



## COMUNE DI VOLPIANO



### AGGIORNAMENTO VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

AGGIORNAMENTO: Arch. Enrico Bonifetto



IL SINDACO

Ing. Giovanni PANICHELLI

II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Gabriella CASTAGNONE

FEBBRAIO 2025

**INDICE**

<b>1.</b>	<b>PREMESSA</b>	pag.	3
<b>2.</b>	<b>L'AREA FABBRICABILE COME OGGETTO D'IMPOSTA</b>	pag.	5
2.1	Quadro normativo di riferimento	pag.	5
2.2	Il presupposto impositivo	pag.	6
2.3	La nozione di area fabbricabile	pag.	7
<b>3</b>	<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>	pag.	9
<b>4</b>	<b>ANDAMENTO DEL MERCATO</b>	pag.	11
<b>5</b>	<b>LO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI VOLPIANO</b>	pag.	14
<b>6</b>	<b>SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA E CRITERI DI VALUTAZIONE</b>	pag.	18
6.1	La base imponibile	pag.	19
<b>7</b>	<b>I METODI DI STIMA</b>	pag.	21
7.1	La stima analitica	pag.	21
7.2	La stima sintetica	pag.	22
<b>8</b>	<b>STIMA ANALITICA DEI TERRENI EDIFICABILI IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	pag.	22
8.1	Stima Metodo valore di trasformazione nel Comune di Volpiano su lotto tipo	pag.	22
8.2.	Il valore medio dei fabbricati (Vf)	pag.	22
8.3.	Costo della trasformazione	pag.	24
<b>9</b>	<b>STIMA SINTETICA COMPARATIVA</b>	pag.	28
<b>10</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	pag.	29
<b>11.</b>	<b>APPLICAZIONE DEGLI INDICI PARAMETRICI</b>	pag.	30
11.1.	Indice di zona territoriale	pag.	30
11.2	Indice di zona urbanistica	pag.	31
11.3	Indice di stadio urbanistico edilizio	pag.	32
11.4	Indice di riduzione per casi particolari	pag.	33
<b>TABELLA 1 - DETERMINAZIONE VALORE MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI</b>			
<b>TABELLA 2 - VALORE MINIMO AGGIORNATO DELLE AREE EDIFICABILI SU CUI APPLICARE L'IMPOSTA</b>			

## 1. PREMESSA

In data il comune di Volpiano, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 18/12/2023, ha riconfermato per l'anno 2024 i valori medi delle aree edificabili situate sul territorio comunale, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 15.05.2015. Poiché sono passati ormai 10 anni dall' ultima valutazione effettuata, L' Amministrazione ha ritenuto necessario provvedere ad un suo adeguamento.

**Indagine** Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Dicembre 2024

**Aggr.ne** Indice generale (senza tabacchi)

**Territorio** Italia 

---

**Da mese:**  **Da anno:**

**A mese:**  **A anno:**

**Somma:**  **Euro**  **Lire**

**Calcola**

**Dicembre 2014 - Dicembre 2024**

<b>Coefficiente</b>	<b>Euro</b>	<b>Lire</b>
<input type="text" value="1,203"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0"/>

L' ISTAT, nell' Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai ed impiegati, individua dal dicembre 2014 al dicembre 2024 un coefficiente di adeguamento di 1,203, leggermente superiore quindi ad un aumento del 20% dei prezzi nell' ultimo decennio.

 **FOI(nt) 3.3 - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati Generale al netto dei tabacchi (a partire dal 1992)**

