo, gli oneri tabellari prevedono due valori: il primo si applica alle superfici comprese entro 200 mq (45,58 euro/mq su); il secondo (2,2 euro/mq su) viene computato sulla superficie eccedente 200 mq su. Allo scopo di semplificare la valutazione si assume un onere medio ponderato di 19,55 euro/mq su.

Infine per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione, il calcolo viene effettuato nel modo seguente:

- per quanto attiene gli interventi destinati alla residenza, esso è pari al 10% del costo di costruzione convenzionale ed, espresso per unità di superficie lorda vendibile, ammonta a 58,80 euro;

- per quanto attiene gli interventi destinati a funzioni terziario-direzionali, l'ammontare è calcolato in percentuale sul costo di costruzione convenzionale, opportunamente ponderato attraverso uno specifico coefficiente che caso dell'attività direzionale 0,9.

Nella successiva tabella sono illustrati i valori che portano al calcolo del contributo sul costo di costruzione.

Tabella 17 – I costi di urbanizzazione delle aree e gli oneri concessori

	Costo di costruzione convenzionale (euro/mq sc)	Coefficiente conversione (slv/sc)	Costo di costruzione convenzionale (euro/mq slv)	Coefficiente per tipo di attività	% del contributo	Contributo sul cc (euro/mq slv)
Funzione residenziale	648,47	1,1	587,95	nd	10,00%	58,79
Funzione terziaria	648,47	1,02	636,12	0,90	10,00%	57,25

La tabella 18 illustra, in sintesi, i costi relativi all'urbanizzazione delle aree e l'ammontare degli oneri concessori a carico dello sviluppatore immobiliare impiegati nelle successive valutazioni.

Tabella 18 – I costi di urbanizzazione delle aree e gli oneri concessori

	Costi unitari	u.m.
Urbanizzazione complesso edilizio residenziale	147,00 88,20	euro/mq slv
Urbanizzazione complesso edilizio terziario	147,00	euro/mq slv
Urbanizzazione area produttiva	100,00	euro/mq slv
Oneri di urb. secondaria (residenza)	30,39	euro/mq slv
Oneri di urb. secondaria (terziario)	43,41	euro/mq slv
Oneri di urb. secondaria (produttivo)	18,62	euro/mq slv
Contributo sul cc (funzioni residenziale)	58,79	euro/mq slv
Contributo sul cc (funzioni terziarie)	57,25	euro/mq slv

I costi riferiti alle **spese tecniche e agli imprevisti** sono stati forniti dalle fonti dirette.

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. I soggetti intervistati hanno evidenziato che il progressivo perfezionamento dei livelli progettuali determina una riduzione di tali costi.

Tabella 19 – Le spese tecniche e gli imprevisti in ragione della destinazione d'uso e del livello di perfezionamento dello strumento urbanistico

	Percentuale sui costi
Funzione residenziale e terziaria	
Area ricompresa in Piano urbanistico generale (Psc/Poc)	10-9%
Area con strumento attuativo approvato	8-7%
Funzione produttiva	
Area ricompresa in Piano urbanistico generale (Psc/Poc)	7-6%
Area con strumento attuativo approvato	5-4%
Imprevisti	5-3%

Infine, l'ammontare del **marginale lordo atteso** è desunto dalle indicazioni degli operatori e si attesta in termini percentuali fra il 9 e il 18% dei ricavi in funzione della dinamicità del mercato di riferimento e delle funzioni.

La stima delle aree non tiene conto degli oneri finanziari e degli aspetti fiscali, coerentemente alle indicazioni della manualistica estimativa internazionale poichè si tratta di voci di costo connesse al profilo soggettivo dell'operatore che effettua la trasformazione immobiliare. Esse non possono influenzare il valore del bene, quando piuttosto la valutazione di convenienza di un investimento immobiliare, che tuttavia non è oggetto di approfondimento nel presente studio.

Di seguito sono riportate le tabella di sintesi riferite alle voci di ricavo e di costo impiegati nelle stime rispettivamente per le funzioni residenziali, terziarie e produttive:

- nella tabella 20 sono richiamati i valori che non vengono modificati dal perfezionamento dello strumento urbanistico o dell'eventuale urbanizzazione dei suoli;
- nella tabella 21 sono invece rappresentate le voci di costo per le quali il perfezionamento dello strumento urbanistico o l'eventuale urbanizzazione dei suoli ne determina una riduzione.

Tabella 20 – I valori che non sono modificati dal perfezionamento degli strumenti urbanistici

	Residenza	Terziario	Capannoni ordinari
	euro/mq slv	euro/mq slv	euro/mq slv
Ricavi			
Argelato	2.120,00	nd	840,00
Funo	2.510,00	2.320,00	920,00
Ambito agricolo -Forese	1.910,00	nd	nd
Centergross	nd	nd	950,00
Costi			
Costo di costruzione	1.116,00	1.113,00	453,00
Urbanizzazione dell'area	147,00 88,20	147,00	100,00
Oneri urbanizzazione secondaria	30,39	43,41	18,62
Contributo sul costo costruzione	58,79	57,25	Non dovuto

Tabella 21 – I valori che sono modificati dal perfezionamento degli strumenti urbanistici (% sui costi di costruzione o sui ricavi)

Livello di perfezionamento jus aedificandi	Area attuabile con Poc e/o Rue con Pua da elaborare		Strumento attuativo approvato (o altri titoli abilitativi)	
	Non urbanizzata	Urbanizzata	Non urbanizzata	Urbanizzata
Residenza e terziario				
Spese tecniche	10%	9%	8%	7%
Imprevisti	5%	5%	4%	4%
Profitto (Argelato-Zona agricola/Funo)	15-18%	15-18%	14-17%	14-17%
Produttivo				
Spese tecniche	7%	6%	5%	4%
Imprevisti	4%	4%	3%	3%
Profitto (Argelato/Funo- Centergross)	10-12%	10-12%	9-11%	9-11%

Terza parte. La determinazione dei valori di mercato unitari per le aree edificabili ai fini ICI

La determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili oggetto del presente studio viene effettuata sulla base delle analisi e delle elaborazioni effettuate.

L'implementazione dei modelli per la stima dei valori di mercato ai fini ICI è riportata nelle pagine seguenti.

È opportuno ricordare che la stima dei costi e dei ricavi della trasformazione è stata effettuata con riferimento al parametro tecnico della superficie lorda vendibile, allo scopo di giungere ad un valore dell'area espresso in euro per unità di superficie lorda vendibile.

Tabella 22 – Lo schema delle elaborazioni riportate nelle pagine seguenti

Funzione	Livello di perfezionamento	Stato dell'area	Rif. tabella
Area con funzioni residenziali	Ipotesi di piano operativo adottato o Aree attuabili con Rue	Aree non urbanizzate	Tabella 23
		Aree urbanizzate	Tabella 24
	Ipotesi di piano attuativo approvato (o altro titolo abilitativo)	Aree non urbanizzate	Tabella 25
		Aree urbanizzate	Tabella 26
Area con funzioni terziarie	Ipotesi di piano operativo adottato o aree attuabili con Rue	Aree non urbanizzate	Tabella 27
		Aree urbanizzate	Tabella 28
Area con funzioni produttive	Ipotesi di piano operativo adottato o aree attuabili con Rue	Aree non urbanizzate	Tabella 29
		Aree urbanizzate	Tabella 30
	Ipotesi di piano attuativo approvato (o altro titolo abilitativo)	Aree non urbanizzate	Tabella 31
		Aree urbanizzate	Tabella 32

Negli allegati si procede alla conversione del valore stimato con riferimento ad altri parametri tecnici e alla determinazione dei valori complessivi per gli areali e le aree indicati nel Psc.

