



**PERIZIA DI STIMA
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE
DELLE AREE EDIFICABILI
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI PASSIRANO
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA
ai sensi del comma 5, art.5 del D.Lgs.504/92**

Anno 2022

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 3
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 4
5. Andamento del mercato	Pag. 6
6. Criteri di valutazione	Pag. 8
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 10
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 15
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 17
10. Applicazione degli indici	Pag. 17

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

Allegato 2: tabelle esemplificative

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'annualità 2022 si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo", per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

L'art. 5 comma 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *"in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che *"sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."*

2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Passirano.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio Variante Generale adottata con

D.C.C.n.15 del 6/04/2017 e approvata con D.C.C.n.43 del 29/11/2017;

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3.INQUADRAMENTO GENERALE

Passirano è un comune bresciano situato nella regione vitivinicola della Franciacorta a circa 20 chilometri ad ovest del Capoluogo.

Si estende per un territorio di oltre 13 chilometri quadrati ed è formato da un capoluogo e due frazioni denominate Camignone, a nord, e Monterotondo, che deve il suo nome alle dolci ondulazioni collinari su cui sorge e che si sviluppa in direzione nord est rispetto al centro di Passirano.

Il comune di Passirano confina a nord con i comuni di Corte Franca, Provaglio d'Iseo e Monticelli Brusati, ad est con i comuni di Rodengo Saiano e Paderno Franciacorta, a sud con i comuni di Ospitaletto e Castegnato e ad ovest con il comune di Cazzago San Martino.

Il comune dista circa due chilometri dal Sito di Rete Natura 2000 più prossimo "Torbiere del Sebino". Considerando lo sviluppo urbanistico del Comune di Passirano, risulta chiaro il fatto che quest'ultimo si sia distinto da anni per una politica molto conservativa e una rigida tutela paesaggistico-ambientale. Nell'ultima variante generale del PGT avvenuta nel 2018 non si è previsto, infatti, un "consumo di suolo zero" ma vi è stato un decremento rispetto alle previsioni del PGT vigente in precedenza. In ambito produttivo vi è stata una riduzione del consumo di suolo pari al 49,9%, mentre considerando l'ambito residenziale vi è stata una riduzione pari al 10%.

4.PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici. Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione (art 5 – Definizione dei parametri ed elementi stereometrici):

SUPERFICIE COPERTA (S.c)

Per superficie coperta (o copribile) si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, per gli ambiti ricompresi nel tessuto urbano consolidato; per gli ambiti extra urbani per superficie coperta si intende la proiezione sul piano

orizzontale del massimo ingombro della costruzione anche sottostante il piano di campagna.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)

Si intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature.

VOLUME

Viene determinato dal prodotto tra la Slp e l'altezza dell'interpiano effettiva (che è la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio), per ogni piano abitabile e, comunque, per ogni piano fuori terra.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

È la superficie risultante dal rilievo topografico, misurata sul piano di proiezione orizzontale, delle aree incluse in un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di intervento, al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

È la superficie risultante dal rilievo topografico, misurata sul piano di proiezione orizzontale, del lotto di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)

È la superficie non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee e che in ogni caso mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana o comunque permette la dispersione dell'acqua nel sottosuolo.

RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

È il rapporto massimo realizzabile, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf)

INDICE DI PERMEABILITA' (Ip)

È il rapporto minimo da realizzare, misurato in percentuale, tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf)

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)

È il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

È il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) massima costruibile e la superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)

È il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria (Sf).

Qualora venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio costruito e resta vincolata alla non edificazione (sino alla sostituzione

del volume realizzato ovvero all'eventuale aumento degli indici di piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo dei nuovi volumi da realizzare.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

È il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) massima costruibile e la superficie fondiaria (Sf).

L'attuazione del Piano di Governo del Territorio può avvenire, oltre che tramite interventi edilizi diretti e piani attuativi, anche mediante la procedura di cui al titolo VI, capo I, artt. dal 87 al 93 della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T. individuate dai seguenti Ambiti:

AMBITI

Ambiti residenziali consolidati
Ambiti residenziali a volumetria definita
Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato
Lotti liberi residenziali
Aree di riconversione urbana
Ambiti a prevalenza commerciale
Ambiti produttivi consolidati
Ambito produttivo consolidato allo stato di fatto
Piani attuativi vigenti produttivi
Piani attuativi vigenti residenziali
Ambiti produttivi a volumetria definita
Ambito agricolo produttivo
Ambito di trasformazione

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

I dati dell'osservatorio immobiliare di Nomisma dicono che l'inflazione, il forte rincaro delle materie prime e il rialzo dei tassi di interesse, ma anche la crisi internazionale legata al conflitto in Ucraina potrebbero portare il settore immobiliare ad una battuta d'arresto, dopo un momento roseo vissuto nel 2021.

