

COMUNE DI LUZZANA
PROVINCIA DI BERGAMO



**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI IMU ANNO 2016**

APRILE 2016



METODOLOGIA DI CALCOLO DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI

PREMESSO che l'articolo 5 (*Base Imponibile*), comma 5, del d.lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, recita: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alle zone territoriali 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";

CONSIDERATO che dalla lettura della norma, il valore venale delle aree edificabili è connesso alla seguente somma algebrica:

- a) valori di mercato realizzati nella zona di vendita con riferimento all'esatta ubicazione dell'area;
- b) meno (-) gli oneri per eventuali lavori di sistemazione del terreno al fine di rendere possibile la costruzione;

VISTA la Risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che afferma "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".

DATO ATTO che il Comune di Luzzana è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente. E' da sottolineare che il PGT ha individuato 7 ambiti di trasformazione residenziale e uno a destinazione produttiva nonché 3 a destinazione commerciale e infine ha apportato delle variazioni ad alcune delle aree precedentemente qualificati edificabili dal PRG.

CONSTATATO che il territorio comunale è pressoché omogeneo al fine di definire un valore venale delle aree fabbricabili unico per ogni ambito territoriale e per zonizzazione urbanistica, pertanto non si presta ad una suddivisione in "microzone" o aree omogenee. Tuttavia, si ritiene corretto differenziare le aree produttive (terziario-commerciali e industriali) poste immediatamente lungo la direttrice della strada statale SS. 42, con opportuni coefficienti di aumento che tengano conto della visibilità e appetibilità delle stesse.

La presente proposta di determinazione dei valori delle aree è redatta sulla base delle stime dell'Osservatorio Valori Immobiliari e dei valori di mercato correnti.

Per la determinazione del valore venale minimo da assumere per il calcolo dell'imposta relativa alle aree fabbricabili si può procedere nel seguente modo:

Base imponibile (€) = Valore Unitario (€/mq) X Superficie Catastale complessiva (mq)

Il valore venale unitario (€/mq) delle aree fabbricabili può essere costruito sulla base dei seguenti parametri:

Valore medio di mercato appartamenti al mq: (Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – 2016)	min. €/mq	1.400,00
	max. €/mq	1.600,00

Valore medio di mercato appartamenti al mq:	€/mq	1.500,00
--	-------------	-----------------

Costo al mq. di costruzione di un edificio residenziale di tipo medio: (delibera del Consiglio Ordine degli architetti della provincia di Bergamo - 2014)	€/mq	873,00
---	-------------	---------------

Da sottolineare che tale costo è stato confrontato con appositi verifici progettuali dallo scrivente perito nonché con imprese operanti nel settore in zona.

ESEMPIO: EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

Si prende per esempio un terreno edificabile regolamentato dall'art. 29 della Normativa del Piano delle Regole con i seguenti parametri:

Df = 1.00 mc/mq;

Rc = 30%

H = 7,50 m;

Il terreno su cui sorge l'opera è di circa 1.000 mq.

L'intervento, della durata di 24 mesi, riguarda la costruzione di un edificio di 2 piani fuori terra con sottotetto praticabile ma non abitabile (destinato a ripostigli ed accessori), in cui è prevista la realizzazione di n. 2 appartamenti al piano terra, 2 al piano primo e un piano seminterrato (destinato a box auto e cantine). Le principali caratteristiche quantitative dell'edificio in progetto sono le seguenti:

destinazione	S.l.p	Incidenza sul valore	Incidenza ragguagliata
Alloggio	mq. 83,00	100%	mq. 83,00
Balconi, terrazze, logge	mq. 20	30%	mq. 6,00
Cantine e soffitte	mq. 40	50%	mq. 20,00
autorimesse	mq. 40	60%	mq. 24
Area scoperta di pertinenza	mq. 125	15%	mq. 18,75
Superficie commerciale complessiva			mq. 151,75

• ricavo vendita: 4 x 151,75 x € 1500	€ 910.500,00
• costo di costruzione: 4 x mq. 133 x € 873,00	= € 464.436,00
• costo sistemazione area esterna 3% di € 464.436,00	= € 13.933,00
• oneri professionali: 12% di € 478.369,00	= € 57.404,00
• oneri di urbanizzazione: mc. 1.000 x € 7,40	= € 7.400,00
• contributo afferente il costo di costruzione: 4 x mq. 90,00 x € 442,47 x 6%	= € 9.557,00
• costo di commercializzazione: 3% di € 910.500,00	= € 27.315,00
• spese generali ed amministrativi 3% di € 580.045,00	= € 17.401,00
• interessi passivi: 5% per due anni di € 597.446,00	= € 59.745,00
• utile impresa: 20% di € 657.191,00	= € 131.438,00
Totale costi	= € 788.629,00

