



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
RELATIVA AL COMUNE DI
CASTEGNATO (BS)

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. 17
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 18
10. Applicazione degli indici	Pag. 19

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2020, 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. 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 Castegnato.

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, Il Variante, adottato con D.C.C. n°38 del 4/08/2012 e approvato con D.C.C. n°5 del 18/01/2013 e successive varianti.

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 un'area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Castegnato è un piccolo centro situato nella parte meridionale della Franciacorta in un contesto pianeggiante e ad una distanza di circa 8 km dal capoluogo di provincia.

Confina con i comuni di Gussago, Ospitaletto, Paderno Franciacorta, Passirano, Rodengo Saiano, Roncadelle e Travagliato.

Il comune, dal punto di vista idrografico, viene attraversato dal torrente Gandovere ad est, e dal canale della Seriola nuova di Chiari, che per un tratto funge da confine con il comune di Rodengo Saiano. Sono presenti due rilievi collinari: il colle Lazzaretto e il colle Sella.

La zona industriale si sviluppa nella parte meridionale del territorio, mentre l'abitato si estende nella zona a nord in direzione Gussago

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 dal Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione (TITOLO III, Art. 19 e 20):

1.LOTTO EDIFICABILE

Area di pertinenza della costruzione compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali non campite negli elaborati grafici del PGT, delle aree per attrezzature

e servizi pubblici e di interesse pubblico definite nel Piano dei servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall'edificazione

2. SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)

Area complessiva interessata da interventi e ambiti di attuazione o da permessi di costruire convenzionati previsti dal PGT comprendenti la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primarie e secondarie anche se non graficamente indicate degli elaborati grafici del PGT.

A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termine di superficie lorda di pavimento.

3. SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)

Per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, comprese le eventuali fasce di rispetto, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PGT o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi. Per area di pertinenza s'intende la superficie risultante dal rapporto da slp esistente di un edificio e l'indice urbanistico prescritto per l'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.

4. SUPERFICIE COPERTA (SC)

Per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

5. INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

È il rapporto tra la superficie coperta o copribile da edifici, così come sopra definita, e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Determina la superficie massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare

6. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE Ut (mq/mq)

È il rapporto fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito o comparto di intervento.

7. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA Uf (mq/mq)

È il rapporto tra la superficie lorda del pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio.

Il Piano di Governo del Territorio si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata. Ai Piani Attuativi è demandata l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano e costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi integrativi o sostitutivi previsti dal Piano delle Regole.

I Piani Attuativi devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del PGT. individuate dai seguenti Ambiti:

AMBITI

Ambiti residenziali consolidati - edilizia satura
Ambiti residenziali consolidati - edilizia rada
Ambiti produttivi consolidati
Ambito Agricolo Produttivo
Ambito Agricolo di Rispetto dell'abitato
Ambito agricolo di salvaguardia ambientale
Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale esistenti
Verde privato
Comparti soggetti a disciplina particolare
Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dalle prime analisi annuali sull'andamento del mercato immobiliare nazionale presentato nella relazione di Floriana Luini a gennaio 2020, il contributo del Presidente Centro Studi Fiaip, Mario Condò, affermava che il "sentiment" per il 2020 non era certo negativo, ma che con ogni probabilità avremmo visto un minimo calo di compravendite. Per Dario Castiglia, CEO & Founder RE/MAX Italia, i numeri delle compravendite avrebbero continuato a crescere e Roberto Busso, CEO Gabetti prevedeva una costante crescita delle compravendite.

Il quadro tracciato dall'ufficio Studi Fimaa relativo al 2019 e ai primi mesi del 2020 ha visto un anno concluso con una crescita media delle compravendite residenziali del 4,3% nel 2019, con un andamento dei prezzi che tuttavia non andava di pari passo, segnando un calo dello 0,4% con valori comunque orientati verso la stabilità.

Invece, una situazione inedita e dalle conseguenze potenzialmente drammatiche per il settore immobiliare è stata quella tracciata dagli esperti di Nomisma durante la presentazione a marzo del 1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2020, confermata dal 2° Rapporto in cui si evidenziano, alla luce della situazione dovuta alla pandemia Covid-19, 3 diversi scenari di evoluzione del contesto macroeconomico e del mercato immobiliare italiano: "base", "soft" e "hard. Secondo lo scenario base, le compravendite per il mercato immobiliare residenziale dovrebbero attestarsi al di sotto delle 500 mila unità, passando dalle 603 mila transazioni del 2019 alle 494 mila del 2020 (-18%). Tale

risultato può oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila compravendite (-14,1%), a seconda che si consideri lo scenario più avverso o lo scenario più favorevole. Tutti e tre gli scenari prevedono che nella seconda parte dell'anno in corso il mercato rimanga debole.