La crisi geopolitica internazionale, con tutto quello che essa comporta, frenerà notevolmente la fiducia dei cittadini italiani. Nel 2021, con la percezione di essere a un passo dalla fine dell'emergenza Covid-19, il mercato immobiliare aveva visto un momento di crescita delle intenzioni di acquisto.

L'emergenza sanitaria e i lockdown avevano infatti spinto le persone a desiderare di migliorare la

propria condizione abitativa cercando case più confortevoli e spaziose, dotate di aree verdi e all'aperto di cui tanto si era sentita la necessità durante i momenti di chiusura forzata in casa. La fiducia e la spinta al miglioramento erano inoltre affiancate da un atteggiamento disponibile del sistema creditizio, in grado di assecondare tale pressione.

Lo scoppio della guerra tra Russia e Ucraina, le sanzioni commerciali imposte alla Russia e la crisi energetica ridurranno invece il potere di acquisto delle famiglie, frenando la fiducia sulla situazione economica, secondo l'analisi Nomisma.

Se la situazione non avrà drastiche ripercussioni, le compravendite di case si attesteranno sulle 741mila (-0,9% su un anno prima), per scendere nel 2023 a quota 725mila e poi risalire l'anno successivo a 736mila.

L'ipotesi più dura dell'Osservatorio prevede invece scambi che scenderanno a 694mila unità (-7,3%) nel 2022, per calare ancora a quota 651mila nel 2023.

Parallelamente anche il sistema bancario attuerà politiche di irrigidimento dei criteri di erogazione del credito, in seguito all'indebolimento delle famiglie sia sul fronte occupazionale, a causa delle ripercussioni della crisi sulle imprese, sia in termini di potere d'acquisto, indebolito dall'aumento del costo della vita. (Immobiliare.it – Anna Barbetta)

Già lo scorso novembre 2021, durante la presentazione del 3° rapporto sul Mercato Immobiliare del 2021, Lucio Poma, Capo Economista Nomisma, faceva riferimento a segnali negativi quali la carenza delle materie prime e l'inflazione, ma la crescita e le aspettative erano talmente elevate da ritenere improbabile una caduta del mercato.

La situazione del mercato degli immobili di impresa è invece più controversa e le difficoltà causate dalla pandemia e i timori rispetto ai cambiamenti intervenuti nelle modalità lavorative e di consumo degli italiani hanno pesato in modo particolare. Nonostante ciò anche in questo settore si era visto un incremento delle transazioni nella prima parte del 2021.

La regione Lombardia continua ad essere un mercato estremamente dinamico e le compravendite nella regione sono cresciute del 14,2% a fronte di una media dell'11,1% nel 2021. (rapporto Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban Up – gruppo Unipol). Questo studio esamina la Lombardia in un momento in cui il suo mercato immobiliare è in forte espansione. L'attenzione si sta spostando nelle periferie che devono diventare parte integrante, significativa e desiderabile di una regione che vuole essere equilibrata e sostenibile.

In particolare le future funzioni urbane si articoleranno in mix di destinazioni d'uso che vedrà una prevalenza di superfici abitative, 39,9 milioni di metri quadrati, seguite da superfici logistiche e produttive 29,6 milioni di metri quadrati, i direzionali e commerciali con 14,3 milioni di metri quadrati e infine attrezzature di interesse collettivo di 7,2 milioni di metri quadrati.

Per quanto riguarda la provincia di Brescia il prezzo medio ha raggiunto il suo massimo nel mese di

luglio 2020 e, a partite dall'inizio dell'anno, si osserva un andamento regolare e costante, con lievi oscillazioni dei prezzi.

Nell'elaborazione delle "Statistiche Regionali", l'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio bresciano, date le sue peculiarità dovute alla geografia del territorio, in 8 macroaree omogenee; il comune di Passirano si inserisce nella macroarea "Franciacorta e lago d'Iseo" delineando, tra il 2017 e il 2021, un andamento del mercato immobiliare con leggere oscillazioni al ribasso.