Le aree destinate a funzioni residenziali

La stima delle aree attuabili con Rue o nell'ipotesi di un piano operativo adottato

Le stime che seguono assumono che l'area si collochi entro un piano operativo comunale adottato o che sia attuabile con il Rue ma che non sia perfezionato un ulteriore livello attuativo. A questo scopo, il valore stimato fa riferimento alle aree non urbanizzate e a quelle urbanizzate.

La stima del valore delle aree non urbanizzate

Di seguito sono riportate le tabelle esplicative riferite alla stima del valore delle aree non urbanizzate destinate a funzioni prevalentemente residenziali.

Tabella 23 – Le elaborazioni riferite alle aree non urbanizzate (destinazione residenziale). Valori espressi in euro/mq slv

	Zona 1 Argelato	Zona 2 Funò	Zona 3 Territorio agricolo e frazioni
Ricavi	2.120,00	2.510,00	1.910,00
Costo di produzione			
Costo di costruzione	1.116,00	1.116,00	1.116,00
Costo urbanizzazione area	147,00	147,00	88,20
Oneri urb. secondaria	30,39	30,39	30,39
Contributo cc	58,79	58,79	58,79
Spese tecniche e generali	126,30	126,30	120,42
Imprevisti	63,15	63,15	60,21
Profitto	318,00	451,80	286,50
Totale costi di produzione	1.859,63	1.993,43	1.760,51
Valore dell'area	260,37	516,57	149,49
<i>Incidenza dell'area</i>	12%	21%	8%

È opportuno evidenziare che la congruità dei valori stimati è verificata attraverso l'indicatore dell'incidenza dell'area che fornisce la misura in termini percentuali del peso del valore del suolo sul valore del fabbricato finito. Tale valore si attesta al 12% nel capoluogo, salendo al 21% a Funo.

La stima del valore delle aree urbanizzate

La stima dei valori di mercato delle aree urbanizzate viene effettuata assumendo che il costo riferita all'urbanizzazione dell'area sia già stato sostenuto mentre gli oneri concessori (urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione) non siano stati corrisposti.

Tabella 24 - Le elaborazioni riferite alle aree urbanizzate (destinazione residenziale). Valori espressi in euro/mq slv

	Zona 1 Argelato	Zona 2 Funo	Zona 3 Territorio agricolo e frazioni
Ricavi	2.120,00	2.510,00	1.910,00
Costo di produzione			
Costo di costruzione	1.116,00	1.116,00	1.116,00
Oneri urb. secondaria	30,39	30,39	30,39
Contributo cc	58,79	58,79	58,79
Spese tecniche	100,44	100,44	100,44
Imprevisti	55,80	55,80	55,80
Profitto	318,00	451,80	286,50
Totale costi di produzione	1.679,42	1.813,22	1.647,92
Valore dell'area	440,58	696,78	262,08
<i>Incidenza dell'area</i>	21%	28%	14%

Va evidenziato che l'incidenza delle aree urbanizzate si attesta su valori in linea con quelli segnalati dagli operatori locali ed in particolare è compresa tra il 21% del capoluogo e il 28% delle aree di maggiore pregio, localizzate a Funo.

La stima delle aree nell'ipotesi di uno strumento attuativo approvato

A seguire sono riportate le elaborazioni riferite al valore di un'area, urbanizzata o non urbanizzata, nell'ipotesi che essa sia stata oggetto di uno strumento attuativo approvato, ovvero altro titolo abilitativo rilasciato. L'ipotesi assume che l'esistenza di uno strumento che perfeziona lo jus aedificandi delle aree incida positivamente sul valore dell'area stessa, ipotesi condivisa dagli operatori dello sviluppo e della commercializzazione immobiliare.

La stima del valore delle aree non urbanizzate

Di seguito sono riportate le tabelle esplicative riferite alla stima del valore delle aree non urbanizzate è già caratterizzate da uno strumento attuativo approvato (ovvero altro titolo abilitativo rilasciato) destinate a funzioni prevalentemente residenziali di Argelato, Funo e del territorio agricolo.

Tabella 25 - Le elaborazioni riferite alle aree non urbanizzate (destinazione residenziale). Valori espressi in euro/mq slv

	Zona 1 Argelato	Zona 2 Funo	Zona 3 Territorio agricolo e frazioni
Ricavi	2.120,00	2.510,00	1.910,00
Costo di produzione			
Costo di costruzione	1.116,00	1.116,00	1.116,00
Costo urbanizzazione area	147,00	147,00	88,20
Oneri urb. secondaria	30,39	30,39	30,39
Contributo cc	58,79	58,79	58,79
Spese tecniche e generali	101,04	101,04	96,34
Imprevisti	50,52	50,52	48,17
Profitto	296,80	426,70	267,40
Totale costi di produzione	1.800,54	1.930,44	1.705,28
Valore dell'area	319,46	579,56	204,72
Incidenza dell'area	15%	23%	11%

L'incidenza dell'area nel caso delle aree non urbanizzate comprese in un piano attuativo si attesta su valori superiori rispetto all'assenza di strumento attuativo approvato (il 15% ad Argelato e il 23% a Funo).

La stima del valore delle aree urbanizzate

Di seguito sono riportate le tabelle esplicative riferite alla stima del valore delle aree urbanizzate destinate a funzioni prevalentemente residenziali e già caratterizzate da uno strumento attuativo. Tali aree si caratterizzano per i valori più elevati in ragione del perfezionamento del livello attuativo a cui sono giunte.

La stima dei valori di mercato delle aree urbanizzate viene effettuata assumendo che gli oneri concessori (urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione) non siano stati corrisposti.

Tabella 26 - Le elaborazioni riferite alle aree urbanizzate (destinazione residenziale). Valori espressi in euro/mq slv

	Zona 1 Argelato	Zona 2 Funo	Zona 3 Territorio agricolo e frazioni
Ricavi	2.120,00	2.510,00	1.910,00
Costo di produzione			
Costo di costruzione	1.116,00	1.116,00	1.116,00
Oneri urb. secondaria	30,39	30,39	30,39
Contributo cc	58,79	58,79	58,79
Spese tecniche e generali	78,12	78,12	78,12
Imprevisti	44,64	44,64	44,64
Profitto	296,80	426,70	267,40
Totale costi di produzione	1.624,74	1.754,64	1.595,34
Valore dell'area	495,26	755,36	314,66
Incidenza dell'area	23%	30%	16%

Le aree destinate a funzioni terziarie

La stima delle aree attuabili con Rue o nell'ipotesi di un piano operativo adottato

Le stime che seguono assumono che l'area si collochi entro un piano operativo comunale adottato o che sia attuabile con il Rue ma che non sia perfezionato un ulteriore livello attuativo. A questo scopo, il valore stimato fa riferimento alle aree non urbanizzate e a quelle urbanizzate.

La stima del valore delle aree non urbanizzate

Di seguito è riportata la tabella riferita alla stima del valore delle aree destinate a funzioni terziarie non urbanizzate.

