



Città di Vigevano

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. **37 del 17/02/2022**

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU DELLE AREE EDIFICABILI DELLA CITTA' DI VIGEVANO - ANNO 2022.

L'anno duemilaventidue, il giorno diciassette del mese di febbraio alle ore 14:51 nella solita sala del Palazzo Municipale, osservate le modalità di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto, dalle ore 15:03 alle ore 15:04, i Signori:

CEFFA ANDREA	Sindaco	Presente
GALIANI ANTONELLO	Vice Sindaco	Presente
SALA ANDREA	Assessore	Presente
AVALLE BRUNELLA	Assessore	Presente
ALESSANDRINO NUNZIATA	Assessore	Presente
SCARDILLO NICOLA	Assessore	Presente
SEMPLICI DANIELE	Assessore	Presente
SEGU' MARZIA	Assessore	Presente

Presenti n. 8

Assenti n. 0

Presiede la seduta, nella sua qualità di Sindaco, il Sig. CEFFA ANDREA che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sotto indicato.

Partecipa il Vice Segretario Generale CALCATERRA GIUSEPPE.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- Il comma 738, a mente del quale *“...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”*;
- Il comma 741, lett. d) a mente del quale *“...per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...”*;
- Il comma 746, a mente del quale *“...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 ...”*;

Dato atto che la nozione di area fabbricabile nell'ordinamento tributario è sancita dall'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006 per cui *“un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi”*;

Considerato che si è ritenuto opportuno procedere con la determinazione n. 1279 del 15/10/2021 qui integralmente richiamata con l'affidamento del servizio di determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale di Vigevano, al fine di agevolare i contribuenti per il corretto computo dell'imposta dovuta a titolo di Imposta municipale propria (IMU);

Vista la perizia di stima redatta da Rete Sociale Tributi (protocollo generale n. 6725 in data 01/02/2022) per la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale del Comune di Vigevano ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale allegata alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale (Allegato 1) che si propone 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 vigente adottata con delibera di C.C. n.13 del 16/04/2014 e Approvata con delibera di C.C. n.57 del 10/11/2014;
- 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 coerente rispetto all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri indici;

Considerato che i parametri utilizzati per identificare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili sono stati i seguenti:

- zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
- indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
- eventuali oneri accessori per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
- destinazione d'uso consentita;
- stadio dell'iter edificatorio;
- valori medi rilevati sul mercato per terreni simili;

Visto che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/artigianali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si è ritenuto opportuno in sede di perizia differenziare e tenere separati i due ambiti determinando un valore medio venale al metro quadrato per le aree residenziali e un valore medio venale al metro quadrato per le aree produttive rispettivamente pari ad euro 105 al mq ed euro 34 al mq.

Dato atto che la metodologia proposta consente di calcolare, applicando dei parametri definiti, il valore venale indicativo di un'area edificabile procedendo nel seguente modo:

Valore medio area x dimensioni dell'area (SUPmq) x I1(indice potenzialità edificatoria) x I2 (indice destinazione urbanistica) x I3 (indice stadio iter attuativo) x I4 (indice situazioni particolari) x I5 (indice zona territoriale di appartenenza);

Vista la tabella riepilogativa dei valori medi venali delle aree residenziali e produttive e dei coefficienti di riferimento, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (Allegato 2)

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente proposta di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi entrambi dal Dirigente Responsabile del Settore Servizi Finanziari, Tributi, Programmazione e Partecipate;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;

Dato atto che non sussistono, ai sensi di legge, obblighi di astensione né conflitti di interesse da parte di amministratori nell'adozione del presente atto deliberativo;

Visto il decreto del Ministero dell'Interno del 24 dicembre 2021 con cui è stato differito al 31 marzo 2022 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali;

Vista la deliberazione di C.C. n. 16 del 23/03/2021: "Approvazione del bilancio di previsione finanziario 2021 - 2023 (art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 10 del D.Lgs. n. 118/2011)";