Per l'annualità 2022, per il quale non sono disponibili i dati predisposti dall'Agenzia delle Entrate, si rilevano le elaborazioni fornite da agenzie immobiliari:

Anno 2021-2022 - Variazione +3,30%

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Passirano, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile IMU per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio: valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.G.T.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;

3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_{mT} il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_{mT} - K$$

Quest'equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggior specificazione. Infatti, “il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_{mT} - (\sum K + I_p + P)] / (1+r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area residenziale e industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree industriali.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

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

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più

probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 0,14%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 13 gennaio 2022.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che individua la microzona catastale B1 Centrale e microzona catastale D1 Produttiva Sud, riportando le seguenti quotazioni:

- Anno 2021 – Abitazioni civili, stato conservativo “ottimo”, da 1400 a 1700 €/mq
- Anno 2021 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, da 570 a 720 €/mq

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di abitazioni e laboratori nuovi, che certamente sono superiori ai valori in “normale” stato di conservazione. Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo “ottimo” censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3». Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia “ottima”, equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- Anno 2021 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, da 741 a 936 €/mq

Sono state inoltre considerate alcune proposte di vendita di fabbricati in corso di costruzione e nuove, poste in vendita da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Passirano:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte “OMI”)	Valore Mercato (€/mq) (fonte “Agenzie immobiliari”)
Abitazioni civili	1.700	1.940
Capannoni tipici	936	---

Riscontrando rispettivamente un valore base per l'anno 2022 di 1.820,00€/mq e 936,00€/mq.

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “superficie lorda vendibile” (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie

(balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell’Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni poste all’interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari a $K=1,186$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con $K=1,050$.

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	superfici dei vari ambienti	incidenza sul valore venale del prodotto finito	incidenza raggugliata
Alloggio	150	100%	150,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	15	50%	7,50
Autorimesse	15	50%	7,50
Giardini, corti	100	10%	10,00
Superficie commerciale complessiva			178,00
Superficie totale accessori			28,00
Incremento percentuale			18,67%

PRODUTTIVA

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

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C=\sum K + I_p + P_I$)

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

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell’impresa e sistemazione esterna
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo di un imprenditore (P_I).

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzioni, confrontate con il prezzario Regionale delle opere edili oltre all'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 1.114,00€/mq. Per la destinazione industriale il K1 risulta pari a 670,00€/mq.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 8% del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico delle zone di espansione.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto e per i singoli lotti oggetti di Intervento Edilizio Diretto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria del contributo commisurato al costo di costruzione e dello smaltimento rifiuti.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti
Residenziale	7,51 €/mq
Artigianale e industriale	14,99 €/mq

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Tra le voci che è necessario determinare vi è anche quella afferente il profitto lordo, costituito dal profitto normale netto, al lordo delle imposte, spettante all'imprenditore che trasformi l'area in un prodotto edilizio finito ed alieni tale prodotto completando così il suo intervento. Come insegna la dottrina dell'estimo, normalmente l'entità in esame deve essere accertata in base ad una percentuale da applicare al valore del prodotto edilizio finito, in un intervallo normalmente oscillante tra il 10-20%. La quantificazione analitica di questa voce non risulta facile perché è notorio che varia sensibilmente, in relazione sia all'ubicazione dell'intervento sia alle tipologie ed alle destinazioni dei fabbricati, ma, soprattutto, in relazione all'andamento contingente del mercato immobiliare e, quindi, al rischio complessivo dell'operazione. Invero, l'imprenditore che attua la trasformazione si identifica in un operatore economico che svolge la propria attività nell'ambito della produzione edilizia. Attualmente nella redditività d'impresa del settore considerato, l'imprenditore si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta tra il 10% e il 15% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), in base alla destinazione d'uso produttiva o residenziale.

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi". Per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per la destinazione urbanistica, sia per l'utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI avente superficie fondiaria pari a mq. 400, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, $I_f=1,35mc/mq$;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 1000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, $U_f=1,50mq/mq$;