Tabella 27 – Le elaborazioni riferite alle aree non urbanizzate (destinazione terziaria). Valori espressi in euro/mq slv

	Zona 2 Funo
Ricavi	2.320,00
Costo di produzione	
Costo di costruzione	1.113,00
Costo urbanizzazione area	147,00
Oneri urb. secondaria	43,41
Contributo cc	57,25
Spese tecniche e generali	126,00
Imprevisti	63,00
Profitto	417,60
Totale costi di produzione	1.967,26
Valore dell'area	352,74
<i>Incidenza dell'area</i>	15%

La stima del valore delle aree urbanizzate

Di seguito è riportata la tabella riferite alla stima del valore delle aree destinate a funzioni terziarie urbanizzate.

Tabella 28 – Le elaborazioni riferite alle aree urbanizzate a destinazione terziaria. Valori espressi in euro/mq slv

	Zona 2 Funo
Ricavi	2.320,00
Costo di produzione	
Costo di costruzione	1.113,00
Oneri urb. secondaria	43,41
Contributo cc	57,25
Spese tecniche e generali	100,17
Imprevisti	55,65
Profitto	417,60
Totale costi di produzione	1.787,08
Valore dell'area	532,92
<i>Incidenza dell'area</i>	23%

Le aree a destinazione produttiva

Di seguito sono riportate le elaborazioni riferite alle aree destinate alla trasformazione produttiva. Tali aree comprendono anche le aree comprese nei Poli funzionali, la cui trasformazione è cautelativamente orientata al segmento del produttivo in ragione dell'assenza di altre indicazioni circa le funzioni previste.

Va evidenziato che la stima del valore delle predette aree dovrà essere aggiornata a seguito della formazione di futuri strumenti urbanistici, ovvero specifici Accordi territoriali, che stabiliranno le effettive funzioni attuabili sulle aree.

La stima delle aree attuabili con Rue ovvero nell'ipotesi di un piano operativo adottato

Le stime che seguono assumono che l'area si collochi entro un piano operativo comunale adottato, ovvero l'area possa essere attuabile con Rue, ma che non sia perfezionato un ulteriore livello attuativo. A questo scopo, il valore stimato fa riferimento alle aree non urbanizzate e a quelle urbanizzate.

La stima del valore delle aree non urbanizzate

Di seguito sono riportate le tabelle esplicative riferite alla stima del valore delle aree produttive non urbanizzate localizzate rispettivamente ad Argelato e a Funo e nella zona omogenea 4 del Centergross e dei Poli funzionali.

Tabella 29 - Le elaborazioni riferite alle aree non urbanizzate (destinazione produttiva). Valori espressi in euro/mq slv

	Zona 1 Argelato	Zona 2 Funò	Zona 4 Centergross e Poli funzionali
Ricavi	840,00	920,00	950,00
Costo di produzione			
Costo di costruzione	453,00	453,00	453,00
Costo urbanizzazione area	100,00	100,00	100,00
Oneri urb. secondaria	18,62	18,62	18,62
Spese tecniche e generali	38,71	38,71	38,71
Imprevisti	22,12	22,12	22,12
Profitto	84,00	110,40	114,00
Totale costi di produzione	716,45	742,85	746,45
Valore dell'area	123,55	177,15	203,55
Incidenza dell'area	15%	19%	21%

L'incidenza dell'area per le aree produttive è compresa fra il 15% delle aree localizzate ad Argelato e il 19%, che caratterizza le aree maggiormente apprezzate dal mercato, a Funò. Inoltre, le aree localizzate in prospicenza al Centergross si caratterizzano per un'incidenza superiore (21%) in ragione delle funzioni di maggiore pregio e della localizzazione che è favorevolmente influenzata dalla prossimità alla viabilità autostradale.

La stima del valore delle aree urbanizzate

La stima dei valori di mercato delle aree produttive già urbanizzate viene effettuata assumendo che gli oneri concessori (urbanizzazione secondaria) non siano stati corrisposti.

Le tabelle riportano le elaborazioni per le aree localizzate rispettivamente ad Argelato e Funo e nella zona omogenea 4 del Centergross e dei Poli funzionali.

Tabella 30 - Le elaborazioni riferite alle aree urbanizzate (destinazione produttiva). Valori espressi in euro/mq slv

	Zona 1 Argelato	Zona 2 Funo	Zona 4 Centergross e Poli funzionali
Ricavi	840,00	920,00	950,00
Costo di produzione			
Costo di costruzione	453,00	453,00	453,00
Oneri urb. secondaria	18,62	18,62	18,62
Spese tecniche e generali	27,18	27,18	27,18
Imprevisti	18,12	18,12	18,12
Profitto	84,00	110,40	114,00
Totale costi di produzione	600,92	627,32	630,92
Valore dell'area	239,08	292,68	319,08
Incidenza dell'area	28%	32%	34%

L'incidenza dell'area sul fabbricato finito nel caso delle aree produttive urbanizzate si attesta su valori compresi tra il 28 e il 34%.

La stima delle aree nell'ipotesi di uno strumento attuativo approvato

A seguire sono riportate le elaborazioni riferite al valore di un'area nell'ipotesi che essa sia stata oggetto di uno strumento attuativo approvato, ovvero altro titolo abilitativo rilasciato. L'ipotesi assume che l'esistenza di uno strumento che perfeziona lo jus aedificandi incida positivamente sul valore, ipotesi condivisa dagli operatori dello sviluppo e commercializzazione immobiliare

In ragione della complessità attuativa sottesa alle aree comprese nei Poli funzionali, compreso il Centergross, non si procede alla stima del valore nell'ipotesi di uno strumento attuativo approvato.

La stima del valore delle aree non urbanizzate

Di seguito sono riportate le elaborazioni nell'ipotesi di un'area ancora non urbanizzata.

Tabella 31 - I valori riferite alle aree produttive non urbanizzate. Valori espressi in euro/mq slv

	Zona 1 Argelato	Zona 2 Funò
Ricavi	840,00	920,00
Costo di produzione		
Costo di costruzione	453,00	453,00
Costo urbanizzazione area	100,00	100,00
Oneri urb. secondaria	18,62	18,62
Spese tecniche e generali	27,65	27,65
Imprevisti	16,59	16,59
Profitto	75,60	101,20
Totale costi di produzione	691,46	717,06
Valore dell'area	148,54	202,94
Incidenza dell'area	18%	22%

La stima del valore delle aree urbanizzate

Il valore delle aree urbanizzate localizzate ad Argelato e a Funo viene stimato assumendo che gli oneri concessori (urbanizzazione secondaria) non siano stati corrisposti.

Tabella 32 - Le elaborazioni riferite alle aree urbanizzate (destinazione produttiva). Valori espressi in euro/mq slv

	Zona 1 Argelato	Zona 2 Funo
Ricavi	840,00	920,00
Costo di produzione		
Costo di costruzione	453,00	453,00
Oneri urb. secondaria	18,62	18,62
Spese tecniche e generali	18,12	18,12
Imprevisti	13,59	13,59
Profitto	75,60	101,20
Totale costi di produzione	578,93	604,53
Valore dell'area	261,07	315,47
Incidenza dell'area	31%	34%

L'incidenza dei valori stimati sul valore del fabbricato finito è compreso tra il 31 e il 34% rispettivamente ad Argelato e Funo.

Il quadro di sintesi dei valori delle aree ai fini dell'applicazione dell'Ici

Sono di seguito riportati i valori delle aree ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2009.

I valori rappresentano **l'esito delle valutazioni effettuate in precedenza** e tengono conto degli **abbattimenti introdotti dall'Amministrazione con la Delibera di Consiglio comunale n. 16 del 27 marzo 2009**.