Vista la deliberazione di G.C. n. 335 del 29/12/2021: "Piano Esecutivo di Gestione: assegnazione provvisoria dei fondi ai dirigenti responsabili dei servizi per l'esercizio finanziario 2022";

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese

DELIBERA

1. di richiamare le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
2. di prendere atto della perizia di stima, redatta da Rete Sociale Tributi per la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale del Comune di Vigevano ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale, allegata alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
3. di approvare i parametri utilizzati nella citata perizia per identificare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ed in particolare:
 - zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 - indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 - eventuali oneri accessori per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 - destinazione d'uso consentita;
 - stadio dell'iter edificatorio;
 - valori medi rilevati sul mercato per terreni similari;
4. di approvare i valori medi venali al metro quadrato individuati per le aree residenziali e produttive individuati dalla citata perizia pari rispettivamente ad euro 105 al mq e euro 34 al mq ai quali applicare i coefficienti di correzione "I" di cui alla tabella allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 2).

con votazione unanime favorevole espressa in forma palese, al fine della corretta emissione degli avvisi di accertamento,

DELIBERA

- di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

CITTÀ DI VIGEVANO
Provincia di Pavia

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Il Sindaco
ANDREA CEFFA

Il Vice Segretario Generale
GIUSEPPE CALCATERRA

DELIBERAZIONE DELLA G.C. N. 37 del 17/02/2022



PERIZIA DI STIMA
PER LA DETERMINAZIONE
DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO
DELLE AREE EDIFICABILI
SITE NEL TERRITORIO COMUNALE DI VIGEVANO
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE

ai sensi del comma 5, art.5 del D.Lgs. 504/92

Anno 2022

INDICE

1. Premessa	Pag. 2
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 3
3. Inquadramento generale	Pag. 3
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
5. Criteri di valutazione	Pag. 5
6. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 7
7. Stima sintetico – comparativa	Pag. 12
8. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 14
9. Applicazione degli indici	Pag. 14

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferite 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 Unica 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."*

La nozione di area edificabile nell'ordinamento tributario è sancita nell'art.36, comma 2 del D.L.223/2006 per cui *"un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi."*

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 ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto, 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 Vigevano.

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 vigente adottata con delibera di C.C. n.13 del 16/04/2014 e Approvata con delibera di C.C. n.57 del 10/11/2014.

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 coerente rispetto all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri indici, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Vigevano si trova nella Lomellina nord-orientale, sulla sponda destra del fiume Ticino; conta circa 62.000 abitanti e ricade all'interno di una provincia che ne ha complessivamente 530.000; pertanto il Comune di Vigevano si configura come una città importante all'interno del panorama provinciale. Le frazioni sono Buccella, Fogliano, Morsella, Piccolini e Sforzesca mentre i comuni confinanti sono Abbiategrasso (Mi), Bereguardo, Besate (Mi), Borgo San Siro, Cassolnovo, Cilavegna, Gravellona Lomellina, Morimondo (Mi), Mortara, Motta Visconti (MI), Parona. La città di Vigevano è immersa pertanto in un sistema che ha nella sua posizione geografica un punto di forza, localizzandosi nel Sistema Territoriale della Pianura Irrigua e del Parco del Ticino. Il tessuto sociale ed economico mantiene forti caratteristiche di ruralità, mentre l'industria, pur non essendo la principale fonte di reddito dell'area, è un settore importante che sta vivendo un periodo di ristrutturazione, così come il settore commerciale.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle NA del Piano delle Regole (Parte II Glossario - art.4 Grandezze Urbanistiche):

1. SUPERFICIE TERRITORIALE ST

Misura in mq la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico esecutivo, oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

2. SUPERFICIE FONDIARIA SF

Misura in mq la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.

3. SUPERFICIE COPERTA SC

Misura in mq la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi.

4. SUPERFICIE UTILE LORDA SUL

Misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici.

5. INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE ET

Rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni mq di Superficie Territoriale ST. Il rapporto è espresso in mq/mq.

6. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA EF

Rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni mq di Superficie Fondiaria SF. Il rapporto è espresso in mq/mq.

7. INDICE DI COPERTURA IC

Esprime, in percentuale, il rapporto tra Superficie Coperta SC e Superficie Fondiaria SF di pertinenza dell'edificio.

Il Piano di Governo del Territorio si attua secondo le modalità previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole. Il Documento di Piano individua sei tipologie di Ambiti di Trasformazione per le quali vengono di massima previsti interventi di espansione o ristrutturazione urbanistica; l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo avviene prevalentemente attraverso i Piani Attuativi Comunali (PAC), costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale – Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati ecc.

L'attuazione delle previsioni del Piano delle Regole di norma avviene mediante "interventi diretti" che devono essere promossi nel rispetto degli indici e parametri sopra riportati per ciascun tessuto. Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente sulla base di titolo abilitativo (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività – DIA) il cui rilascio o la cui formazione non risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico

esecutivo.

Le tipologie di aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del Piano delle Regole e nel Documento di Piano, dai seguenti sistemi integrati:

TS	Città storica
TC	Città consolidata
TM	Tessuti della città diffusa
TP	Sistema ambientale agricolo
	Città della Trasformazione

5. 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 Vigevano, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Municipale Unica (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 ICI e/o IMU per tali immobili:

- che l’edificabilità è subordinata all’inserimento nel Piano del Governo del Territorio (PGT);
- 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 PGT.

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 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 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_m il valore medio del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

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:

$$V_a = [V_m T - (\sum K + I_p + P)] / (1+r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

$V_m T$ = 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 immobile residenziale e produttivo.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/artigianali 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 così 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.

6. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

6.1 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.

6.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_mT)

V_mT 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 C1 per la destinazione residenziale e D1 per la destinazione produttiva, riportando le seguenti quotazioni:

- Anno 2021 – Abitazioni civili, stato conservativo “ottimo”, da 1250 a 1650 €/mq
- Anno 2021 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 400 a 500 €/mq

Sono state inoltre considerate alcune proposte di villette di nuova realizzazione in vendita presso alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Vigevano:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte “Agenzie Immobiliari”)	Valore Mercato (€/mq) (fonte “OMI”)
Abitazioni civili	1890	1650
Capannoni industriali	710	500

riscontrando rispettivamente un valore medio di 1770€/mq e 605€/mq.

Considerando che le unità immobiliari a destinazione produttiva risultano per la maggior parte dei casi strutture non nuove, che rispondo al mercato dell'usato anche in termini di compravendite, si ipotizza un incremento del valore dell'immobile finito produttivo / industriale del 10%, al fine di stabilire il valore di mercato per l'anno 2021 pari a 665,00€/mq.

6.3 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 $K=1,192$; 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	130	100%	130,00
Balconi, terrazze, logge	30	30%	9,00
Cantine	15	50%	7,50
Autorimesse	15	50%	7,50
Giardini, corti	10	10%	1,00
Superficie commerciale complessiva			155,00
Superficie totale accessori			25,00
Incremento percentuale			19,23%

PRODUTTIVA

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

6.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C=\sum K + Ip + PI$)

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 (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (PI) 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 Regionale delle opere edili oltre all'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 1180€/mq. Per la destinazione produttiva il K1 risulta pari a 427€/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

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori l'attuazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico del Piano delle Regole. Ai sensi dell'art.43 c.1 L.R.12/2005 i titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia, sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi. Precisamente, 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, allo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi al servizio delle attività produttive e al costo di costruzione.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti [€/mq o €/mc]
Residenziale	17,89 €/mc
Industriale	29,29 €/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 della 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 fideiussoria.