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul

valore di trasformazione. Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2022					
Sup. Area (S.f.)	mq	400,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,35
Vu edificabili(S.f. x lf)	mc	540,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.820,00
Sup. lorda vendibile		180,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	213,61
Sup.lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	33,61	Valore medio fabbricato VmT	€	388.762,92
Sup. lorda vendibile totale	mq	213,61			
Costo tecnico di costruzione K1	€	237.957,08	Valore del terreno (V.T.)	€	61.545,44
Oneri professionali K2	€	19.036,57	Valore attuale area	€/mq	61.287,67
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	4.055,40	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$)		1,0042 *
		7.162,00	*capitalizzato al 0,14% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	268.211,05			
Profitto Imprenditore Pi	€	40.231,66	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	153,22
Interessi passivi Ip (7%)	€	18.774,77			
Totale	€	327.217,48			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2022					
Sup. Area di intervento	mq	1.000,00	Indice di Utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,50
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.500,00	Prezzo di mercato	€/mq	936,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.500,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.575,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	75,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1.474.200,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.575,00			
Costo tecnico di costruzione K1	€	1.055.250,00	Valore del terreno (V.T.)	€	113.163,28
Oneri professionali K2	€	84.420,00	Valore attuale area	€/mq	112.847,08
Oneri Urb. Primaria/secondaria e smaltimento rifiuti	€	23.609,25	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$)		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1.163.279,25	*capitalizzato al 0,14% per 2 anni		1,0028 *
Profitto Imprenditore Pi	€	116.327,93			
Interessi passivi Ip (7%)	€	81.429,55	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	112,85
Totale	€	1.361.036,72			

Applicando il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area **edificabile residenziale** pari a **153,20€/mq** ed un valore medio dell'area **edificabile industriale** pari a **112,80€/mq**.

8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La stima sintetica "consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Passirano tra il 2017 e il 2022 integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenda delle Entrate;

b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

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

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; le visure catastali relative al comune di Passirano hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; le ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;
- Agenzia delle Entrate - Siatel; tramite il nominativo e l'anno di stipula della compravendita, si è potuto risalire al valore dell'oggetto di scambio.

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita stipulati nel corso degli ultimi anni: sono state riscontrate numerose trascrizioni in cui sono stati riparametrati il prezzo di vendita in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui è posta, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Se, a titolo esemplificativo, si considera l'anno 2021, il valore di un'area tipo residenziale è pari a 143,90€/mq, mentre gli atti di aree industriali sono stati considerati non esaustivi ai fini della presente perizia: si utilizzano pertanto i valori di compravendita relativi al 2018, che si attestavano attorno ai 121,00€/mq.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari del territorio tramite dispositivi web e ad indagini di relative documentazioni, non sono state reperite intenzioni di vendita di aree edificabili nel Comune di Passirano. Lotti edificabili sono invece stati reperiti presso il comune limitrofo di Ospitaletto, con caratteristiche analoghe permettendo di individuare un valore di vendita di un lotto tipo a destinazione residenziale pari a 145,00€/mq, mentre non sono stati individuati terreni in vendita a destinazione industriale.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, considerando l'anno 2022 e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore risulta pari a 153,20€/mq per le aree residenziali e 112,80€/mq per quelle industriali.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 146,80€/mq per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 114,25€/mq per le aree industriali.

10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune. Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolare il valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , si calcola per ogni singola annualità:

Valore Venale Area residenziale (€) = Valore area base $_{[€/mq]}$ X $SUP_{[mq]}$ X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 X I_5

Valore Venale Area industriale (€) = Valore area base $_{[€/mq]}$ X $SUP_{[mq]}$ X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 X I_5

Si riportano di seguito i parametri in uso:

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'indice di Fabbricabilità Fondiaria (I_f) e l'indice di Fabbricabilità Territoriale (I_t), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole e del Documento di Piano. Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Ambito, disciplinata dal Piano delle Regole:

Residenziale	Indice I₁
If ≤ 0,30	0,20
0,30 < If ≤ 0,45	0,30
0,45 < If ≤ 0,60	0,40
0,60 < If ≤ 0,75	0,55
0,75 < If ≤ 1,00	0,70
1,00 < If ≤ 1,15	0,80
1,15 < If ≤ 1,30	0,90
1,30 < If ≤ 1,45	1,00
If > 1,45	1,10

o definite dalle N.T.A. del Documento di Piano:

Residenziale	Indice I₁
IT ≤ 0,70	1,00
IT > 0,70	1,10

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

Industriale	Indice I₁
Uf ≤ 1,00	0,80
1,00 < Uf ≤ 1,50	1,00*
Uf > 1,50	1,10

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

o definite dalle N.T.A. del Documento di Piano:

Industriale	Indice I₁
Uf ≤ 1,00	1,00

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione

d'uso ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato e per attività produttive.

