

**Aggiornamento dei criteri di stima delle aree
fabbricabili nel Comune di Argelato e
determinazione del valore di mercato ai fini
dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica**

Argelato, maggio 2015

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 del valore 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 percentuale del valore di mercato pieno da considerare 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 nell'aprile 2015.

Qualora l'Osservatorio non offrisse alcun dato utile, si è proceduto per analogia o per indagine diretta.

Tab. 3 - Dati OMI - 2014 e individuazione prezzo di riferimento

Argelato Capoluogo						
	Min	Max	Riferimento	Stato	Superficie	note
Residenziale	2.000	2.200	2.100	ottimo	L	<i>ville e villini</i>
Commerciale	1.400	2.000	2.000	normale	L	
Terziario	1.600	1.800	1.950	normale	L	
Produttivo	700	800	800	ottimo	L	
Funo e Larghe di Funo						
Residenziale	2.300	2.600	2.400	ottimo	L	<i>ville e villini</i>
Commerciale	1.600	2.300	2.300	normale	L	
Terziario	1.800	2.100	2.100	normale	L	
Produttivo	750	900	900	ottimo	L	
Funo Centergross						
Residenziale	2.300	2.600	2.400	ottimo	L	<i>abitazioni civili</i>
Commerciale	1.600	2.100	2.300	normale	L	
Terziario	nd	nd	2.100	nd	L	<i>cfr Funo</i>
Produttivo	750	900	900	ottimo	L	
Zona agricola e frazioni						
Residenziale	2.050	2.300	2.050	ottimo	L	<i>ville e villini</i>
Commerciale	nd	nd	2.000	nd	L	<i>cfr Argelato</i>
Terziario	nd	nd	2.000	nd	L	<i>cfr Argelato</i>
Produttivo	nd	nd	750	nd	L	<i>cfr Argelato</i>

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 2014.

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 (1) - 2015 al mq di slv - AREE NON URBANIZZATE						
Destinazione d'uso	CC	CCU1	CC + CCU1	OU1	OU2	CCC
Residenziale	1.193,51	157,21	1.350,72	0,00	30,39	62,88
Commerciale	1.190,30	157,21	1.347,51	0,00	43,41	57,46
Terziario	1.190,30	157,21	1.347,51	0,00	43,41	57,46
Produttivo	484,46	106,94	591,41	0,00	18,62	8,06

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 (1) - 2015 al mq di slv - AREE URBANIZZATE						
Destinazione d'uso	CC	CCU1	<i>Parziale costi di costruzione in senso stretto CC + CCU1</i>	OU1	OU2	CCC
Residenziale	1.193,51	0,00	1.193,51	25,58	30,39	62,88
Commerciale	1.190,30	0,00	1.190,30	30,45	43,41	57,46
Terziario	1.190,30	0,00	1.190,30	30,45	43,41	57,46
Produttivo	484,46	0,00	484,46	10,08	2,12	8,06

Spese tecniche ed imprevisti; profitto dello sviluppatore

Dal documento di stima 2009: “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), se operata una semplificazione. Il secondo è una stima leggermente diversa dell’incidenza del profitto sulle aree non residenziali.

Tab. 6 - % sui costi (ricavi per il profitto) - 2015						
	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%	8%	5%	4%	15%	15%
Commerciale	9%	8%	5%	4%	15%	15%
Terziario	9%	8%	5%	4%	15%	15%
Produttivo	7%	7%	4%	3%	7%	7%

Tab. 7 - Spese tecniche e imprevisti 2015				
	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

Tab. 8 - Profitti sui ricavi 2015			
		Profitti	
Argelato Capoluogo	Ricavi al mq slv	Area non urbanizzata	Area urbanizzata
Residenziale	2.100	315,00	315,00
Commerciale	2.000	300,00	300,00
Terziario	1.950	292,50	292,50
Produttivo	800	56,00	56,00
Funò e Larghe di Funò			
Residenziale	2.400	360,00	360,00
Commerciale	2.300	345,00	345,00
Terziario	2.100	315,00	315,00
Produttivo	900	63,00	63,00
Funò Centergross			
Residenziale	2.400	360,00	360,00
Commerciale	2.300	345,00	345,00
Terziario	2.100	315,00	315,00
Produttivo	900	63,00	63,00
Zona agricola e frazioni			
Residenziale	2.050	307,50	307,50
Commerciale	2.000	300,00	300,00
Terziario	2.000	300,00	300,00
Produttivo	750	52,50	52,50

Sintesi: ricavi e costi

Segue una sintesi dei dati finora ricavati. Sono oscurati con colore grigio i dati di minor ricorrenza sul territorio comunale, in relazione alle effettive previsioni degli strumenti urbanistici, che comunque si riportano per completezza.