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 nella misura del 15% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

6.5 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 ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, con riferimento al Piano delle Regole, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 300, ubicazione

generalmente prospiciente a strade a medio/ basso traffico, individuate nell'ambito "Tessuto aperto a medio-alta densità", con EF=0,70mq/mq; per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie dell'area di intervento pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, individuata nell'ambito "Tessuti per attività produttive", IC=50%.

6.6 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:

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2022					
Sup. Area (Sf)	mq	700,00	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq	0,70
Sup. utile lorda (Sul)		490,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.770,00
Volume		1.470,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	584,23
Sup. lorda vendibile (accessori: 19,23%)	mq	94,23	Valore medio fabbricato VmT	€	1.034.081,79
Sup. lorda vendibile totale	mq	584,23			
Costo tecnico di costruzione K1	€	689.387,86	Valore del terreno (V.T.)	€	67.615,17
Oneri professionali K2	€	55.151,03	Valore attuale area	€/mq	67.331,98
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	26.298,30	(V.a.=V.T./((1+i)n)		1,0042 *
	€	21.348,57	*capitalizzato al 0,14% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	792.185,76			
Profitto Imprenditore Pi	€	118.827,86	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	96,19
Interessi passivi Ip (7%)	€	55.453,00			
Totale	€	966.466,62			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2022					
Sup. Area di intervento	mq	2.000,00	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq	0,50
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.000,00	Prezzo di mercato	€/mq	665,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	50,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00	Valore medio fabbricato VmT	€	698.250,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	448.350,00	Valore del terreno (V.T.)	€	69.983,55
Oneri professionali K2	€	35.868,00	Valore attuale area	€/mq	69.788,01
Oneri Urb. Primaria/secondaria e smaltimento rifiuti	€	30.754,50	(V.a.=V.T./((1+i)n)		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	514.972,50	*capitalizzato al 0,14% per 2 anni		1,0028 *
Profitto Imprenditore Pi	€	77.245,88			
Interessi passivi Ip (7%)	€	36.048,08	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	34,89
Totale	€	628.266,45			

Applicando quindi il criterio di stima analitica, basata sul valore di trasformazione, si può ricavare un valore medio di un'area residenziale tipo pari a 96,20 €/mq e di un'area produttiva tipo pari a 34,90 €/mq.

7. 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 Vigevano 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.

7.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

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

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio – visure catastali relative al comune di Vigevano hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio – 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 stipulati nel corso degli anni per conoscerne i dettagli e individuare il segmento di mercato cui far rientrare le diverse tipologie di aree oggetto di scambio. È stato riscontrato un numero di trascrizioni tali per cui è stato possibile riparametrare 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. Considerati questi parametri diversi, si è risaliti ad un valore di un'area tipo residenziale è pari a 104,50€/mq, mentre i valori di compravendita si attestavano attorno ai 20,50€/mq per le aree industriali.

7.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari del territorio tramite dispositivi web e relative documentazioni, sono state reperite alcune intenzioni di vendita di aree edificabili che riparametrate in base alla posizione, alla potenzialità edificatoria esprimibile, alla modalità di attuazione permettono di individuare un valore di vendita di un lotto tipo a destinazione residenziale pari a 124,40€/mq e proposte di vendita di terreni a destinazione industriale pari a 46,30€/mq.

8. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, prendendo a riferimento l'anno 2021 e considerando l'andamento del mercato immobiliare:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore medio per il 2022 risulta pari a 96,20€/mq per le aree residenziali e 34,90€/mq per quelle artigianali/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 114,45€/mq per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 33,40€/mq per le aree artigianali/produttive.

9. 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 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 , sapendo che il valore di riferimento 2022 è fissato in 105,00€/mq per le aree residenziali e in 34,00€/mq per quelle artigianali/produttive, si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) – 2022 = 105,00 €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5

Valore Venale Area artigianale/produttiva (€) – 2022 = 34,00 €/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 I₁

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 Edificabilità fondiaria (EF) in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole:

Zone residenziali	Indice I₁
EF ≤ 0,15	0,20
0,15 < EF ≤ 0,30	0,55
0,30 < EF ≤ 0,50	0,80
0,50 < EF ≤ 0,70	1,00*
0,70 < EF ≤ 1,00	1,20
EF > 1,00	1,30

*Per le aree a destinazione Verde Privato e Tessuto Non Tessuto, viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

Anche per l'edificazione nelle zone produttive/artigianali/commerciali, viene espresso un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, utilizzando come parametro l'Indice di Copertura (IC).