Nella tabella seguente si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Ambiti agricoli produttivi	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,15 (terreni orto-floro-vivaistici)
	0,01 (terreni a bosco)	0,30 (serre)
	0,015 (altri terreni agricoli)	0,08 (aziende agricole)
Ambiti agricoli di salvaguardia	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,03 (attrezzature orto-floro-vivaistiche; attrezzature agricole in genere; serre)
	0,01 (terreni a bosco; altri terreni agricoli)	
	0,015 (altri terreni agricoli)	
Aree adibite a servizi	----	0,10
Commerciale	----	1,20
Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato	1,50	----

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione, per effetto della "finzione giuridica", a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni.

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₃

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "sul

mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un Piano Regolatore Generale.”

Nella tabella seguente si definisce l'Indice "I" relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,50

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

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito descritte. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica); viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc.), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento **0,60 ≤ I₄ ≤ 0,90**
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**; viene introdotto un indice **I₄=0,80**
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio, si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄=0,60**

- Aree su cui insistono **fabbricati in corso d'opera** (art.6 D.Lgs.504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PGT corrispondente al lotto tipo.
- Recupero edilizio in Zona **Nuclei di Antica Formazione** si applica un indice incrementativo pari a **I₄=1,10** sul valore al metro cubo.
- Qualora si attuino Piani di Recupero e/o Recupero edilizi, in caso di demolizione si considera lo scorporo dei costi di smantellamento dalla base imponibile, reperiti tramite fatture in caso di demolizione già avvenuta, o ipotizzando un costo indicativo pari a 20€/mc vuoto per pieno, in caso di fabbricato da demolire.

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento con adesione/mediazione, di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

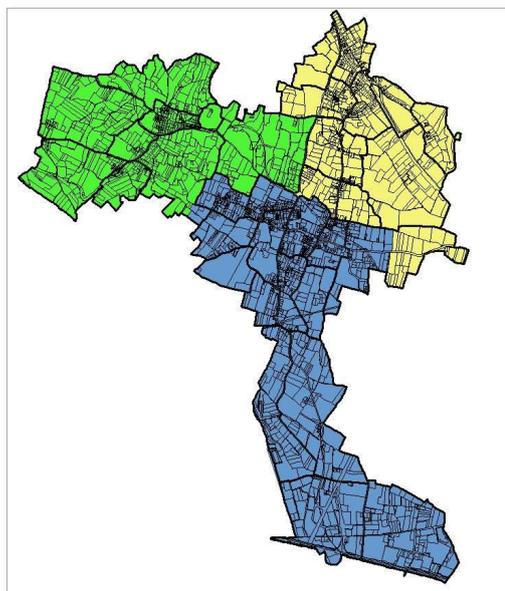
INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

Dopo aver individuato sul Comune di Passirano le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee, sulla base dei valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico e insediativo, si ritiene opportuno utilizzare la suddivisione secondo le tre fasce individuate dall'Agenzia delle Entrate rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

Zona Territoriale	Indice I ₅
Zona Territoriale Monterotondo 	0,90
Zona Territoriale Camignone 	0,90*
Zona Territoriale Passirano 	1,00

*le aree a destinazione produttiva mantengono Indice I₅=1,00



Arch. Elisa Garosio



ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2022	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	150,00 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	113,50 €/mq

Indice per Potenzialità Edificatoria I₁

Residenziale	Indice I ₁	Industriale	Indice I ₁
If ≤ 0,30	0,20	Uf ≤ 1,00	0,80
0,30 < If ≤ 0,45	0,30	1,00 < Uf ≤ 1,50	1,00*
0,45 < If ≤ 0,60	0,40	Uf > 1,50	1,10
0,60 < If ≤ 0,75	0,55	*Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00	
0,75 < If ≤ 1,00	0,70		
1,00 < If ≤ 1,15	0,80		
1,15 < If ≤ 1,30	0,90		
1,30 < If ≤ 1,45	1,00		
If > 1,45	1,10		
IT ≤ 0,70 (del DdP)	1,00	Uf ≤ 1,00 (del DdP)	1,00
IT > 0,70 (del DdP)	1,10		

Indice di destinazione d'uso I₂

Ambiti del PGT	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Ambiti agricoli produttivi	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,15 (terreni orto-floro-vivaistici)
	0,01 (terreni a bosco)	0,30 (serre)
	0,015 (altri terreni agricoli)	0,08 (aziende agricole)
Ambiti agricoli di salvaguardia	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,03 (attrezzature orto-floro-vivaistiche; attrezzature agricole in genere; serre)
	0,01 (terreni a bosco; altri terreni agricoli)	
	0,015 (altri terreni agricoli)	
Aree adibite a servizi	----	0,10
Commerciale	----	1,20
Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato	1,50	----