Aree non urbanizzate

Tab. 9 - Quadro generale ricavi e costi 2015 - AREE NON URBANIZZATE								
Argelato Capoluogo	Ricavi al mq slv	OU1	OU2	CCC	CC	Spese tecniche	Imprevisti	Profitti
Residenziale	2.100,00	0,00	30,39	62,88	1.350,72	121,56	67,54	315,00
Commerciale	2.000,00	0,00	43,41	57,46	1.347,51	121,28	67,38	300,00
Terziario	1.950,00	0,00	43,41	57,46	1.347,51	121,28	67,38	292,50
Produttivo	800,00	0,00	18,62	8,06	591,41	41,40	23,66	56,00
Funo e Larghe di Funo								
Residenziale	2.400,00	0,00	30,39	62,88	1.350,72	121,56	67,54	360,00
Commerciale	2.300,00	0,00	43,41	57,46	1.347,51	121,28	67,38	345,00
Terziario	2.100,00	0,00	43,41	57,46	1.347,51	121,28	67,38	315,00
Produttivo	900,00	0,00	18,62	8,06	591,41	41,40	23,66	63,00
Funo Centergross								
Residenziale	2.400,00	0,00	30,39	62,88	1.350,72	121,56	67,54	360,00
Commerciale	2.300,00	0,00	43,41	57,46	1.347,51	121,28	67,38	345,00
Terziario	2.100,00	0,00	43,41	57,46	1.347,51	121,28	67,38	315,00
Produttivo	900,00	0,00	18,62	8,06	591,41	41,40	23,66	63,00
Zona agricola e frazioni								
Residenziale	2.050,00	0,00	30,39	62,88	1.350,72	121,56	67,54	307,50
Commerciale	2.000,00	0,00	43,41	57,46	1.347,51	121,28	67,38	300,00
Terziario	2.000,00	0,00	43,41	57,46	1.347,51	121,28	67,38	300,00
Produttivo	750,00	0,00	18,62	8,06	591,41	41,40	23,66	52,50

Aree urbanizzate

Tab. 10 - Quadro generale ricavi e costi 2015 - AREE URBANIZZATE								
Argelato Capoluogo	Ricavi al mq slv	OU1	OU2	CCC	CC	Spese tecniche	Imprevisti	Profitti
Residenziale	2.100	26	30	63	1.194	95	48	315
Commerciale	2.000,00	30,45	43,41	57,46	1.190,30	95,22	47,61	300,00
Terziario	1.950,00	30,45	43,41	57,46	1.190,30	95,22	47,61	292,50
Produttivo	800,00	10,08	18,62	8,06	484,46	33,91	14,53	56,00
Funo e Larghe di Funo								
Residenziale	2.400	26	30	63	1.194	95	48	360
Commerciale	2.300,00	30,45	43,41	57,46	1.190,30	95,22	47,61	345,00
Terziario	2.100,00	30,45	43,41	57,46	1.190,30	95,22	47,61	315,00
Produttivo	900,00	10,08	18,62	8,06	484,46	33,91	14,53	63,00
Funo Centergross								
Residenziale	2.400	26	30	63	1.194	95	48	360
Commerciale	2.300,00	30,45	43,41	57,46	1.190,30	95,22	47,61	345,00
Terziario	2.100,00	30,45	43,41	57,46	1.190,30	95,22	47,61	315,00
Produttivo	900,00	10,08	18,62	8,06	484,46	33,91	14,53	63,00
Zona agricola e frazioni								
Residenziale	2.050	26	30	63	1.194	95	48	307,5
Commerciale	2.000,00	30,45	43,41	57,46	1.190,30	95,22	47,61	300,00
Terziario	2.000,00	30,45	43,41	57,46	1.190,30	95,22	47,61	300,00
Produttivo	750,00	10,08	18,62	8,06	484,46	33,91	14,53	52,50