Ma la vera sfida sarà il 2021, sebbene le previsioni indichino un trend di lieve miglioramento. Lo scenario "soft" dell'Osservatorio prevede infatti un recupero delle transazioni già nella prima parte del prossimo anno: le compravendite potrebbero risalire fino a 537 mila. Nelle previsioni meno ottimistiche, invece, anche il 2021 non vedrà una sensibile ripresa. I mercati immobiliari di tutte le città subiranno una riduzione dei prezzi a consuntivo del 2020. Nello scenario "base" le variazioni annuali sono del -2,6% nel segmento abitativo, del -3,1% in quello direzionale e del -3,2% nel commerciale; nello scenario "hard" si attestano attorno al -4% in tutti e tre i segmenti monitorati.

Il territorio della provincia di Brescia, date le peculiarità dovute alle variabili orografiche e socio-economiche, è stato suddiviso in 8 macro-aree omogenee, in cui sono stati aggregati i comuni. Le macro-aree sono state così denominate: Capoluogo (Brescia), Franciacorta e Lago d'Iseo (23), Hinterland (18), Lago di Garda e Valtenesi (24), Pianura Bresciana (59), Valle Camonica (40), Valle Sabbia (25) e Valle Trompia (15).

Tutte le macro-aree nel 2019 sono state interessate dal rialzo positivo di NTN (Numero Transazioni Normalizzate): la macroarea con maggior numero di transazioni è la Pianura Bresciana che con 3.430 rappresenta il 23,4% del NTN dell'intero territorio provinciale con un aumento del 6,4% rispetto al 2018; segue la macroarea Lago di Garda e Valtenesi con 2.677 che rappresenta il 18,2% del NTN dell'intero territorio provinciale con un aumento del 2,3% rispetto al 2018. L'incremento percentuale maggiore del NTN si è verificato in Valle Sabbia con +13,6%, nonostante il minor numero di transazioni effettuate (579) che rappresentano solo il 3,9%, valore più basso nell'intero territorio provinciale.

Riprendendo i dati dalle Statistiche Regionali della Lombardia, pubblicate in data 19/6/2020 con riferimento all'anno 2019, per la Provincia di Brescia si rileva che la variazione annua della quotazione immobiliare per il capoluogo ha subito un leggero decremento del 0,6% con una quotazione che si attesta sui 2.018 €/mq e un leggero incremento del 0,2% per i comuni non capoluogo con una quotazione media che si attesta sui 1.456 €/mq. Il comune di Castegnato rientra nella macroarea Hinterland attestandosi sui 1.494 €/mq, lo 0,1% in meno rispetto al 2018/19.

Dall'analisi della realtà di mercato del Comune di Castegnato, si evidenziano le variazioni percentuali delle quotazioni immobiliari:

anno 2019: variazione +0,10%

anno 2016: variazione -1,50%

anno 2018: variazione -0,12%

anno 2015: variazione -5,00%

anno 2017: variazione -0,33%

anno 2014: variazione 0,00%

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 Castegnato, 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 simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più

probabile valore di mercato di un immobile:

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

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

dove:

V_a = valore attuale dell’area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

V_t = spese di acquisto dell’area

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima 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 immobile residenziale e produttivo.

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

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 tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

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

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

V_t = spese di acquisto dell'area

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 0,08%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 13 agosto 2020.

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 dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio, oltre che dai rilievi della Camera di Commercio di Brescia:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte "Agenzie Immobiliari")	Valore Mercato (€/mq) (fonte "OMI")	Valore Mercato (€/mq) (fonte "Camera di Commercio")
Abitazioni	1.760	1.725	1.925
Capannoni	645	790	800

riscontrando quindi un valore base di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq)
Abitazioni	1.805
Capannoni	745

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, coefficiente di maggiorazione pari a $K=2,222$; 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 ragguagliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	8	50%	4,00
Autorimesse	16	50%	8,00
Giardini, corti	50	10%	5,00
Superficie commerciale complessiva			110,00
Superficie totale accessori			20,00
Incremento percentuale			22,22%

TERZIARIO / PRODUTTIVA

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

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

E’ 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;
- Costo per l’acquisto dell’area (V_t);

- Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie 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 "Prezziario delle opere edili di Brescia", risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 1100€/mq.

Per la destinazione produttiva il K1 che comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna, risulta pari a 450€/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 5% 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 degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali.