**Variazioni Percentuali dell'anno indicato rispetto all' anno precedente**

1948	5,9	1949	1,5	1950	-1,3	1951	9,7	1952	4,2
1953	1,9	1954	2,7	1955	2,8	1956	5,0	1957	1,9
1958	4,8	1959	-0,4	1960	2,7	1961	2,9	1962	5,1
1963	7,5	1964	5,9	1965	4,3	1966	2,0	1967	2,0
1968	1,3	1969	2,8	1970	5,1	1971	5,0	1972	5,6
1973	10,4	1974	19,4	1975	17,2	1976	16,5	1977	18,1
1978	12,4	1979	15,7	1980	21,1	1981	18,7	1982	16,3
1983	15,0	1984	10,6	1985	8,6	1986	6,1	1987	4,6
1988	5,0	1989	6,6	1990	6,1	1991	6,4	1992	5,4
1993	4,2	1994	3,9	1995	5,4	1996	3,9	1997	1,7
1998	1,8	1999	1,6	2000	2,6	2001	2,7	2002	2,4
2003	2,5	2004	2,0	2005	1,7	2006	2,0	2007	1,7
2008	3,2	2009	0,7	2010	1,6	2011	2,7	2012	3,0
2013	1,1	2014	0,2	2015	-0,1	2016	-0,1	2017	1,1
2018	1,1	2019	0,5	2020	-0,3	2021	1,9	2022	8,1
2023	5,4	2024	0,8						

I valori unitari delle aree edificabili ad oggi vigenti su cui applicare l'IMU, di cui alla tabella allegata alla delibera della Giunta Comunale n. 63 del 15.05.2015, secondo l'indice ISTAT, risulterebbero quindi così aggiornati (vedi tabella pagina successiva):

**IL VALORE MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI SU CUI APPLICARE L' IMPOSTA  
A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO CON L'INDICE ISTAT DEI PREZZI AL CONSUMO**

ZONA/GRUPPI	AREA NORMATIVE P.R.G.C. VIGENTE	€/MQ
<b>1°</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE CON SUE DA APPROVARE</b>	
<b>VAUDA</b>  <b>TERRITORIO</b>	Aree di nuovo impianto in vauda (RNV)	€. 40,90
	Aree di nuovo impianto (RN)	€. 40,90
	Espansioni storiche di impianto rurale (RRU.A con PdR / RRU.B3.2 con SUE – tabella n. 2.2 / RRU.C con SUE – tabella 2.3 / RRU.D2 con SUE – tabella n. 2.4)	€. 40,90
	Aree di ristrutturazione urbanistica (RU)	€. 40,90
<b>INDUSTRIALE</b>	Aree produttive industriali e/o artigianali di nuovo impianto (IN)	€. 32,48
	Impianti terziari in progetto (TN)	€. 32,48
<b>2°</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA CON SUE APPROVATO</b>	
<b>VAUDA</b>	Aree di nuovo impianto in vauda (RNV)	€. 60,15
<b>TERRITORIO</b>	Aree di nuovo impianto (RN)	€. 60,15
	Espansioni storiche di impianto rurale RRU.A con PdR / RRU.B3.2 con SUE – tabella n. 2.2 / RRU.C con SUE - tabella n. 2.3 / RRU.D2 con SUE –tabella n. 2.4)	€. 60,15
	Aree di ristrutturazione urbanistica (RU)	€. 60,15
<b>INDUSTRIALE</b>	Aree produttive industriali e/o artigianali di nuovo impianto (IN)	€. 52,93
	Impianti terziari in progetto (TN)	€. 52,93
<b>3°</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	
<b>VAUDA</b>	Espansioni recenti consolidate (RV)	€. 89,02
	Aree di completamento (RCV)	€. 89,02
<b>TERRITORIO</b>	Centro storico (RCS) –	€. 72,18
	Contorno del centro storico (RS)	€. 72,18
	Espansioni storiche di impianto rurale (RRU B3.1 con procedura diretta – tabella 2.1)	€. 72,18
	Espansioni recenti consolidate (R)– LOTTI LIBERI - art. 21 NTA del PRGC (* VEDI NOTA)	€. 72,18
	Insedimenti marginali e isolati (RM)	€. 72,18
	Aree di completamento (RC)	€. 64,96
<b>INDUSTRIALE</b>	Impianti industriali o artigianali esistenti e confermati (IE)	€. 64,96
	Aree produttive industriali e/o artigianali di riordino da attrezzare e da completare (IR)	€. 64,96
	Impianti terziari esistenti e confermati (TE)	€. 64,96
	Impianti per il deposito e la distribuzione commerciale di prodotti petroliferi e GPL (TD)	€. 64,96
<b>4°</b>	<b>SUPERFICIE CON SUE DA APPROVARE</b>	
<b>VAUDA</b>	Aree destinate a servizi sociali, attrezzature, spazi comuni e di arredo urbano	€. 30,07
<b>TERRITORIO</b>	Aree destinate a servizi sociali, attrezzature, spazi comuni e di arredo urbano di livello locale (SA e SV)	€. 30,07
<b>INDUSTRIALE</b>	Spazi ed attrezzature a servizio degli impianti produttivi industriali e artigianali (Slv e Sla)	€. 30,07