Merita evidenziare come, **le stime elaborate nel presente studio considerano le aree in condizioni di fatto e di diritto "ordinarie"**. Tuttavia, è pacifico che molte aree presentano condizioni soggettive, ovvero caratteristiche intrinseche che ne abbattano il valore.

A titolo esemplificativo si ricordano **possibili condizioni di fatto**, morfologiche dell'area (conformazione del lotto e dimensioni), **o caratteristiche "di diritto" che ne limitano ne possibilità di sfruttamento economico**, e quindi il valore di mercato.

In questi casi, il valore medio indicato nel Regolamento può essere ponderato attraverso l'impiego di opportuni coefficienti del valore che internalizzano il peso della caratteristica negativa.

Tabella 33 – I valori di mercato unitari di riferimento a fini ICI per le aree a destinazione residenziale (valori espressi in euro/mq slv)

	Area non urbanizzata	Area urbanizzata
Aree soggette a POC con PSC adottato (20% del valore A)		
Zona 1 - Argelato	52,07	88,12
Zona 2 - Funo	103,31	139,36
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	29,90	52,42
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	nd	nd
Aree soggette a POC con PSC approvato (50% del valore A)		
Zona 1 - Argelato	130,19	220,29
Zona 2 - Funo	258,29	348,39
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	74,75	131,04
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	nd	nd
Aree attuabili con RUE (valore A)		
Zona 1 - Argelato	260,37	440,58
Zona 2 - Funo	516,57	696,78
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	149,49	262,08
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	nd	nd
Aree con piano attuativo o PC approvato (valore B)		
Zona 1 - Argelato	319,46	495,26
Zona 2 - Funo	579,56	755,36
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	204,72	314,66
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	nd	nd

Se il calcolo del valore imponibile a fini Ici (V_{totale}) di un'area viene effettuato con i valori riportati nella tabella 33, la formula da impiegare è la seguente:

$$V_{totale} = \text{valore unitario dell'area (euro/mq SLV)} \times \text{capacità edificatoria totale dell'area (mq SLV)}$$

dove $SLV = SU \times 1,50$

Tabella 34 – I valori di mercato unitari di riferimento a fini ICI per le aree a destinazione terziaria (valori espressi in euro/mq slv)

	Area non urbanizzata	Area urbanizzata
Aree soggette a POC con PSC adottato (20% del valore A)		
Zona 1 - Argelato	nd	nd
Zona 2 - Funo	70,55	106,58
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	nd	nd
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	nd	nd
Aree soggette a POC con PSC approvato (50% del valore A)		
Zona 1 - Argelato	nd	nd
Zona 2 - Funo	176,37	266,46
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	nd	nd
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	nd	nd
Aree attuabili con RUE (valore A)		
Zona 1 - Argelato	nd	nd
Zona 2 - Funo	352,74	532,92
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	nd	nd
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	nd	nd
Aree con piano attuativo o PC approvato (valore B)		
Zona 1 - Argelato	nd	nd
Zona 2 - Funo	nd	nd
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	nd	nd
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	nd	nd

Se il calcolo del valore imponibile a fini Ici (V_{totale}) di un'area viene effettuato con i valori riportati nella tabella 34, la formula da impiegare è la seguente:

$$V_{totale} = \text{valore unitario dell'area (euro/mq SLV)} \times \text{capacità edificatoria totale dell'area (mq SLV)}$$

dove $SLV = SU \times 1,05$

Tabella 35 – I valori di mercato unitari di riferimento a fini ICI per le aree a destinazione produttiva (valori espressi in euro/mq slv)

	Area non urbanizzata	Area urbanizzata
Aree soggette a POC con PSC adottato (20% del valore A)		
Zona 1 - Argelato	24,71	47,82
Zona 2 - Funo	35,43	58,54
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	nd	nd
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	40,71	63,82
Aree soggette a POC con PSC approvato (50% del valore A)		
Zona 1 - Argelato	61,78	119,54
Zona 2 - Funo	88,58	146,34
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	nd	nd
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	101,78	159,54
Aree attuabili con RUE (valore A)		
Zona 1 - Argelato	123,55	239,08
Zona 2 - Funo	177,15	292,68
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	nd	nd
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	203,55	319,08
Aree con piano attuativo o PC approvato (valore B)		
Zona 1 - Argelato	148,54	261,07
Zona 2 - Funo	202,94	315,47
Zona 3 - Territorio agricolo e Frazioni	nd	nd
Zona 4 - Centergross e Poli funzionali	nd	nd

Se il calcolo del valore imponibile a fini Ici (V_{totale}) di un'area viene effettuato con i valori riportati nella tabella 35, la formula da impiegare è la seguente:

V_{totale} = valore unitario dell'area (euro/mq SLV) x capacità edificatoria totale dell'area (mq SLV)

Dove SLV = SU x 1,05

Allegato 1 – L'individuazione delle zone omogenee a fini ICI

Di seguito sono riportate le **planimetrie indicative** con la delimitazione delle zone omogenee a fini Ici. Più in particolare, sono riportate le seguenti planimetrie:

- la zona omogenea 1, corrispondente al capoluogo di Argelato;
- la zona omogenea 2, corrispondente a Funo;
- la zona omogenea 4, corrispondente al Centergross e ai Poli funzionali.

La zona omogenea 3, corrispondente al territorio agricolo e alle frazioni, comprende il territorio comunale rimanente a seguito dello scorporo delle precedenti zone 1, 2 e 4.