Indice di stadio urbanistico I₃

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,50

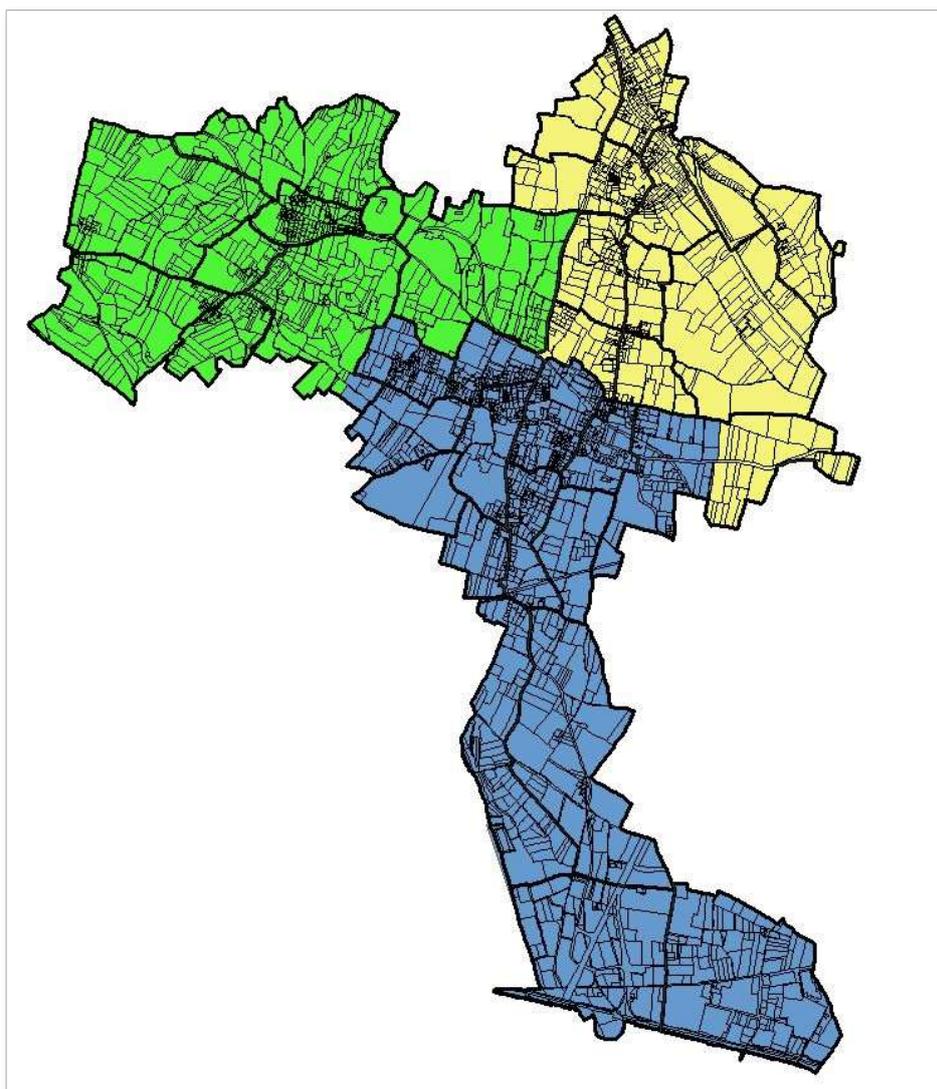
Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Indice I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Proiezione verticale di elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90
Zona Nuclei di Antica Formazione	1,10

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	Indice I ₅
Zona Territoriale Monterotondo 	0,90
Zona Territoriale Camignone 	0,90*
Zona Territoriale Passirano 	1,00