Ritenendo che il mercato immobiliare, in particolare quello della Provincia di Torino e quello del Comune di Volpiano, a causa della congiuntura economica, non abbia avuto una simile percentuale di aumento, ma che piuttosto, a seguito di un decremento delle quotazioni avvenuto in particolare fino al 2020, abbia conseguito solo una lieve ripresa che ha riportato il valore delle aree ad un prezzo praticamente analogo a quello di un decennio fa, si è ritenuto opportuno, per avere i valori più attendibili delle attuali aree edificabili del Comune, effettuare una nuova ricognizione aggiornando la valutazione delle aree succitate tramite il confronto di una stima sintetica con una stima analitica.

## 2. L'AREA FABBRICABILE COME OGGETTO D'IMPOSTA

### 2.1 Quadro normativo di riferimento

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2024, 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.

Nel corso degli ultimi anni il legislatore è intervenuto più volte sulla normativa della fiscalità locale cercando di ridisegnare lo schema impositivo.

La legge di stabilità n. 147 del 27/12/2013 istituiva l'Imposta Unica Comunale (IUC) che si compone dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), di una componente riferita ai servizi, la Tassa sui Servizi comunali Indivisibili (T.A.S.I.) e una componente relativa ai rifiuti (T.A.R.I.).

Successivamente è intervenuta la legge 160/2019 che all'art. 1, comma 738, recita *"...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 Comune di Volpiano ha adottato il Regolamento Imposta Unica Comunale IUC e le sue componenti IMU TASI TARI con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 23/04/2014; modificato ed aggiornato con successive delibere CC n. 66 del 29/12/2016, del. CC. 27/11/2017 e del. C.C. n. 12 del 30/03/2019, sostituito dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 27/07/2020 con la quale è stato approvato il Regolamento per l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.)

Già l'articolo 2, comma 1, lettera b), del D. Lgs. n. 504/1992, valido ai fini I.C.I. ed I.M.U., dava una definizione precisa e specifica di area edificabile, poi confermata, in toto, dall'articolo 1, comma 741, lettera d), legge n. 160/2019, a far tempo dal 01/01/2020 per la cosiddetta "nuova I.M.U."

Di seguito il testo di legge in vigore dal 01/01/2020:

*"...d) 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera..."*

Il testo richiamato dell'articolo 36, comma 2, del decreto-legge n. 223/2006, così recita: *"...ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del*

*testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare 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 del medesimo...";*

Il comma 741 lettera d) dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 che sostituisce l'articolo 13 del D.L. n. 201/2011 così recita:

*"d) 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali."*

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti al comma 746 dell'art. 1 legge 27 dicembre 2019 n. 160, che così stabilisce:

*"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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."*

Il comma 746 dell'art. 1 legge 27 dicembre 2019 n. 160 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."*

## **2.2 Il presupposto impositivo**

Il presupposto impositivo dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) si concretizza nel possesso di immobili, come previsto dall'art. 1 comma 740 della Legge 160/2019 il quale recita *"...Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9..."*.

Il possesso è esercitato in termini di diritto reale di proprietà ovvero di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie di “fabbricati”, “aree fabbricabili” e “terreni agricoli”, qualunque ne sia la destinazione d’uso, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l’attività dell’impresa ed ovunque i soggetti titolari risiedano ovvero abbiano la sede legale o amministrativa o esercitino la loro attività. Soggetto passivo è anche il locatario per gli immobili, anche da costruire o in costruzione concessi in locazione finanziaria dalla data di stipula del contratto e per la durata dello stesso.

Il possesso di “aree fabbricabili”, come sopra qualificato, è pertanto presupposto per l’applicazione dell’I.M.U. e della T.A.S.I. a carico del soggetto passivo.

### 2.3 La nozione di area fabbricabile

Cosa si intende quindi per “area fabbricabile” ai sensi della normativa richiamata e come si determina la conseguente “base imponibile” su cui applicare l’aliquota prevista dal Comune.