Zone produttive/artigianali/commerciali	Indice I₁
IC ≤ 0,30	0,60
0,30 < IC ≤ 0,40	0,90
0,40 < IC ≤ 0,50	1,00
0,50 < IC ≤ 0,60	1,10
IC > 0,60	1,20

Le aree destinate a soddisfare esigenze di nuovi insediamenti, di servizi e di attrezzature di livello locale e urbano, rappresentate nel Documento di Piano come "Città della Trasformazione", considerano quali parametri edificatori l'indice di Edificabilità Territoriale (ET) e l'Indice di Copertura (IC).

Zone residenziali e produttive/artigianali/commerciali	Indice I₁
ET ≤ 0,15	0,90
0,15 < ET ≤ 0,30	1,00
ET > 0,30	1,20
IC = 0,50	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 i tessuti aperti a medio-alta densità e per i tessuti per attività produttive:

Nella fattispecie:

Verde Privato
Tessuto non tessuto
Attività commerciali
Zone agricole
Servizi
Ambiti di trasformazione

Per quanto attiene le aree per servizi (verde, servizi all'istruzione, ERS, servizi di carattere generale...), l'acquisizione avviene di norma in forza della loro cessione gratuita al Comune con le convenzioni relative all'attuazione dei PAC o PII relativi agli Ambiti di Trasformazione interessati. L'attuazione del Piano dei Servizi avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri di ciascun servizio.

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

Zone	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Verde Privato	0,10	---
Tessuto non tessuto	0,15	---
Tessuto delle zone agricole	0,05	0,20
Attività commerciali	---	1,30
Servizi	---	0,50
Servizi – Verde Pubblico	---	0,30

Di prassi, 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, sia per le residenze agricole e le attrezzature agrituristiche sia per le attrezzature produttive.

Per quanto riguarda le Aree di Trasformazione, il Documento di Piano definisce delle partizioni funzionali, riguardanti la Superficie Edificabile (Se), il Verde privato con valenza ecologica (Ve) e il Verde e servizi pubblici (Vp), a seconda degli obiettivi a cui il Piano vuole tendere. Poiché per tutti

gli Ambiti di Trasformazione è prevista la compresenza di destinazioni d'uso diverse, regolate da percentuali massime per ogni tipo di area come normato dalle apposite "schede-norma", nella tabella seguente si definisce il coefficiente correttivo, a partire dalla distinzione tra insediamenti prevalentemente residenziali o prevalentemente produttivi/commerciali.

Ambiti di Trasformazione	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Ambiti di Trasformazione ambientale	1,00	---
Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati	0,85	---
Ambiti di Trasformazione per attività	---	1,00
Ambiti di Trasformazione per medie strutture di vendita	---	1,10
Ambiti di Trasformazione per residenza e commercio	---	1,15
Ambito di riserva per lo sviluppo produttivo, industriale e artigianale di iniziativa pubblica	---	0,95

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."

Il Documento di Piano, quale strumento programmatico del Piano di Governo del Territorio, non contenente previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, attesta la

vocazione strutturale-strategica e di indirizzo per gli strumenti operativi (PdS e PdR) oltre che per i Piani Attuativi Comunali (PAC) e per i Programmi Integrati di Intervento (PII). Il Documento di Piano risulta quindi uno strumento di indirizzo generale.