Figura 3 – La zona omogenea 1, il capoluogo di Argelato

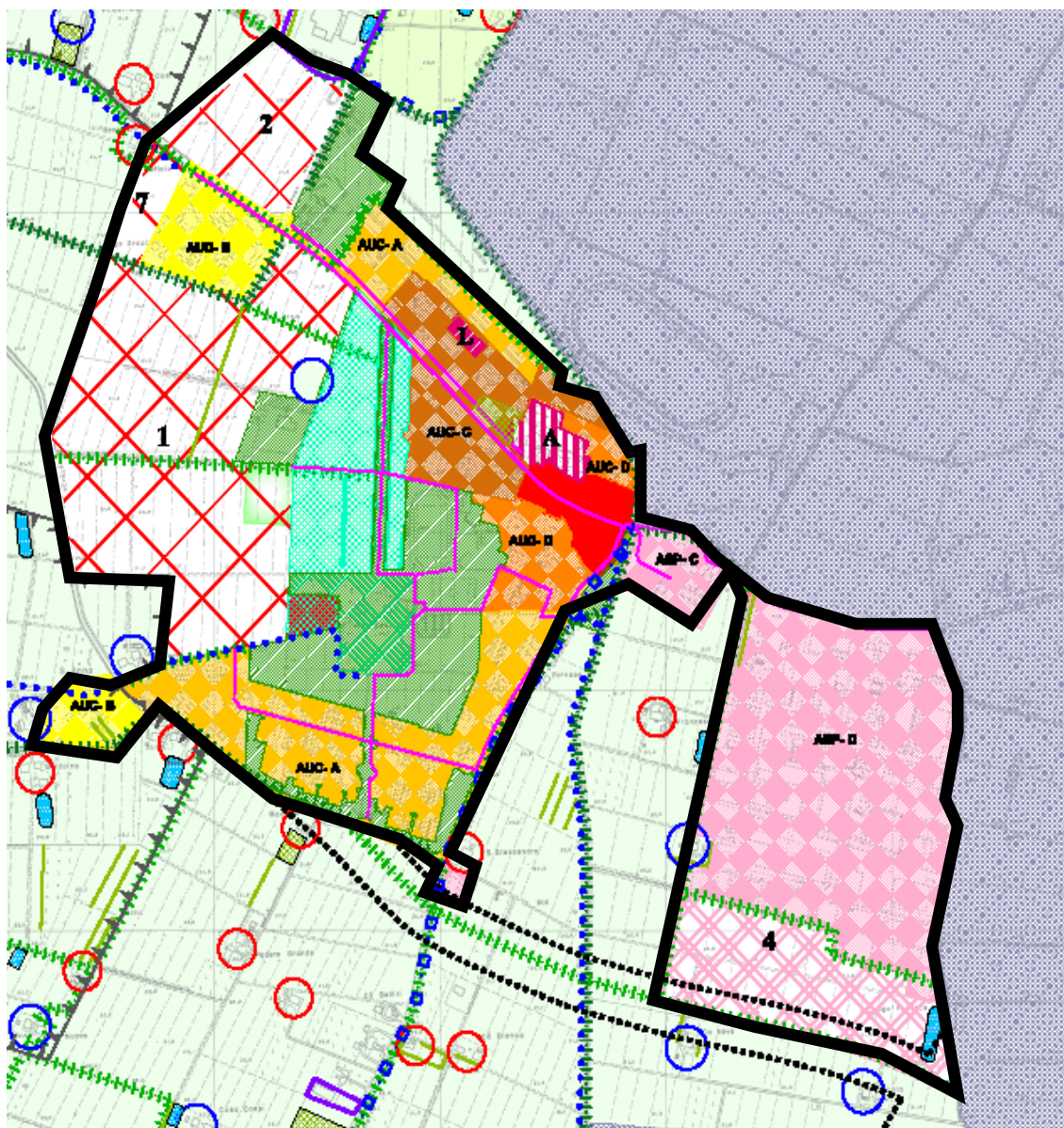


Figura 4 - La zona omogenea 2, Funo

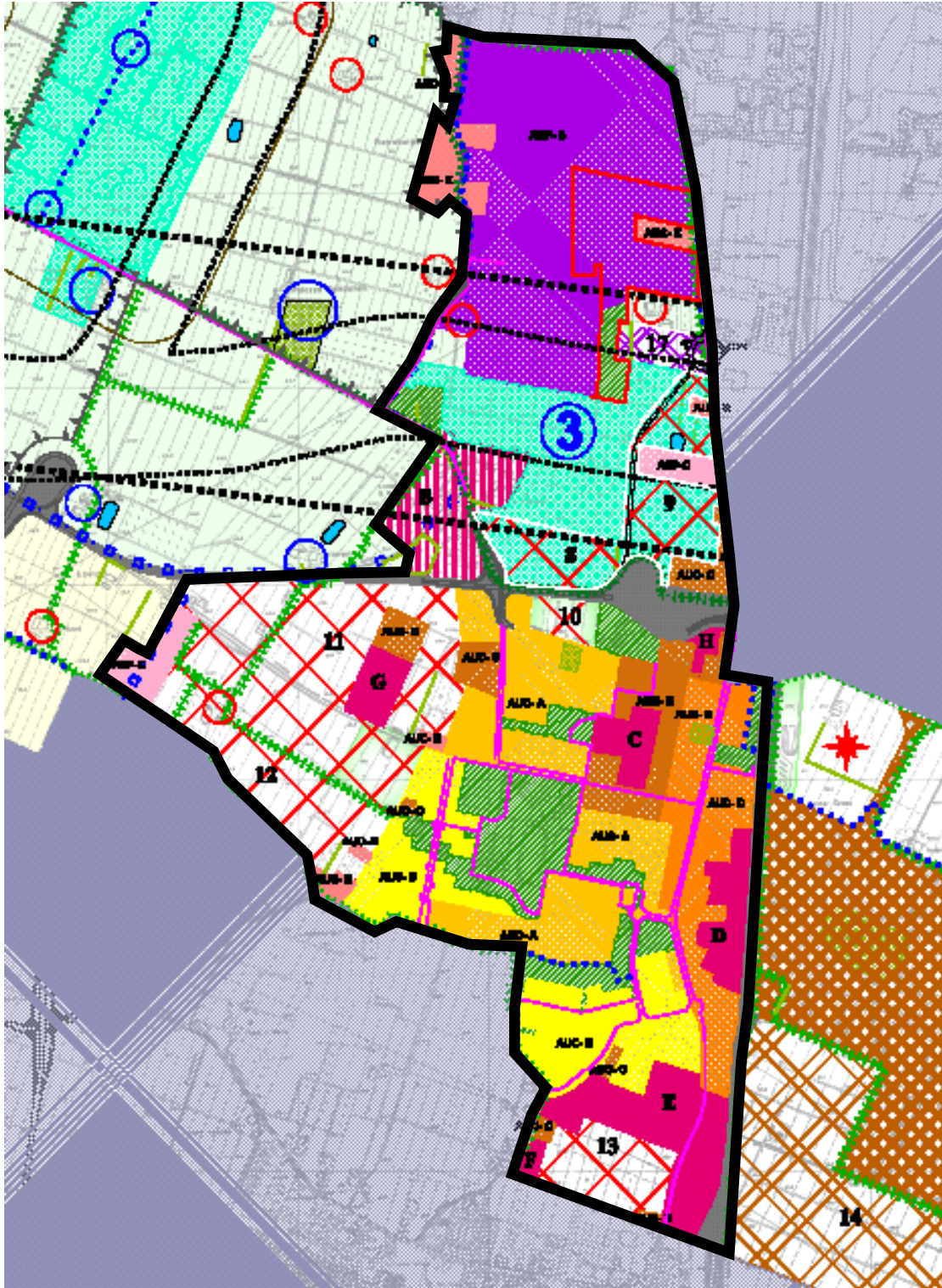
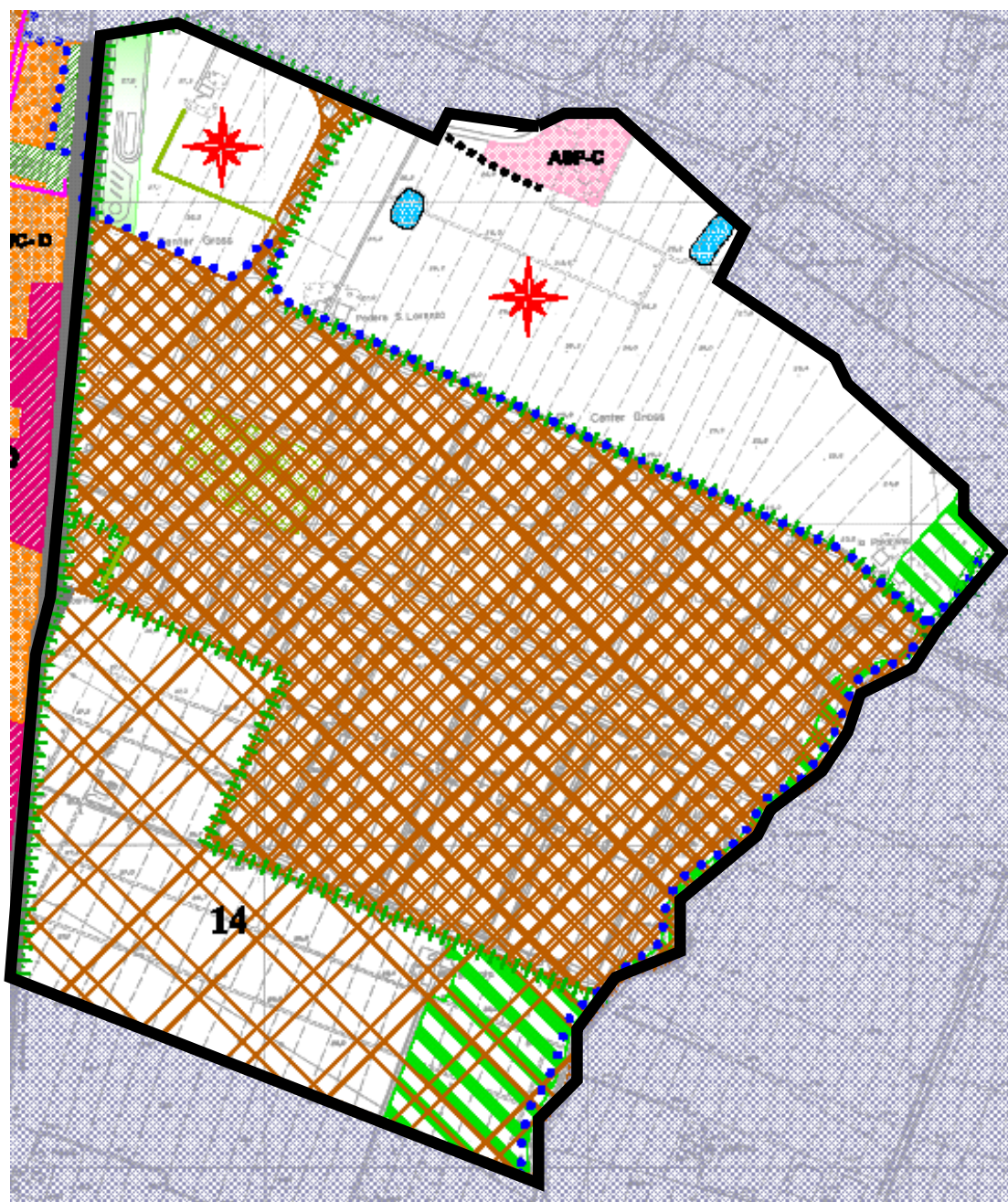