Già l’articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n. 504/1992, valido ai fini I.C.I. ed I.M.U., dava una definizione precisa e specifica di area edificabile, poi confermata, in toto, dall’articolo 1, comma 741, lettera d), legge n. 160/2019, a far tempo dal 01/01/2020 per la cosiddetta “nuova I.M.U.”

Infatti, la disposizione stabilisce che un’area “...è da considerare 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 del medesimo.” Tale disposizione è stata qualificata dalla giurisprudenza di vertice (Corte Cost., ord. N. 41/2008; Corte Cass., ss.uu., sent. n. 25506/2006) come disposizione interpretativa della nozione di area edificabile ai fini dell’applicazione di qualsiasi tributo ad essa correlato, sia statale che locale.

L’ordinamento pertanto opera una distinzione tra *finalità fiscali* e *finalità urbanistiche*. Nel primo caso (finalità fiscali) rileva l’effettivo maggior valore di mercato che un terreno acquisisce quando lo stesso è qualificato come “area edificabile” dagli strumenti urbanistici, ancorché gli stessi non siano attuativi e non si consenta in concreto l’edificazione di un’area. Nel secondo caso (finalità urbanistiche) rileva invece l’effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio urbano, indipendentemente dal valore dello stesso.

La normativa prevede però anche alcune casistiche in cui anche in deroga alle regole generali siamo di fronte ad un’area edificabile.

Infatti durante il periodo di effettiva utilizzazione edificatoria dell’area ove dovrà insistere un fabbricato, a seguito di lavori di costruzione, o dove insiste un fabbricato, con i lavori di demolizione e ricostruzione ovvero esecuzione di lavori di recupero edilizio (Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; interventi di ristrutturazione urbanistica), ora disciplinati dall’art. 3, comma 1, lettere d) ed f) del DPR n. 380 del 6/6/2001), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato “area fabbricabile” ai fini I.M.U. e ciò indipendentemente dalla sua qualificazione in tal senso da parte di strumenti urbanistici di qualsiasi genere, sino al termine dei lavori o sino all’utilizzazione di fatto come fabbricato, se precedente a detto termine (art. 1 comma 746 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160).

Nei suddetti casi la base imponibile è costituita dal valore dell'area fabbricabile, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione, senza tener conto del valore del fabbricato in corso di costruzione o ristrutturazione.