Incidenza del Terreno (€ 910.500,00 – 788.629,00) = € 121.871,00

Valore del terreno al metro quadrato (€ 121.871,00/mq 1000,00) = € 122,00/mq arrotondato

Il valore venale unitario (€/mq) delle aree fabbricabili con destinazione produttiva può essere costruito sulla base dei seguenti parametri:

Valore medio di mercato capannoni al mq: min. €/mq 550,00
 (Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – 2016) max €/mq 700,00

Valore medio di mercato Capannoni al mq: €/mq 625,00

Costo al mq. di costruzione di un capannone di tipo produttivo per una altezza max di mt. 6,00 per ogni piano: €/mq 387,00
 (delibera del Consiglio Ordine degli architetti della provincia di Bergamo - 2014)

Da sottolineare che tale costo è stato confrontato con appositi verifici progettuali dallo scrivente perito nonché con imprese operanti nel settore in zona.

ESEMPIO: EDIFICIO PRODUTTIVO

Si prende per esempio un terreno edificabile regolamentato dall'art. 33 della Disciplina Urbanistica del Piano delle Regole con i seguenti parametri:

SLP = 0,80 mq/mq;

Rc = 50%

Altezza massima ml. 10,00;

Il terreno su cui sorge l'opera è di circa 2.000 mq.

L'intervento, della durata di 18 mesi, riguarda la costruzione di un capannone composto da due piani fuori terra per una superficie lorda di pavimento di mq. 1.600,00, tenendo presente che le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie.

Il piazzale residuo della superficie di mq. 1.200 incide sul valore nella misura del 20%, pertanto, l'incidenza ragguagliata del piazzale ammonta a complessivi mq. 240,00.

Tenuto conto dell'ammissibilità della destinazione commerciale e terziaria si presume una costruzione su due piani sfruttando l'altezza massima consentita.

• ricavo vendita capannone con il piazzale: mq. 1.840 x € 625	€ 1.150.000,00
• costo di costruzione: mq. 1.600 x € 387,00	= € 619.200,00
• costo sistemazione area esterna 2,5% di € 619.200,00	= € 15.480,00
• oneri professionali: 8% di € 634.680,00	= € 50.774,00
• oneri di urbanizzazione: mq. 1.600 x € 20,44	= € 32.704,00
• costo di commercializzazione: 3% di € 1.150.000,00	= € 34.500,00
• spese generali ed amministrativi 2% di € 752.658,00	= € 15.053,00
• interessi passivi: 5% per 18 mesi di € 767.711,00	= € 57.578,00
• utile impresa: 15% di € 825.289,00	= € 123.793,00

Totale costi	= € 949.082,00

Incidenza del Terreno (€ 1.150.000,00 – 949.082,00) = **€ 200.918,00**

Valore del terreno al metro quadrato (€ 200.918,00/mq 2.000,00) = € 100,00/mq arrotondato

Il valore venale unitario (€/mq) delle aree fabbricabili con destinazione Terziario - commerciale può essere costruito sulla base dei seguenti parametri:

Valore medio di mercato negozi al mq:	min. €/mq	1.600,00
<i>(Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – 2014)</i>	max €/mq	1.800,00

Valore medio di mercato negozi al mq: €/mq 1.700,00

Valore medio di mercato uffici al mq:	min. €/mq	1.700,00
<i>(Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – 2014)</i>	max €/mq	2.000,00

Valore medio di mercato uffici al mq: €/mq 1.850,00

Costo al mq. di costruzione di un edificio terziario- commerciale di tipo medio (<i>verificato su progetto</i>):	€/m	1.080,00
--	-----	-----------------

Da sottolineare che tale costo è stato confrontato con appositi verifici progettuali dallo scrivente perito nonché con imprese operanti nel settore in zona.