Figura 5 - La zona omogenea 4, Centergross e i Poli funzionali



Allegato 2 – Stima dei valori degli ambiti per nuovi insediamenti su area libera

Di seguito sono riportate le elaborazioni finalizzate a definire il **valore parametrico unitario riferito al 2009 ed espresso in euro/mq di superficie territoriale delle aree comprese negli ambiti per nuovi insediamenti su area libera** con riferimento a tre livelli di perfezionamento dello jus aedificandi:

- valori delle aree attuabili con Poc e/o Rue (tabella 36);
- valori delle aree soggette a Poc con Psc approvato (tabella 37);
- valori delle aree soggette a Poc con Psc adottato (tabella 38).

Tale valore ha **natura strumentale** poichè è riportato al solo scopo di semplificare il calcolo del valore totale delle aree attraverso l'impiego del parametro tecnico della superficie territoriale. Va rimarcato che il valore ufficiale di riferimento rimane quello espresso attraverso il parametro del mq di SLV.

Va evidenziato che il valore delle aree considera la sola superficie utile privata, assumendo che la superficie "pubblica" non concorra alla valorizzazione privata delle aree, e quindi non concorra alla determinazione del valore imponibile a fini Ici.

A questo scopo le fasi di stima sono le seguenti:

- calcolo della slv totale privata - realizzabile sulla base delle indicazioni dello strumento urbanistico - come prodotto della superficie utile e del coefficiente di conversione 1,50;
- stima del valore venale complessivo delle aree come esito del **prodotto del valore unitario espresso in euro/mq slv e la slv totale privata;**
- stima del valore unitario espresso in euro/mq di superficie territoriale come esito del rapporto fra il valore venale complessivo e la superficie territoriale complessiva.

**Tabella 36 – Il valore imponibile a fini Ici degli ambiti per nuovi insediamenti non urbanizzati attuabili
col Poc e/o Rue**

Ambito e classificazione		Superficie territoriale (mq)	SU privata (mq)	Slv privata (mq)	Valore unitario (euro/mq slv)	Valore totale (euro)	Valore unitario (euro/mq ST)
		A	B	C = B*1,5	D	E= C * D	F = E/A
Zona omogenea 1 Argelato							
1	APV	23.234,00	557,62	836,42	260,37	217.779,72	9,3733
	AEE	27.367,00	1.751,49	2.627,23	260,37	684.052,40	24,9955
	APL	311.249,00	24.899,92	37.349,88	260,37	9.724.788,26	31,2444
2	APV	22.625,00	543,00	814,50	260,37	212.071,37	9,3733
	APL	55.712,00	4.456,96	6.685,44	260,37	1.740.688,01	31,2444
7	APV	3.319,00	79,66	119,48	260,37	31.110,05	9,3733
	APL	16.108,00	1.288,64	1.932,96	260,37	503.284,80	31,2444
Zona omogenea 2 Funo							
9	APV	62.862,00	1.508,69	2.263,03	516,57	1.169.014,44	18,5965
	APL	13.761,00	1.100,88	1.651,32	516,57	853.022,37	61,9884
10	AEE	17.952,00	1148,93	1.723,39	516,57	890.252,61	49,5907
11	APV	40.908,00	981,79	1.472,69	516,57	760.746,44	18,5965
	APL	113.218,00	9.057,44	13.586,16	516,57	7.018.202,67	61,9884
12	APV	88.491,00	2.123,78	3.185,68	516,57	1.645.624,65	18,5965
	APL	126.478,00	10.118,24	15.177,36	516,57	7.840.168,86	61,9884
13	APV	63.385,00	1.521,24	2.281,86	516,57	1.178.740,42	18,5965

*Allo scopo di consentire la congruenza delle stime, i valori in euro/mq ST sono espressi impiegando la quarta cifra decimale

Tabella 37 – Il valore imponibile a fini Ici degli ambiti per nuovi insediamenti non urbanizzati soggetti a POC con Psc approvato

Ambito e classificazione	Superficie territoriale (mq)	Su privata (mq)	Slv privata (mq)	Valore unitario (euro/mq slv)	Valore totale (euro)	Valore unitario (euro/mq ST)	
	A	B	C = B*1,5	D	E= C * D	F = E/A	
Zona omogenea 1 Argelato							
1	APV	23.234,00	557,62	836,42	130,19	108.894,04	4,6868
	AEE	27.367,00	1.751,49	2.627,23	130,19	342.039,33	12,4982
	APL	311.249,00	24.899,92	37.349,88	130,19	4.862.580,88	15,6228
2	APV	22.625,00	543,00	814,50	130,19	106.039,76	4,6868
	APL	55.712,00	4.456,96	6.685,44	130,19	870.377,43	15,6228
7	APV	3.319,00	79,66	119,48	130,19	15.555,62	4,6868
	APL	16.108,00	1.288,64	1.932,96	130,19	251.652,06	15,6228
Zona omogenea 2 Funo							
9	APV	62.862,00	1.508,69	2.263,03	258,29	584.518,54	9,2984
	APL	13.761,00	1.100,88	1.651,32	258,29	426.519,44	30,9948
10	AEE	17.952,00	1.148,93	1.723,39	258,29	445.134,92	24,7958
11	APV	40.908,00	981,79	1.472,69	258,29	380.380,58	9,2984
	APL	113.218,00	9.057,44	13.586,16	258,29	3.509.169,27	30,9948
12	APV	88.491,00	2.123,78	3.185,68	258,29	822.828,25	9,2984
	APL	126.478,00	10.118,24	15.177,36	258,29	3.920.160,31	30,9948
13	APV	63.385,00	1.521,24	2.281,86	258,29	589.381,62	9,2984