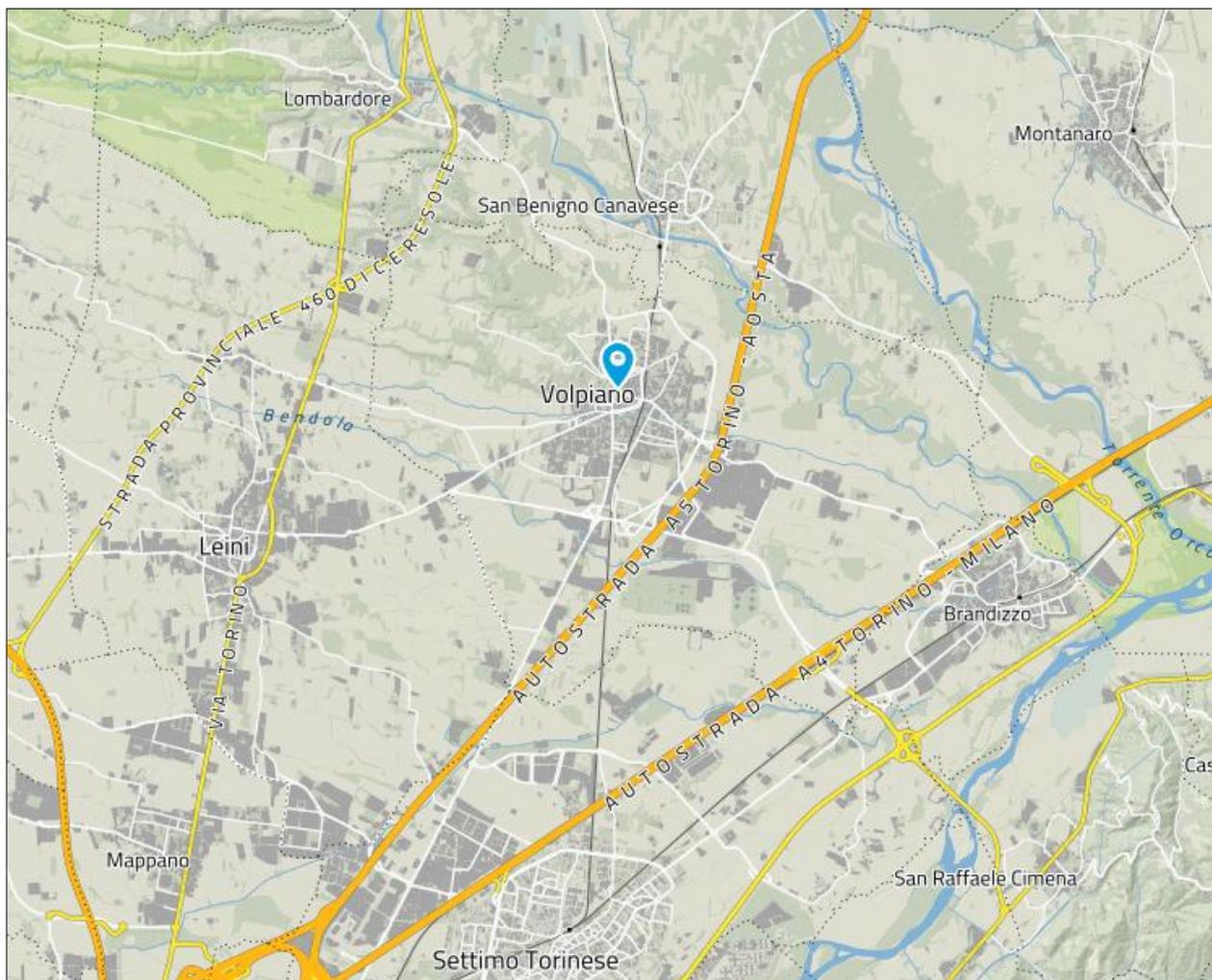
Diversamente in applicazione dell'art. 2, comma 1 del D.Lgs. 504/92, abbiamo una condizione temporanea di "non edificabilità" di un'area fabbricabile. Si tratta di una finzione giuridicamente della quale le aree edificabili possedute da imprenditori agricoli si considerano terreni agricoli, se permane la conduzione diretta con finalità agricole.

E' stato infatti precisato che a tale scopo occorre che il possessore sia un coltivatore diretto, ovvero un soggetto qualificabile come I.A.P. (Imprenditore Agricolo a titolo Principale) di cui all'art. 1 del D.Lgs. 99/2004, iscritto alla previdenza agricola.

### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Volpiano rientra nell'ambito della Macroarea cintura nord della Città Metropolitana di Torino, secondo la classificazione proposta dall' Agenzia del territorio, e risulta confinare con i seguenti comuni: Brandizzo, Chivasso, Leini, Lombardore, San Benigno Canavese, Settimo Torinese