ESEMPIO: EDIFICIO COMMERCIALE - UFFICI

Si prende per esempio un terreno edificabile regolamentato dall'art. 34 della Disciplina Urbanistica del Piano delle Regole con i seguenti parametri:

SLP = 0,60 mq/mq;

Rc = 50%

Altezza massima ml. 8,00;

Il terreno su cui sorge l'opera è di circa 1.000 mq.

L'intervento, della durata di due anni, riguarda la costruzione di un edificio di 2 piani fuori terra (piano terreno adibito a negozi e piano primo a uffici), in cui è prevista la realizzazione di n. 4 negozi al piano terra con ingresso da un portico, n. 4 al piano primo e un piano seminterrato (destinato a deposito per i negozi). Le principali caratteristiche quantitative dell'edificio in progetto sono le seguenti:

destinazione	S.l.p	Incidenza sul valore	Incidenza ragguagliata
nr. 4 uffici (mq. 70/cad)	mq. 280,00	100%	mq. 280,00
nr. negozi (mq. 45/ca)	mq. 180	100%	mq. 180,00
Deposito negozi seminterrato	mq. 240	50%	mq. 120,00
Portico	mq. 90	30%	mq. 27,00
Parcheggio esterno	mq. 500	20%	mq. 100,00

• ricavo vendita negozi: mq. 377 x € 1.700	€ 640.900,00
• ricavo vendita uffici: mq. 330 x € 1.850	€ 610.500,00
• costo di costruzione: mq. 580,00 x € 1.080,00	= € 626.400,00
• costo sistemazione area esterna 3% di € 626.400,00	= € 18.792,00
• oneri professionali: 12% di € 645.192,00	= € 77.423,00
• oneri di urbanizzazione: mq. 510 x € 42,30	= € 21.573,00
• contributo afferente il costo di costruzione: € 645.192,00 x 10%	= € 64.519,00
• costo di commercializzazione: 3% di € 1.251.400,00	= € 37.542,00
• spese generali ed amministrativi 3% di € 846.249,00	= € 25.387,00
• interessi passivi: 5% per 24 mesi di € 871.636,00	= € 87.163,00
• utile impresa: 18% di € 958.799,00	= € 172.583,00

Totale costi **= € 1.131.382,00**

Incidenza del Terreno (€ 1.251.400,00 – 1.131.382,00) = € 120.018,00

Valore del terreno al metro quadrato (€ 120.018,00/mq 1.000,00) = € 120,00/mq arrotondato

Dalle informazioni assunti da diversi agenti immobiliari che operano sul territorio nonché dall'esame dei dati ufficiali dell'osservatorio del mercato immobiliare si ritiene corretto attribuire dei coefficienti riferiti al mercato di zona ed alla potenzialità edificatoria attribuita dal P.G.T., pertanto, sul valore base si applicano i seguenti coefficienti:

A. Mercato edilizio locale:

Per l'andamento del mercato di edilizio si applicano i seguenti coefficienti:

Andamento edilizio del mercato	Coefficiente
OTTIMO	1,10
BUONO	1,05
SUFFICIENTE	1,00

Secondo la nota trimestrale "Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2015 e sintesi annua" edito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in data 03/03/2016 "nel 2015 tutti i settori sono in crescita, ad eccezione del settore terziario che chiude l'anno con una perdita di scambi del 1,9%".

Considerato che le previsioni del mercato immobiliare, presentano un trend positivo rispetto al 2014, tuttavia, rispetto al IV trimestre 2006, il numero degli scambi risulta comunque dimezzato, con una perdita di circa il 50% (73,8 rispetto a 144,5), pertanto, si ritiene di applicare il coefficiente 1,00 riferito all'andamento ancora lento del mercato immobiliare.

B. Indice di edificabilità e densità fondiaria residenziale previsti dal vigente P.G.T.:

Indice Df/Dt (mc/mq)	Coefficiente
< 0,30	0,45
≥ 0,30 ≤ 0,40	0,50
≥ 0,40 ≤ 0,45	0,55
> 0,45 ≤ 0,55	0,65
> 0,55 ≤ 0,65	0,75
> 0,65 ≤ 0,70	0,85
> 0,70 ≤ 0,75	0,90
> 0,75 ≤ 0,80	0,94
> 0,80 ≤ 0,85	0,96
> 0,85 ≤ 0,95	0,98
> 0,95 ≤ 1,05	1,00
> 1,05 ≤ 1,10	1,02
> 1,10 ≤ 1,20	1,04
> 1,20 ≤ 1,35	1,06
> 1,35 ≤ 1,45	1,08
> 1,45 ≤ 1,55	1,10
> 1,55 ≤ 1,65	1,12
> 1,65 ≤ 1,75	1,14
> 1,75 ≤ 1,85	1,16
> 1,85	1,20