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento:

Modalità di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I_3
Interventi Edilizi Diretti			1,00
PAC; Piani di Recupero; Ambiti di Trasformazione; PII	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
PAC; Piani di Recupero; Ambiti di Trasformazione; PII	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,60
PAC; Piani di Recupero; Ambiti di Trasformazione; PII	Non Adottato	Superficie territoriale	0,30

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

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I_4

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione 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 **$I_4 = 0,90$**
- 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 distanza** (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 della Zona del PGT corrispondente all'area tipo.
- Nel caso di Piani di Recupero, si considera lo scorporo dei costi di demolizione 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 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 Vigevano le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee, sulla base di valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico e insediativo, si ritiene opportuno utilizzare la suddivisione secondo le quattro 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 I₅
Zona Territoriale Città Storica	1,05
Zona Territoriale Semicentrale / tra circonvallazione interna/esterna – frazione Piccolini	1,00
Zona Territoriale Periferica - oltre la circonvallazione esterna*	0,95
Zona Territoriale Extraurbana - Agricola pianeggiante	0,80

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



Arch. Elisa Garosio

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Anno 2022	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	105,00 €/mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione artigianale/produttiva	34,00 €/mq.

Indice per Potenzialità Edificatoria I₁

Zone residenziali	Indice I ₁
EF ≤ 0,15	0,20
0,15 < EF ≤ 0,30	0,55
0,30 < EF ≤ 0,50	0,80
0,50 < EF ≤ 0,70	1,00*
0,70 < EF ≤ 1,00	1,20
EF > 1,00	1,30

Zone produttive/artigianali/commerciali	Indice I ₁
IC ≤ 0,30	0,60
0,30 < IC ≤ 0,40	0,90
0,40 < IC ≤ 0,50	1,00
0,50 < IC ≤ 0,60	1,10
IC > 0,60	1,20

Zone residenziali e produttive/artigianali/commerciali	Indice I ₁
ET ≤ 0,15	0,90
0,15 < ET ≤ 0,30	1,00
ET > 0,30	1,20
IC = 0,50	1,00

*Per le aree a destinazione Verde Privato e Tessuto Non Tessuto, viene applicato l'Indice per la Potenzialità edificatoria pari a 1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

Zone	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Verde Privato	0,10	---
Tessuto non tessuto	0,15	---
Tessuto delle zone agricole	0,05	0,20
Attività commerciali	---	1,30
Servizi	---	0,50
Servizi – Verde Pubblico	---	0,30

Ambiti di Trasformazione	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Ambiti di Trasformazione ambientale	1,00	---
Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati	0,85	---
Ambiti di Trasformazione per attività	---	1,00
Ambiti di Trasformazione per medie strutture di vendita	---	1,10
Ambiti di Trasformazione per residenza e commercio	---	1,15
Ambito di riserva per lo sviluppo produttivo, industriale e artigianale di iniziativa pubblica	---	0,95

Indice di stadio urbanistico I₃

Modalità di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
PAC; Piani di Recupero; Ambiti di Trasformazione; PII	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
PAC; Piani di Recupero; Ambiti di Trasformazione; PII	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,60
PAC; Piani di Recupero; Ambiti di Trasformazione; PII	Non Adottato	Superficie territoriale	0,30

Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Indice I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,90
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 Città Storica	1,05
Zona Territoriale Semicentrale / tra circonvallazione interna/esterna – frazione Piccolini	1,00
Zona Territoriale Periferica - oltre la circonvallazione esterna*	0,95
Zona Territoriale Extraurbana - Agricola pianeggiante	0,80

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

RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Anno 2022	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	105,00 €/mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione artigianale/produttiva	34,00 €/mq.