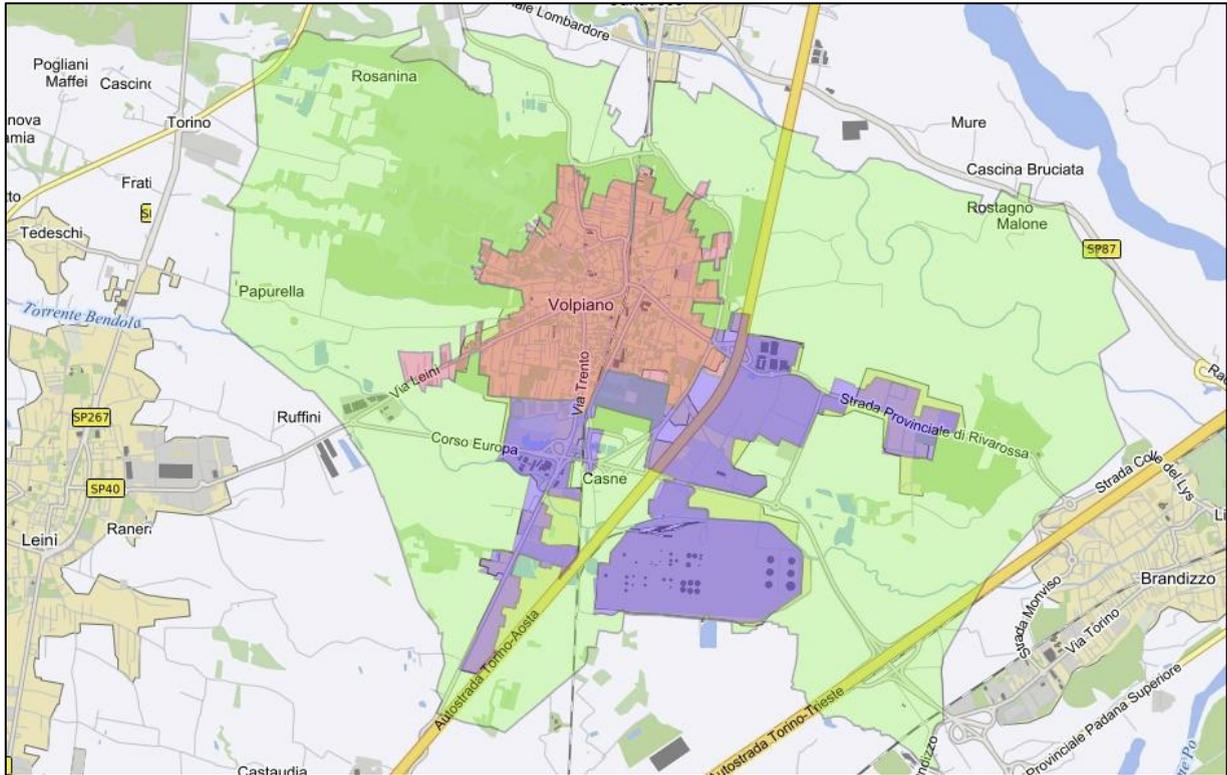
Appartengono al territorio di Volpiano la frazione Cascina Malone.



La sua posizione territoriale risulta strategica sia per la vicinanza alla città di Torino che per la presenza di vie di collegamento come l'autostrada A4 Torino – Trieste, l'autostrada A5 della Valle d' Aosta, e la Provinciale SP 11 – Padana Superiore, che interessano il territorio in direzione nord-est / sud – ovest, la Provinciale SP 500 (Corso Europa) e la provinciale SP 39 (Via Brandizzo) che passano a sud ed a nord della Zona Industriale

Il Comune di Volpiano si trova a 219 m di altitudine s.l.m., conta 15.141 abitanti (gennaio 2024) e si estende per una superficie di 32,16 Kmq., che a nord è attraversata dal torrente Malone, affluente di sinistra del Po, mentre ad ovest si estende verso le alture della Vauda. L'edificato residenziale rimane in pratica concentrato tra la nuova circonvallazione est (corso Kant), la sp 500 a sud, la via San Benigno a nord, e La via Leini e la Vauda ad ovest. L'area industriale è invece ubicata tra l'autostrada Torino – Aosta (E612) e ad ovest dal corso Europa, di recente realizzazione, e lungo le vie Brandizzo, verso est, e Torino verso sud.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, suddivide il comune di Volpiano unicamente in tre zone:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: VOLPIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO%20VIA%20UMBERTO%20I,%20VIA%20LEINI,%20C.SO%20REGINA%20MARGHERITA

Codice zona: B1

Microzona: 1

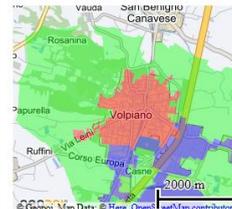
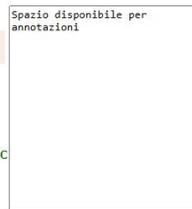
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	830	1250	L	4,1	6,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	2000	L	5,5	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1100	L	4,6	6,8	L
Box	Normale	450	680	L	3	4,5	L
Ville e Villini	Normale	970	1450	L	3,4	5,1	L

Stampa

Legenda



**ZONA B1 CENTRALE:** Centro Abitato, Via Umberto I, Via Leini, C.So Regina Margherita: Comprende la zona centrale ed il tessuto edificato residenziale del comune.