C. Indice di edificabilità e densità fondiaria produttivo-industriale previsti dal vigente P.G.T.:

Indice Df/Dt (mq/mq) di SLP)	Coefficiente
< 0,20	0,60
≥ 0,20 ≤ 0,35	0,70
> 0,35 ≤ 0,50	0,80
> 0,50 ≤ 0,70	0,90
> 0,70 ≤ 0,90	1,00
> 0,90 ≤ 1,00	1,10
> 1,00 ≤ 1,20	1,20
> 1,20 ≤ 1,40	1,25
> 1,40	1,30

D. Indice di edificabilità e densità fondiaria commerciale – terziario previsti dal vigente P.G.T.:

Indice Df/Dt (mq/mq) di SLP)	Coefficiente
< 0,20	0,70
≥ 0,20 ≤ 0,30	0,80
> 0,30 ≤ 0,45	0,90
> 0,45 ≤ 0,70	1,00
> 0,70 ≤ 0,85	1,05
> 0,85 ≤ 1,00	1,10
> 1,00 ≤ 1,20	1,15
> 1,20	1,20

E. Indice di destinazione d'uso:

Zona	Residenziale	Produttivo/Commerciale
Agricola	0,30	0,40
Servizi Pubblici	0,65	0,85

F. Coefficiente riferito allo stadio urbanistico e/o alle modalità di attuazione:

modalità di attuazione	Stato	Coefficiente
Aree da urbanizzare, interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti e/o previa approvazione di piano di recupero	da convenzionare	0,55
Permesso di Costruire da convenzionare (rispetto alla Superficie Territoriale St) - PCC	da convenzionare	0,75
Aree urbanizzate, Permesso di Costruire/D.I.A. con interventi diretti e/o Permessi di Costruire precedentemente convenzionati		1,00
Aree urbanizzate, Piani Attuativi (rispetto alla Superficie Fondiaria Sf) - ATR	Convenzionato (urbanizzato)	1,00
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi (rispetto alla Superficie Fondiaria Sf) - ATR	Convenzionato (non urbanizzato)	0,80
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi (rispetto alla Superficie Territoriale St) - ATR	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0,50
Piani per Edilizia Economica e Popolare - P.I.P.	Convenzionato (urbanizzato)	0,90

G. Coefficiente di riduzione/aumento per situazioni particolari:

Situazioni particolari	Coefficiente
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0,15
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,45
Aree in zone per Edilizia Economica e Popolare (P.I.P. e P.E.E.P.)	0,80
Aree produttive e terziario-commerciali poste immediatamente lungo la SS. 42	1,25
Oneri per lavori di adattamento terreni particolari	0,80
Porzione soggetta a servitù	0,70
Porzione ricadente in fascia di rispetto elettrodotti	0,50
Porzione ricadente in fascia di rispetto corsi d'acqua	0,70
Porzione ricadente in fascia di rispetto stradale	0,60
Lotti interclusi, aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza e/o per particolari cause intrinseche	0,60
Porzione soggetta a limiti/vincoli di specie (classe 4 di fattibilità geologica, fascia rispetto cimitero e/o altro)	0,20
Ristrutturazione residenziale intesa come volume eccedente l'esistente (sull'ampliamento)	0,80*

* In caso di ristrutturazione in zone residenziali si applica un indice pari a 0,80 rispetto al valore al metro cubo riportato al punto H), mentre in caso di ristrutturazione in zone produttive/commerciali, il calcolo verrà effettuato in base alla SLP.