*Le aree a destinazione produttiva mantengono Indice I₅=1,00



ALLEGATO 2: TABELLE ESEMPLIFICATIVE

TABELLA ESEMPLIFICATIVA				
Anno 2022				
Zona di P.G.T.	destinazione	Zona territoriale	Modalità Attuative	Valore €/mq o €/mc
Nuclei di Antica Formazione	residenziale	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	122,222 €/mq
Ambiti residenziali consolidati	residenziale	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	150,000 €/mq
* Ambiti residenziali a volumetria definita	residenziale	Passirano	vedi tabella successiva*	
Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato	residenziale	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	123,750 €/mq
Lotti liberi residenziali	residenziale	Passirano	Convenzionato	150,000 €/mq
Aree di riconversione urbana	Produttivo	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	113,500 €/mq
Ambiti a prevalenza commerciale	Produttivo	Passirano	Convenzionato	136,200 €/mq
Ambiti produttivi consolidati	Produttivo	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	113,500 €/mq
Ambiti produttivo consolidato allo stato di fatto	Produttivo	Passirano	Convenzionato	113,500 €/mq
Piani attuativi vigenti produttivi	Produttivo	Passirano	Convenzionato	113,500 €/mq
Piani attuativi vigenti residenziali	residenziale	Passirano	Convenzionato	150,000 €/mq
Ambiti agricoli produttivi	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	3,000 €/mq
	residenziale (terreni a bosco)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	1,500 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	2,250 €/mq
	Produttivo (terreni orto-floro-vivaistici)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	17,025 €/mq
	Produttivo (serre)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	34,050 €/mq
	Produttivo (aziende agricole)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	9,080 €/mq
Ambiti agricoli di salvaguardia	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	3,000 €/mq
	residenziale (terreni a bosco, altri terreni agricoli)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	1,500 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	2,250 €/mq
	Produttivo (attrezzature orto-floro vivaistiche, attrezzature agricole in genere, serre)	Passirano	Intervento Edilizio Diretto	3,405 €/mq
Ambito di trasformazione (ATR 1)	residenziale (IT≤0,70)	---	Convenzionato	--- €/mq
		---	Non convenzionato	--- €/mq
Ambito di trasformazione (ATR 2)	residenziale (IT>0,70)	Passirano	Convenzionato	165,000 €/mq
		Passirano	Non convenzionato	82,500 €/mq
Ambito di trasformazione (ATP 1)	Produttivo (UF≤1,00)	---	Convenzionato	--- €/mq
		---	Non convenzionato	--- €/mq
Ambito di trasformazione (ATP 2)	Produttivo (UF≤1,00)	Passirano	Convenzionato	113,500 €/mq
		Passirano	Non convenzionato	56,750 €/mq

* Elenco dei lotti liberi con volumetria assegnata

LOTTO	Zona territoriale	VOLUME ASSEGNATO A CIASCUN LOTTO [mc]	Valore €/mq
Lotto 1	---	600	---
Lotto 2	---	600	---
Lotto 3	Passirano	600	45,00 €
Lotto 4	---	600	---
Lotto 5	---	1.065	---
Lotto 6	---	890	---
Lotto 7	---	1.395	---
Lotti 8	Passirano	600	45,00 €
Lotto 9	---	900	---
Lotto 10	Passirano	17.800	105,00 €
Lotto 11	---	800	---
Lotto 12	---	450	---

TABELLA ESEMPLIFICATIVA				
Anno 2022				
Zona di P.G.T.	destinazione	Zona territoriale	Modalità Attuative	Valore €/mq o €/mc
Nuclei di Antica Formazione	residenziale	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	110,000 €/mc
Ambiti residenziali consolidati	residenziale	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	135,000 €/mq
* Ambiti residenziali a volumetria definita	residenziale	Camignone	vedi tabella successiva*	
Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato	residenziale	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	111,375 €/mq
Lotti liberi residenziali	residenziale	Camignone	Convenzionato	135,000 €/mq
Aree di riconversione urbana	Produttivo	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	113,500 €/mq
Ambiti a prevalenza commerciale	Produttivo	Camignone	Convenzionato	136,200 €/mq
Ambiti produttivi consolidati	Produttivo	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	113,500 €/mq
Ambiti produttivo consolidato allo stato di fatto	Produttivo	Camignone	Convenzionato	113,500 €/mq
Piani attuativi vigenti produttivi	Produttivo	Camignone	Convenzionato	113,500 €/mq
Piani attuativi vigenti residenziali	residenziale	Camignone	Convenzionato	135,000 €/mq
Ambiti agricoli produttivi	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	3,000 €/mq
	residenziale (terreni a bosco)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	1,500 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	2,250 €/mq
	Produttivo (terreni orto-floro-vivaistici)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	17,025 €/mq
	Produttivo (serre)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	34,050 €/mq
	Produttivo (aziende agricole)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	9,080 €/mq
Ambiti agricoli di salvaguardia	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	3,000 €/mq
	residenziale (terreni a bosco, altri terreni agricoli)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	1,500 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	2,250 €/mq
	Produttivo (attrezzature orto-floro vivaistiche, attrezzature agricole in genere, serre)	Camignone	Intervento Edilizio Diretto	3,405 €/mq
Ambito di trasformazione (ATR 1)	residenziale (IT≤0,70)	Camignone	Convenzionato	135,000 €/mq
		Camignone	Non convenzionato	67,500 €/mq
Ambito di trasformazione (ATR 2)	residenziale (IT>0,70)	---	Convenzionato	--- €/mq
		---	Non convenzionato	--- €/mq
Ambito di trasformazione (ATP 1)	Produttivo (UF≤1,00)	Camignone	Convenzionato	113,500 €/mq
		Camignone	Non convenzionato	56,750 €/mq
Ambito di trasformazione (ATP 2)	Produttivo (UF≤1,00)	---	Convenzionato	--- €/mq
		---	Non convenzionato	--- €/mq