*Allo scopo di consentire la congruenza delle stime, i valori in euro/mq ST sono espressi impiegando la quarta cifra decimale

Tabella 38 – Il valore imponibile a fini Ici degli ambiti per nuovi insediamenti non urbanizzati aree soggette a Poc con Psc adottato

Ambito e classificazione		Superficie territoriale (mq)	SU privata (mq)	Slv privata (mq)	Valore unitario (euro/mq slv)	Valore totale (euro)	Valore unitario (euro/mq ST)
		A	B	C = B*1,5	D	E= C * D	F = E/A
Zona omogenea 1 Argelato							
1	APV	23.234,00	557,62	836,42	52,07	43.552,60	1,8745
	AEE	27.367,00	1751,49	2627,23	52,07	136.799,97	4,9987
	APL	311.249,00	24899,92	37349,88	52,07	1.944.808,25	6,2484
2	APV	22.625,00	543	814,50	52,07	42.411,02	1,8745
	APL	55.712,00	4456,96	6685,44	52,07	348.110,86	6,2484
7	APV	3.319,00	79,66	119,48	52,07	6.221,53	1,8745
	APL	16.108,00	1288,64	1932,96	52,07	100.649,23	6,2484
Zona omogenea 2 Funo							
9	APV	62.862,00	1508,69	2263,03	103,31	233.793,84	3,7192
	APL	13.761,00	1100,88	1651,32	103,31	170.597,87	12,3972
10	AEE	17.952,00	1148,93	1723,39	103,31	178043,63	9,92
11	APV	40.908,00	981,79	1472,69	103,31	152.143,40	3,7192
	APL	113.218,00	9057,44	13586,16	103,31	1.403.586,19	12,3972
12	APV	88.491,00	2123,78	3185,68	103,31	329.112,19	3,7192
	APL	126.478,00	10118,24	15177,36	103,31	1.567.973,06	12,3972
13	APV	63.385,00	1521,24	2281,86	103,31	235.738,96	3,7192

*Allo scopo di consentire la congruenza delle stime, i valori in euro/mq ST sono espressi impiegando la quarta cifra decimale

Affinchè i valori parametrici unitari espressi in euro/mq di superficie territoriale possano essere impiegati indifferentemente rispetto ai valori unitari espressi in euro per mq di SLV - e quindi portino al medesimo valore totale dell'area - si dovrà fare riferimento al valore espresso alla quarta cifra decimale.

Infatti, va rimarcato che al medesimo valore totale dell'area si giunge anche impiegando i valori dell'area espressi in euro per mq di SLV riportati; in questo caso il valore unitario dell'area dovrà essere moltiplicato per la superficie lorda vendibile riconosciuta all'area.

Tabella 39 – Esempio di calcolo del valore di mercato al 2009 di un'area attraverso i due valori unitari riferiti ad aree soggette a Poc e con PSC adottato

	Area APV ad Argelato	Parametri tecnici
Superficie territoriale	10.000,00	mq di ST
Indice territoriale privato	0,024	mq SU/mq ST
Capacità edificatoria	240,00	mq SU
Superficie lorda vendibile	360,00	mq SLV
Valore dell'area calcolato con il valore espresso in euro/mq SLV		
Superficie lorda vendibile	360,00	mq SLV
Valore unitario	52,07	euro/mq SLV
Valore totale area	18.745,20	euro
Valore dell'area calcolato con il valore unitario espresso in euro/mq di ST		
Superficie territoriale	10.000,00	mq di ST
Valore unitario	1,8745	euro/mq di ST
Valore totale area	18.745,00	euro

La tabella evidenzia che la presenza di indici di edificabilità caratterizzati da valori espressi con cifre decimali eccedenti i centesimi (ad esempio un indice di edificabilità pari a 0,024 ovvero 0,064) porta alla stima di valori totali delle aree sostanzialmente uguali ma che, in ragione di arrotondamenti, presentano minimi scostamenti, che possono essere considerati non rilevanti ai fini della determinazione dell'imposizione.

Allegato 3 – Stima dei valori delle aree contenute nell'ambito 8

Di seguito sono riportate le elaborazioni finalizzate a definire il **valore parametrico unitario riferito al 2009 ed espresso in euro/mq di superficie territoriale dell'ambito 8** con riferimento a tre livelli di perfezionamento dello jus aedificandi:

- valori delle aree attuabili con Poc e/o Rue (tabella 40);
- valori delle aree soggette a Poc con Psc approvato (tabella 41);
- valori delle aree soggette a Poc con Psc adottato (tabella 42).

Tale valore ha **natura strumentale** poichè è riportato al solo scopo di semplificare il calcolo del valore totale delle aree attraverso l'impiego del parametro tecnico della superficie territoriale. Va rimarcato che il valore ufficiale di riferimento rimane quello espresso attraverso il parametro del mq di SLV.

A questo scopo le fasi di stima sono le seguenti:

- calcolo della slv totale privata - realizzabile sulla base delle indicazioni dello strumento urbanistico - come prodotto della superficie utile e del coefficiente di conversione 1,05;
- stima del valore venale complessivo delle aree come esito del **prodotto del valore unitario espresso in euro/mq slv** e la **slv totale privata**;
- stima del valore unitario espresso in euro/mq di superficie territoriale come esito del rapporto fra il valore venale complessivo e la superficie territoriale complessiva.

Tabella 40 – Il valore imponibile a fini Ici delle aree comprese nell'ambito 8 attuabili col Poc e/o Rue

Ambito	Superficie territoriale (mq)	SU privata (mq)	Slv privata (mq)	Valore unitario (euro/mq slv)	Valore totale (euro)	Valore unitario* (euro/mq ST)
	A	B	C = B*1,05	D	E= C * D	F = E/A
Zona omogenea 2 Funo						
8	56.452,00	11.290,40	11.854,92	352,74	4.181.704,48	74,075

Tabella 41 – Il valore imponibile a fini Ici delle aree comprese nell'areale 8 sogette a Poc con Psc approvato

Ambito	Superficie territoriale (mq)	SU privata (mq)	Slv privata (mq)	Valore unitario (euro/mq slv)	Valore totale (euro)	Valore unitario* (euro/mq ST)
	A	B	C = B*1,05	D	E= C * D	F = E/A
Zona omogenea 2 Funo						
8	56.452,00	11.290,40	11.854,92	176,37	2.090.852,24	37,0377

Tabella 42 – Il valore imponibile a fini Ici delle aree comprese aree comprese nell'areale 8 sogette a Poc con Psc adottato

Ambito	Superficie territoriale (mq)	SU privata (mq)	Slv privata (mq)	Valore unitario (euro/mq slv)	Valore totale (euro)	Valore unitario* (euro/mq ST)
	A	B	C = B*1,05	D	E= C * D	F = E/A
Zona omogenea 2 Funo						
8	56.452,00	11.290,40	11.854,92	70,55	836.364,61	14,8155

*Allo scopo di consentire la congruenza delle stime, i valori in euro/mq ST sono espressi impiegando la quarta cifra decimale

Va evidenziato che il valore dell'area espresso per mq di superficie territoriale è funzione della capacità edificatoria riportata nella tabella. Ne consegue che **la validità dei valori riportati è**

limitata alle ipotesi (indici di utilizzazione e superficie utile realizzabile) assunte ed esplicitate in tabella.