Il valore venale di una determinata area verrà calcolato con la seguente formula:

Valore Venale Area Residenziale = € 122,00 X Sup_{mq} X Coef. B X Coef. F e/o X Coef. G (se ricorre) e/o X Coef. H (se ricorre)

Valore Venale Area Produttiva = € 100,00 X Sup_{mq} X Coef. C e/o X Coef. F e/o X Coef. G (se ricorre) e/o X Coef. H (se ricorre)

Valore Venale Area Terziario-Commerciale = € 120,00 X Sup_{mq} X Coef. D X Coef. F e/o X Coef. G (se ricorre) e/o X Coef. H (se ricorre)

LE ZONE URBANISTICHE CON I RELATIVI INDICI E VALORE VENALE UNITARIO

ZONA URBANISTICA	INDICI EDIFICABILI	MODALITÀ ATTUATIVE	2016 €/mq
Nuclei storici di antica formazione (Centro Storico)	esistente	P.C./DIA previa demolizione totale e/o P. di Recupero	Punto I
		Permesso di costruire/DIA	
		PCC	
Sistema insediativo residenziale - art. 29 N.T.A.	1,00 mc/mq	P.C./DIA previa demolizione totale e/o P. di Recupero	67,00
		Permesso di costruire/DIA e PCC convenzionato	122,00
		PCC da convenzionarsi (St)	91,50
Piano Attuativo vigente Via Ugo Foscolo (confermato) art. 31 delle N.T.A.	1,35 mc/mq	Permesso di costruire/DIA	129,00
Ambiti di trasformazione Residenziale ATR 1	Dt = 0,68 mc/mq	Piano Attuativo non convenzionato (St)	52,00
Ambiti di trasformazione Residenziale ATR 2	Dt = 0,36 mc/mq	Piano Attuativo non convenzionato (St)	30,50
Ambiti di trasformazione Residenziale ATR 14	Dt = 0,90 mc/mq	Piano Attuativo non convenzionato (St)	60,00
Ambiti di trasformazione Residenziale ATR 15	Dt = 0,86 mc/mq	Piano Attuativo non convenzionato (St)	60,00
Ambiti di trasformazione Residenziale ATR 16	Dt = 0,89 mc/mq	Piano Attuativo non convenzionato (St)	60,00
Ambiti di trasformazione Residenziale ATR 18	Dt = 0,87 mc/mq	Piano Attuativo non convenzionato (St)	60,00
Ambiti di trasformazione Residenziale ATR 21	Dt = 0,98 mc/mq	Piano Attuativo non convenzionato (St)	61,00
Sistema insediativo produttivo - art. 33 N.T.A.	SLP = 0,80 mq/mq	P.C./DIA previa demolizione totale e/o P. di Recupero	55,00
		Permesso di costruire/DIA e PCC convenzionato	100,00
		PCC da convenzionarsi (St)	75,00
Sistema insediativo produttivo - art. 33 N.T.A. posto immediatamente lungo la SS. 42	SLP = 0,80 mq/mq	P.C./DIA previa demolizione totale e/o P. di Recupero	69,00
		Permesso di costruire/DIA e PCC convenzionato	125,00
		PCC da convenzionarsi (St)	94,00
Ambiti di trasformazione produttivo ATP 1	SLP = 0,39 mq/mq	Piano Attuativo non convenzionato (St)	40,00
Insediamenti Terziario - Commerciali art. 34 N.T.A. posto lungo la SS. 42 non soggetti a P.A.	SLP = 0,60 mq/mq	P.C./DIA previa demolizione totale e/o P. di Recupero	82,50
		Permesso di costruire/DIA e PCC convenzionato	150,00
		PCC da convenzionarsi (St)	112,50
Ambiti di trasformazione terziario-commerciale ATC 1	SLP = 0,47 mq/mq	Piano Attuativo non convenzionato (St)	75,00
Ambiti di trasformazione terziario-commerciale ATC 2	SLP = 0,76 mq/mq	Piano Attuativo non convenzionato (St)	79,00
Ambiti di trasformazione terziario-commerciale ATC 3	SLP = 0,61 mq/mq	Piano Attuativo non convenzionato (St)	75,00

H. Valori unici per gli ambiti dove sono confermati i volumi esistenti:

Per i nuclei storici di antica formazione, nei casi di interventi di recupero ovvero Piani attuativi di recupero, nei casi di ristrutturazioni, parametrizzando le potenzialità edificatorie di zone di completamento equivalenti e sulla base dei risultati desunti dalla valutazione oggetto della presente perizia di stima, vengono fissati i seguenti valori unici al metro cubo, (ai quali dovranno applicarsi eventualmente i parametri di riduzione di cui al precedente punto F):

Valori unici al mc	Anno 2016
€/mc	100,00

Cenate Sotto, Lì 28/04/2016

Il Perito
Yasin Arch