Valori

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

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

Tab. 11 - Valori 2015 - 20% - AREE NON URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq slv	valore mq SU
Residenziale	30,38	45,57
Commerciale	12,59	18,89
Terziario	4,09	6,14
Produttivo	12,17	18,26
Funo e Larghe di Funo	0,00	0,00
Residenziale	81,38	122,07
Commerciale	63,59	95,39
Terziario	29,59	44,39
Produttivo	30,77	46,16
Funo Centergross	0,00	0,00
Residenziale	81,38	122,07
Commerciale	63,59	95,39
Terziario	29,59	44,39
Produttivo	30,77	46,16
Zona agricola e frazioni	0,00	0,00
Residenziale	21,88	32,82
Commerciale	12,59	18,89
Terziario	12,59	18,89
Produttivo	2,87	4,31

Tab. 12 - Valori 2015 - 20% - AREE URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq slv	valore mq SU
Residenziale	65,88	98,83
Commerciale	47,11	70,66
Terziario	38,61	57,91
Produttivo	34,87	52,30
Funo e Larghe di Funo	0,00	0,00
Residenziale	116,88	175,33
Commerciale	98,11	147,16
Terziario	64,11	96,16
Produttivo	53,47	80,20
Funo Centergross	0,00	0,00
Residenziale	116,88	175,33
Commerciale	98,11	147,16
Terziario	64,11	96,16
Produttivo	53,47	80,20
Zona agricola e frazioni	0,00	0,00
Residenziale	57,38	86,08
Commerciale	47,11	70,66
Terziario	47,11	70,66
Produttivo	25,57	38,35

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

Tab. 13 - Valori 2015 - 80% - AREE NON URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq slv	valore mq SU
Residenziale	121,53	182,30
Commerciale	50,38	75,57
Terziario	16,38	24,57
Produttivo	48,69	73,03
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	325,53	488,30
Commerciale	254,38	381,57
Terziario	118,38	177,57
Produttivo	123,09	184,63
Funo Centergross		
Residenziale	325,53	488,30
Commerciale	254,38	381,57
Terziario	118,38	177,57
Produttivo	123,09	184,63
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	87,53	131,30
Commerciale	50,38	75,57
Terziario	50,38	75,57
Produttivo	11,49	17,23

Tab. 14 - Valori 2015 - 80% - AREE URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq slv	valore mq SU
Residenziale	263,54	395,31
Commerciale	188,44	282,66
Terziario	154,44	231,66
Produttivo	139,47	209,20
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	467,54	701,31
Commerciale	392,44	588,66
Terziario	256,44	384,66
Produttivo	213,87	320,80
Funo Centergross		
Residenziale	467,54	701,31
Commerciale	392,44	588,66
Terziario	256,44	384,66
Produttivo	213,87	320,80
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	229,54	344,31
Commerciale	188,44	282,66
Terziario	188,44	282,66
Produttivo	102,27	153,40

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

Tab. 15 - Valori 2015 - 100% - AREE NON URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq slv	valore mq SU
Residenziale	151,91	227,87
Commerciale	62,97	94,46
Terziario	20,47	30,71
Produttivo	60,86	91,29
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	406,91	610,37
Commerciale	317,97	476,96
Terziario	147,97	221,96
Produttivo	153,86	230,79
Funo Centergross		
Residenziale	406,91	610,37
Commerciale	317,97	476,96
Terziario	147,97	221,96
Produttivo	153,86	230,79
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	109,41	164,12
Commerciale	62,97	94,46
Terziario	62,97	94,46
Produttivo	14,36	21,54

Tab. 16 - Valori 2015 - 100% - AREE URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq slv	valore mq SU
Residenziale	329,42	494,13
Commerciale	235,55	353,32
Terziario	193,05	289,57
Produttivo	174,34	261,51
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	584,42	876,63
Commerciale	490,55	735,82
Terziario	320,55	480,82
Produttivo	267,34	401,01
Funo Centergross		
Residenziale	584,42	876,63
Commerciale	490,55	735,82
Terziario	320,55	480,82
Produttivo	267,34	401,01
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	286,92	430,38
Commerciale	235,55	353,32
Terziario	235,55	353,32
Produttivo	127,84	191,76