Qualora le ipotesi si modificassero, sarà necessario procedere al calcolo del nuovo valore unitario per mq di superficie territoriale.

Se il calcolo del valore imponibile a fini Ici (V_{totale}) di un'area viene effettuato con i valori riportati nelle tabelle precedenti (tabelle 40,41,42), la formula da impiegare è la seguente:

$$V_{totale} = \text{valore unitario (euro/ mq di ST)} \times \text{superficie territoriale dell'area (in mq di ST)}$$

Va rimarcato che il valore complessivo dell'area non cambia in ragione dei valori unitari di riferimento assunti, a condizione di impiegare la corretta misura di consistenza (cfr esempio in tabella 43).

Tabella 43 – Esempio di calcolo del valore di mercato al 2009 di un'area attraverso i valori unitari riferiti a parametri tecnici diversi

	Area compresa nell'ambito 8	Parametri tecnici
Superficie territoriale	10.000,00	mq di ST
Indice territoriale privato	0,20	mq SU/mq ST
Capacità edificatoria	2.000,00	mq SU
Superficie lorda vendibile	2.100,00	mq SLV
Valore dell'area calcolato con il valore espresso in euro/mq SLV		
Superficie lorda vendibile	2.100,00	mq SLV
Valore unitario	176,37	euro/mq SLV
Valore totale area	370.377,00	euro
Valore dell'area calcolato con il valore unitario espresso in euro/mq di ST		
Superficie territoriale	10.000,00	mq di ST
Valore unitario	37,0377	euro/mq di ST
Valore totale area	370.377,00	euro

Allegato 4 – Stima dei valori degli ambiti a destinazione produttiva e i poli funzionali

Di seguito sono riportate le elaborazioni finalizzate a definire il **valore riferito al 2009 ed espresso in euro/mq di superficie territoriale** delle aree comprese negli ambiti produttivi comunali e sovracomunali di nuovo insediamento e i poli funzionali di previsione indicati nella Delibera di CC n. 31 del 21/04/2009 con riferimento a tre livelli di perfezionamento dello jus aedificandi:

- valori delle aree attuabili con Poc e/o Rue (tabella 44);
- valori delle aree soggette a Poc con Psc approvato (tabella 45);
- valori delle aree soggette a Poc con Psc adottato (tabella 46).

Tale valore ha **natura strumentale** poichè è riportato al solo scopo di semplificare il calcolo del valore totale delle aree attraverso l'impiego del parametro tecnico della superficie territoriale. Il valore ufficiale di riferimento rimane infatti quello espresso attraverso il parametro di slv.

A questo scopo le fasi di stima sono le seguenti:

- stima del valore venale complessivo delle aree come esito del **prodotto del valore unitario espresso in euro/mq slv** e la **superficie lorda vendibile totale;**
- stima del valore unitario espresso in euro/mq di superficie territoriale come esito del rapporto fra il valore venale complessivo e la superficie territoriale complessiva.

Tabella 44 – Il valore imponibile a fini Ici degli ambiti produttivi non urbanizzate attuabili con Poc e/o Rue

Ambito	Superficie territoriale (mq)	SU (mq)	SLV (mq)	Valore unitario (euro/mq SLV)	Valore totale (euro)	Valore unitario (euro/mq ST)
	A	B	C=B*1,05	D	E=C*D	F= E/A
Zona omogenea 1 Argelato						
Ambito 4	157.393,00	31.478,60	33.052,53	123,55	4.083.640,08	25,946
Zona omogenea 2 Funo						
Ambito 17	24.341,00	6.085,25	6.389,51	177,15	1.131.902,14	46,502
Zona omogenea 4 Centergross e Poli funzionali						
Ambito 14	362.992,00	72.598,40	76.228,32	203,55	15.516.274,54	42,746
Ambito definito da simbologia "a stella"	438.959,00	87.791,80	92.181,39	203,55	18.763.521,94	42,746

Tabella 45 – Il valore imponibile a fini Ici delle aree comprese negli areali produttivi soggette a Poc con Psc approvato

Ambito	Superficie territoriale (mq)	SU (mq)	SLV (mq)	Valore unitario (euro/mq SLV)	Valore totale (euro)	Valore unitario (euro/mq ST)
	A	B	C=B*1,05	D	E=C*D	F= E/A
Zona omogenea 1 Argelato						
Ambito 4	157.393,00	31.478,60	33.052,53	61,78	2.041.985,30	12,974
Zona omogenea 2 Funo						
Ambito 17	24.341,00	6.085,25	6.389,51	88,58	565.983,02	23,252
Zona omogenea 4 Centergross e Poli funzionali						
Ambito 14	362.992,00	72.598,40	76.228,32	101,78	7.758.518,41	21,374
Ambito definito da simbologia "a stella"	438.959,00	87.791,80	92.181,39	101,78	9.382.221,87	21,374

* in ragione della natura strumentale del valore, i decimali sono espressi al millesimo di euro

Tabella 46 – Il valore imponibile a fini Ici delle aree comprese negli areali produttivi soggette a Psc con Psc adottato

Ambito	Superficie territoriale (mq)	SU (mq)	SLV (mq)	Valore unitario (euro/mq SLV)	Valore totale (euro)	Valore unitario (euro/mq ST)
	A	B	C=B*1,05	D	E=C*D	F= E/A
Zona omogenea 1 Argelato						
Ambito 4	157.393,00	31.478,60	33.052,53	24,71	816.728,02	5,189
Zona omogenea 2 Funo						
Ambito 17	24.341,00	6.085,25	6.389,51	35,43	226.380,43	9,300
Zona omogenea 4 Centergross e Poli funzionali						
Ambito 14	362.992,00	72.598,40	76.228,32	40,71	3.103.254,91	8,549
Ambito definito da simbologia "a stella"	438.959,00	87.791,80	92.181,39	40,71	3.752.704,39	8,549

* in ragione della natura strumentale del valore, i decimali sono espressi al millesimo di euro

Il valore dell'area espresso per mq di superficie territoriale è funzione della capacità edificatoria assunta nella stima. Ne consegue che **la validità dei valori riportati nelle tabella precedenti è limitata alle ipotesi (superficie territoriale e superficie complessiva) esplicitate in tabella.**

La tabella seguente esemplifica l'indifferenza del valore imponibile -stimato- di un'area rispetto all'impiego dei due valori economici (euro/mq slv ovvero euro/mq st) a condizione che tali valori vengano applicati alla corretta consistenza.

Tabella 47 – Esempio di calcolo del valore di mercato al 2009 di un’area attraverso i due valori unitari

	Ambito 17	Ambito 14	Parametri tecnici
Superficie territoriale	10.000,00	10.000,00	mq di ST
Indice territoriale	0,25	0,20	
Capacità edificatoria	2.500,00	2.000,00	mq SU
Capacità edificatoria	2.625,00	2.100,00	mq SLV
Valore dell'area calcolato con il valore espresso in euro/mq SLV			
Capacità edificatoria	2.625,00	2.100,00	mq SLV
Valore unitario	88,58	101,78	euro/mq SLV
Valore totale area (V1)	232.522,50	213.738,00	euro
Valore dell'area calcolato con il valore unitario espresso in euro/mq di ST			
Superficie territoriale	10.000,00	10.000,00	mq di ST
Valore unitario	23,252	21,370	euro/mq di ST
Valore totale area (V2)	232.522,50	213.738,00	euro