Indice per Potenzialità Edificatoria I₁

Zone residenziali	Indice I ₁
EF ≤ 0,15	0,20
0,15 < EF ≤ 0,30	0,55
0,30 < EF ≤ 0,50	0,80
0,50 < EF ≤ 0,70	1,00*
0,70 < EF ≤ 1,00	1,20
EF > 1,00	1,30

Zone produttive/artigianali/commerciali	Indice I ₁
IC ≤ 0,30	0,60
0,30 < IC ≤ 0,40	0,90
0,40 < IC ≤ 0,50	1,00
0,50 < IC ≤ 0,60	1,10
IC > 0,60	1,20

Zone residenziali e produttive/artigianali/commerciali	Indice I ₁
ET ≤ 0,15	0,90
0,15 < ET ≤ 0,30	1,00
ET > 0,30	1,20
IC = 0,50	1,00

*Per le aree a destinazione Verde Privato e Tessuto Non Tessuto, viene applicato l'Indice per la Potenzialità edificatoria pari a 1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

Zone	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Verde Privato	0,10	---
Tessuto non tessuto	0,15	---
Tessuto delle zone agricole	0,05	0,20
Attività commerciali	---	1,30
Servizi	---	0,50
Servizi – Verde Pubblico	---	0,30

Ambiti di Trasformazione	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Ambiti di Trasformazione ambientale	1,00	---
Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati	0,85	---
Ambiti di Trasformazione per attività	---	1,00
Ambiti di Trasformazione per medie strutture di vendita	---	1,10
Ambiti di Trasformazione per residenza e commercio	---	1,15
Ambito di riserva per lo sviluppo produttivo, industriale e artigianale di iniziativa pubblica	---	0,95

Indice di stadio urbanistico I₃

Modalità di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
PAC; Piani di Recupero; Ambiti di Trasformazione; PII	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
PAC; Piani di Recupero; Ambiti di Trasformazione; PII	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,60
PAC; Piani di Recupero; Ambiti di Trasformazione; PII	Non Adottato	Superficie territoriale	0,30

Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Indice I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,90
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 Città Storica	1,05
Zona Territoriale Semicentrale / tra circonvallazione interna/esterna – frazione Piccolini	1,00
Zona Territoriale Periferica - oltre la circonvallazione esterna*	0,95
Zona Territoriale Extraurbana - Agricola pianeggiante	0,80

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

Proposta N. 2022 / 825

Servizio Contabilità e Bilancio, Risorse finanziarie e Contabilità economica, Gestione fiscale,
Gestione Entrate e riscossione coattiva

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU DELLE AREE
EDIFICABILI DELLA CITTA' DI VIGEVANO - ANNO 2022

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere FAVOREVOLE, art. 49 comma 1 del D.Lgs 267 del 18/08/2000.

Lì, 14/02/2022

IL DIRIGENTE
DORISI ENRICA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Proposta N. 2022 / 825

Servizio Contabilità e Bilancio, Risorse finanziarie e Contabilità economica, Gestione fiscale,
Gestione Entrate e riscossione coattiva

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU DELLE AREE
EDIFICABILI DELLA CITTA' DI VIGEVANO - ANNO 2022

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Parere di regolarità contabile, FAVOREVOLE, art. 49 comma 1 del D.Lgs 267 del
18/08/2000.

Lì, 15/02/2022

IL DIRIGENTE
DORISI ENRICA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Città di Vigevano

Servizio Servizio Contabilità e Bilancio, Risorse finanziarie e Contabilità
economica, Gestione fiscale, Gestione Entrate e riscossione coattiva

Certificato di Esecutività

Deliberazione N. 37 del 17/02/2022

Oggetto: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU DELLE AREE
EDIFICABILI DELLA CITTA' DI VIGEVANO - ANNO 2022.

Si certifica che, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. la presente
deliberazione è immediatamente eseguibile

Data Esecutività: 17/02/2022

Vigevano li, 24/02/2022

Sottoscritta
(ZANETTI MARCELLO)
con firma digitale



Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione della Giunta Comunale
N. 37 del 17/02/2022

Oggetto: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU DELLE AREE EDIFICABILI DELLA CITTA' DI VIGEVANO - ANNO 2022.

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 23/02/2022 ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e contestualmente comunicata ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i..

Li, 11/03/2022

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
ZANETTI MARCELLO
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Deliberazione di Giunta Comunale N. 37 del 17/02/2022