* Elenco dei lotti liberi con volumetria assegnata

LOTTO	Zona territoriale	VOLUME ASSEGNATO A CIASCUN LOTTO [mc]	Valore €/mq
Lotto 1	---	600	---
Lotto 2	---	600	---
Lotto 3	---	600	---
Lotto 4	Camignone	600	74,25 €
Lotto 5	Camignone	1065	108,00 €
Lotto 6	Camignone	890	121,50 €
Lotto 7	Camignone	1395	121,50 €
Lotti 8	---	600	---
Lotto 9	Camignone	900	121,50 €
Lotto 10	---	17.800	---
Lotto 11	---	800	---
Lotto 12	---	450	---

TABELLA ESEMPLIFICATIVA				
Anno 2022				
Zona di P.G.T.	destinazione	Zona territoriale	Modalità Attuative	Valore €/mq o €/mc
Nuclei di Antica Formazione	residenziale	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	110,000 €/mq
Ambiti residenziali consolidati	residenziale	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	135,000 €/mq
* Ambiti residenziali a volumetria definita	residenziale	Monterotondo	vedi tabella successiva*	
Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato	residenziale	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	111,375 €/mq
Lotti liberi residenziali	residenziale	Monterotondo	Convenzionato	135,000 €/mq
Aree di riconversione urbana	Produttivo	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	113,500 €/mq
Ambiti a prevalenza commerciale	Produttivo	Monterotondo	Convenzionato	136,200 €/mq
Ambiti produttivi consolidati	Produttivo	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	113,500 €/mq
Ambiti produttivo consolidato allo stato di fatto	Produttivo	Monterotondo	Convenzionato	113,500 €/mq
Piani attuativi vigenti produttivi	Produttivo	Monterotondo	Convenzionato	113,500 €/mq
Piani attuativi vigenti residenziali	residenziale	Monterotondo	Convenzionato	135,000 €/mq
Ambiti agricoli produttivi	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	3,000 €/mq
	residenziale (terreni a bosco)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	1,500 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	2,250 €/mq
	Produttivo (terreni orto-floro-vivaistici)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	17,025 €/mq
	Produttivo (serre)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	34,050 €/mq
	Produttivo (aziende agricole)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	9,080 €/mq
Ambiti agricoli di salvaguardia	residenziale (terreni orto-floro-vivaistici)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	3,000 €/mq
	residenziale (terreni a bosco, altri terreni agricoli)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	1,500 €/mq
	residenziale (altri terreni agricoli)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	2,250 €/mq
	Produttivo (attrezzature orto-floro vivaistiche, attrezzature agricole in genere, serre)	Monterotondo	Intervento Edilizio Diretto	3,405 €/mq
Ambito di trasformazione (ATR 1)	residenziale (IT≤0,70)	---	Convenzionato	---
		---	Non convenzionato	---
Ambito di trasformazione (ATR 2)	residenziale (IT>0,70)	---	Convenzionato	---
		---	Non convenzionato	---
Ambito di trasformazione (ATP 1)	Produttivo (UF≤1,00)	---	Convenzionato	---
		---	Non convenzionato	---
Ambito di trasformazione (ATP 2)	Produttivo (UF≤1,00)	---	Convenzionato	---
		---	Non convenzionato	---

* Elenco dei lotti liberi con volumetria assegnata

LOTTO	Zona territoriale	VOLUME ASSEGNATO A CIASCUN LOTTO [mc]	Valore €/mq
Lotto 1	Monterotondo	600	27,00 €
Lotto 2	Monterotondo	600	40,50 €
Lotto 3	---	600	---
Lotto 4	---	600	---
Lotto 5	---	1.065	---
Lotto 6	---	890	---
Lotto 7	---	1395	---
Lotti 8	---	600	---
Lotto 9	---	900	---
Lotto 10	---	17.800	---
Lotto 11	Monterotondo	800	54,00 €
Lotto 12	Monterotondo	450	108,00 €