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 e il contributo commisurato al costo di costruzione. Il costo di costruzione incide circa per il 50% del totale degli oneri di urbanizzazione per le aree residenziali, mentre le aree artigianali e industriali versano in aggiunta lo smaltimento dei rifiuti.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Valori medi (€/mc o €/mq)
Residenziale	5,19 €/mc
Produttivo	5,67 €/mq

Vt – costo area

Al fine di esaminare tutti gli elementi che concorrono a individuare i parametri coinvolti nell'individuazione del valore di mercato delle aree edificabili, è attestato che occorre considerare anche la spesa di acquisto dell'area, ovvero il costo del terreno ad uso esclusivamente agricolo, valorizzato ancor prima della possibilità edificatoria datagli dal P.G.T. Pertanto, si stima che i Valori Agricoli Medi del Comune di Castegnato, possano essere quantificati in 7,00€/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

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 5% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

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

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

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per 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 – EDILIZIA RADA avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 500, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico,

$U_f=0,367\text{mq/mq}$;

- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, indice di copertura $R_c = 60\%$.

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

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

Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA					
Sup. Area (S.f.)	mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,367
mc edificabili(S.f. x If)	mc	183,50			
			Prezzo di mercato	€/mq	1.805,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	183,50	Sup. lorda vendibile totale	mq	224,27
Sup. lorda vendibile (accessori: 22,22%)	mq	40,77	Valore medio fabbricato VmT	€	404.814,03
Sup. lorda vendibile totale	mq	224,27			
			Valore del terreno (V.T.)	€	109.173,60
Costo tecnico di costruzione K1	€	246.701,07	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)*capitalizzato al 0,08% per 3 anni	€/mq	108.912,00
Oneri professionali K2	€	12.335,05			
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	952,37			
		476,18			
tot. Costi (K1+K2+K3) costo area	€	260.464,67			
		3.500,00			
Profitto Imprenditore Pi	€	13.198,23	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	217,82
Interessi passivi Ip (7%)	€	18.477,53			
Totale	€	295.640,43			
AREA PRODUTTIVA GENERICA					
Sup. Area (S.f.)	mq	2.000,00	Utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,600
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.200,00			
			Prezzo di mercato	€/mq	745,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.200,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.260,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	60,00	Valore medio fabbricato VmT	€	938.700,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.260,00			
			Valore del terreno (V.T.)	€	248.607,52
Costo tecnico di costruzione K1	€	567.000,00	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)*capitalizzato al 0,08% per 2 anni	€/mq	248.210,22
Oneri professionali K2	€	28.350,00			
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Smaltimento rifiuti	€	6.804,00			
tot. Costi (K1+K2+K3) costo area	€	602.154,00			
		14.000,00			
Profitto Imprenditore Pi	€	30.807,70	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	124,11
Interessi passivi Ip (7%)	€	43.130,78			
Totale	€	690.092,48			

Applicando quindi il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a **218,00 €/mq** ed un valore medio dell'area edificabile produttiva/industriale pari a **124,00 €/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 simili 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 Castegnato integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l’Agenzia 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 Castegnato è stata approfondita mediante la consultazione di:

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

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita recentemente stipulati: sono state considerate per ciascuno di essi, la superficie delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui sono poste, le particolarità di ciascun’area, le modalità di

attuazione e il prezzo pagato. Considerati questi parametri diversi, si è risaliti ad un valore base a destinazione residenziale di **213,00€/mq**, in linea con i valori desunti dalla stima analitica citata al paragrafo precedente. Valori di compravendita a destinazione produttiva sono stati riscontrati per un importo di **122,00€/mq**.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, sono state riscontrate alcune proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **226,50€/mq**, mentre non sono stati riscontrate proposte di vendita di terreni a destinazione produttiva/commerciale.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

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

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione il valore medio desunto risulta pari a 218,00 €/mq per le aree residenziali e 124,00 €/mq per quelle produttive.
- 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 219,00 €/mq per le aree edificabili residenziali e 122,00€/mq per quelle produttive.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
Aree residenziali	218,00 €/mq
Aree produttive/industriali	124,00 €/mq
STIMA SINTETICO COMPARATIVA	
Aree residenziali	219,00 €/mq
Aree produttive/industriali	122,00 €/mq

Si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **219,00 €/mq** di superficie per le aree residenziali e pari a **123,00 €/mq** di superficie per quelle produttive.

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 dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolarsi 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 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 219,00 €/mq per le aree residenziali e in 123,00 €/mq per quelle produttive/ industriali si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) = 219,00 €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5

Valore Venale Area produttiva (€) = 123,00 €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata 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) e l'Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut).

Pertanto, si identificano nelle tabelle seguenti i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinate dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano:

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I_1
Uf = 0,367	1,00
Uf = 0,50	1,35

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I_1
Ut ≤ 0,08	0,25
0,08 < Ut ≤ 0,15	0,50

0,15 < Ut ≤ 0,27	0,70
0,27 < Ut ≤ 0,35	0,85
0,35 < Ut ≤ 0,38	0,95
0,38 < Ut ≤ 0,45	1,00*
0,45 < Ut ≤ 0,65	1,35
Ut > 0,65	1,50

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

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 il Rapporto di Copertura (Rc) e l'Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

RANGE VALORI Produttivo/Commerciale/Terziario	INDICE I ₁
Rc < 0,60	0,85
Rc ≥ 0,60	1,00**

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

RANGE VALORI Produttivo/Commerciale/Terziario	INDICE I ₁
Ut ≤ 0,40	0,80
0,40 < Ut ≤ 0,45	0,90
0,45 < Ut ≤ 0,55	1,00
0,55 < Ut ≤ 0,70	1,30
Ut > 0,70	1,50

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, per le aree agricole, per le aree destinate a standard e ad uso terziario/commerciale, raggugiando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per gli ambiti residenziali consolidati a edilizia rada e per attività produttive, nella fattispecie:

Aree verde privato
Ambiti agricoli
Immobili destinati a servizi
Attività terziarie/commerciali

Nelle tabelle seguenti si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

VALORI	Agricola INDICE I ₂		Servizi INDICE I ₂
	Residenziale	Produttiva	
Aree a verde privato	---	---	0,20
Ambiti agricoli produttivi	0,03	0,17	---
Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato	0,03	0,08	---
Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale	---	0,08	---
Attrezzature religiose, sanitarie, socio-assistenziali, socio-culturali	---	---	0,45
Attrezzature dell'istruzione, asili nido	---	---	0,30
Aree verdi attrezzate e attrezzature sportive	---	---	0,06
Verde attrezzato per gioco e sport	---	---	0,15
Aree per attrezzature sportive e tempo libero	---	---	0,30
Attività terziarie/commerciali	---	---	1,30

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, 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

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

Modalità di attuazione AREE RESIDENZIALI	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,60

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 elencate. L'elenco non è

esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice $I_4 = 0,80$
- Aree su cui insiste la proiezione verticale **di elettrodotti**: viene introdotto un indice $I_4 = 0,80$
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4 = 0,60$
- 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 $0,60 \leq I_4 \leq 0,90$
- 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.

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 I_5

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Castegnato, si ritiene opportuno mantenere un'unica Zona Territoriale rappresentativa della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

Zona Territoriale	INDICE I_5
Zona Territoriale Centro	1,00

Arch.Elisa Garosio

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di “Giudizi di stima”

Anno 2020	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	219,00 €/mq 123,00 €/mq
Anno 2019	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	219,20 €/mq 123,10 €/mq
Anno 2018	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	219,00 €/mq 123,00 €/mq
Anno 2017	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	218,20 €/mq 122,60 €/mq
Anno 2016	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	214,70 €/mq 116,50 €/mq
Anno 2015	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	204,00 €/mq 110,70 €/mq
Anno 2014	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	204,00 €/mq 110,70 €/mq

Potenzialità Edificatoria I₁

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I ₁
U _f = 0,367	1,00
U _f = 0,50	1,35
RANGE VALORI Residenziale	INDICE I ₁
U _t ≤ 0,08	0,25
0,08 < U _t ≤ 0,15	0,50
0,15 < U _t ≤ 0,27	0,70
0,27 < U _t ≤ 0,35	0,85
0,35 < U _t ≤ 0,38	0,95
0,38 < U _t ≤ 0,45	1,00*
0,45 < U _t ≤ 0,65	1,35
U _t > 0,65	1,50

RANGE VALORI Produttivo/Commerciale/Terziario	INDICE I ₁
R _c < 0,60	0,85
R _c ≥ 0,60	1,00**
RANGE VALORI Produttivo/Commerciale/Terziario	INDICE I ₁
U _t ≤ 0,40	0,80
0,40 < U _t ≤ 0,45	0,90
0,45 < U _t ≤ 0,55	1,00
0,55 < U _t ≤ 0,70	1,30
U _t > 0,70	1,50

*Per le Aree a destinazione “Verde Privato” viene applicato l’Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

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

Indice di destinazione d'uso I₂

VALORI	Agricola INDICE I ₂		Servizi INDICE I ₂
	Residenziale	Produttiva	
Aree a verde privato	---	---	0,20
Ambiti agricoli produttivi	0,03	0,17	---
Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato	0,03	0,08	---
Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale	---	0,08	---
Attrezzature religiose, sanitarie, socio-assistenziali, socio-culturali	---	---	0,45
Attrezzature dell'istruzione, asili nido	---	---	0,30
Aree verdi attrezzate e attrezzature sportive	---	---	0,06
Verde attrezzato per gioco e sport	---	---	0,15
Aree per attrezzature sportive e tempo libero	---	---	0,30
Attività terziarie	---	---	1,30

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione AREE RESIDENZIALI	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	INDICE I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento	Non convenzionato	Superficie territoriale	0,60

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

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	INDICE I ₅
Zona Territoriale Centro	1,00