**ZONA D1: PERIFERICA: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE:** C.So Europa, S.Com. dei Dossi: Comprende il tessuto produttivo comunale

**ZONA R1: EXTRAURBANA:** Comprende il rimanente territorio comunale

Poiché il PRGC articola maggiormente il territorio comunale, in particolare relativamente alle aree residenziali, già con DCC n. 17 del 23/04/2014 il comune, ai fini dell'applicazione dell'IMU, aveva suddiviso il territorio in maniera più dettagliata, individuando a parte l'area della Vauda. I valori dell'Agenzia delle Entrate vengono quindi solo presi come riferimento, mediandoli con quelli dedotti dalle Agenzie Immobiliari, dal listino FIAIP e dal listino FIMAA.

#### 4. ANDAMENTO DEL MERCATO

La Nota Trimestrale OMI sull'andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2023, riporta:

*“Nel quarto trimestre del 2023, per il settore residenziale si registra ancora una riduzione dei volumi di scambio, protraendo, se pur attenuandosi, il calo delle compravendite in corso da tre trimestri. Sul mercato nazionale in questo trimestre sono state compravendute quasi 200 mila abitazioni, circa 7 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, con un calo tendenziale del 3,3%..... Nella serie storica delle variazioni tendenziali risulta evidente che, dopo il picco positivo raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la crescita si attenua fino a quando, dal quarto trimestre del 2022, la dinamica espansiva si interrompe e cominciano a rilevarsi tassi di variazione tendenziale delle compravendite negativi.”*

*“A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni capoluogo, dove il calo è del 4,7% (circa 3 mila abitazioni scambiate in meno rispetto al quarto trimestre 2022), ma subiscono una flessione anche nei comuni non capoluogo, -2,7% (Tabella 1). Rispetto al quarto trimestre del 2022, la diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese, ad eccezione delle Isole in cui nel complesso gli scambi registrano una lieve crescita, +0,4%, grazie al contributo positivo della variazione nei comuni capoluogo +2,6%. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata, rispettivamente -3,4% e -7,1%, mentre al Nord Ovest il calo è del 2,6%, variazione simile sia nei capoluoghi sia nei comuni non capoluogo. Al Sud si registra un calo del 2,1% equamente distribuito tra comuni minori e comuni capoluogo. La diminuzione di scambi più consistente si registra nei capoluoghi del Centro con un tasso tendenziale pari a -10,3%”*

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2023/2022 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN ott 23/ott 22	Var% NTN nov 23/nov 22	Var% NTN dic 23/ dic 22	Var% NTN IV 23/IV 22
Capoluoghi	0,5%	-12,1%	-2,7%	-4,7%
Non capoluoghi	-0,9%	-7,6%	-0,1%	-2,7%
<b>Italia</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-3,3%</b>

Tale flessione è leggermente diversa nel nord – ovest, dove il calo nei comuni non capoluogo diminuisce al 2,6%, con una flessione ancora inferiore nei comuni capoluogo, - 2,8%

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2023/2022 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN ott 23/ott 22	Var% NTN nov 23/nov 22	Var% NTN dic 23/ dic 22	Var% NTN IV 23/IV 22
Capoluoghi	3,7%	-11,7%	-0,2%	-2,8%
Non capoluoghi	-0,5%	-8,0%	0,3%	-2,6%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>0,7%</b>	<b>-9,1%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2,6%</b>

Tra le metropoli, si riportano le seguenti variazioni di NTN registrate per Torino: il IV trimestre 2023 evidenzia un variazione % negativa del 3,2% rispetto al IV trimestre 2022, mentre il III trimestre 2023 evidenziava una variazione negativa del 10,3% rispetto al III trimestre 2022.

Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	NTN IV 2023	Var % NTN III 23/III 22	Var % NTN IV 23/IV 22
Roma	10.311	8.278	9.144	7.739	9.181	-13,0%	-11,0%
Milano	7.183	5.921	6.568	5.323	7.020	-8,5%	-2,3%
Torino	4.352	3.554	3.965	3.149	4.214	-10,3%	-3,2%

Nel settore produttivo (capannoni e industrie) tranne che nel Nord Est (6%), le **compravendite di immobili diminuiscono** del 9.1% rispetto al terzo trimestre 2022

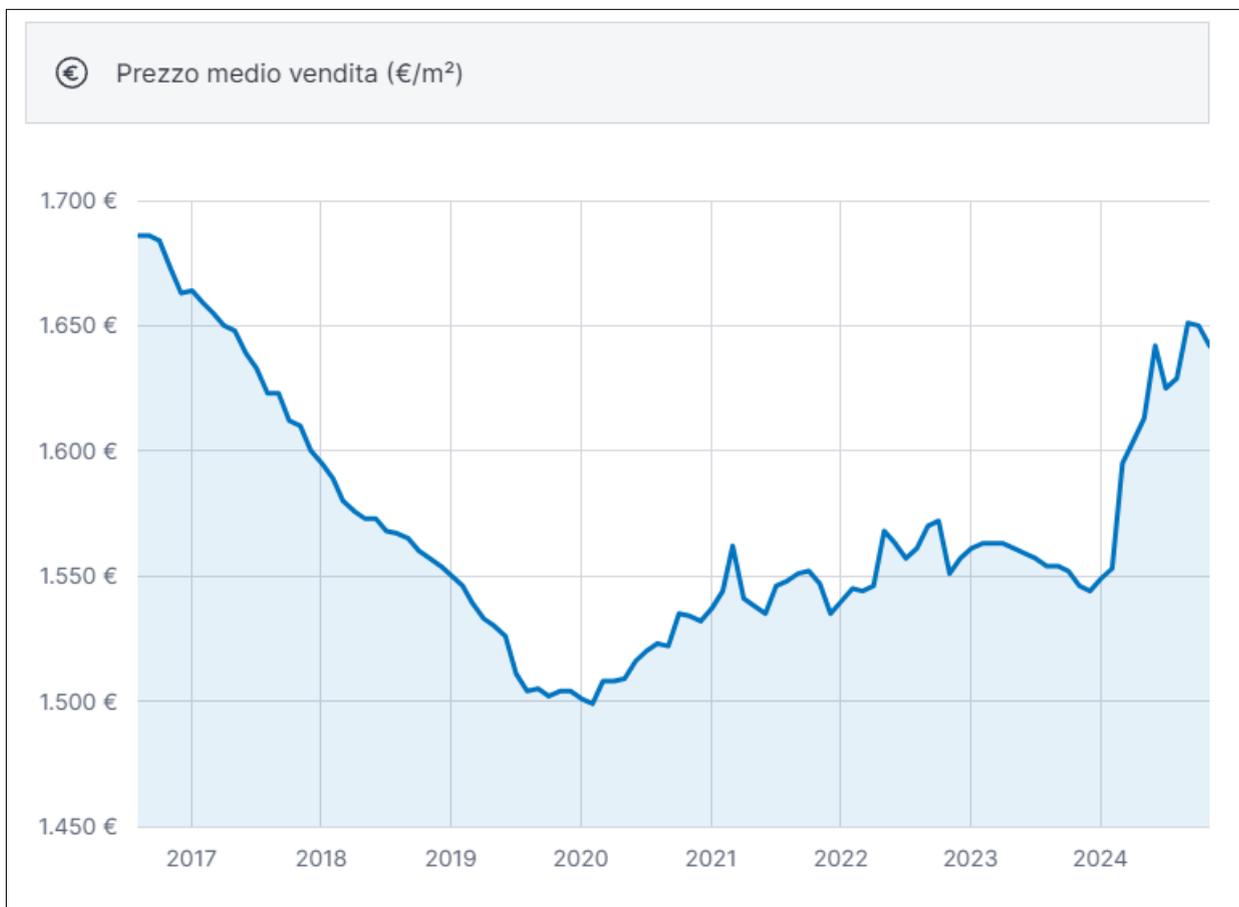
Relativamente al Comune di Volpiano, il BORSINO IMMOBILIARE 2024 FIMAA – ASCOM fornisce per il 2024 il seguente rilevamento del prezzo degli immobili:

COMUNE	ABITANTI	NTN 2022	NTN 2023	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		ALTRE			
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
VOLPIANO	15.146	212	193 ▼	1.300	1.700	1.000	1.300	650	950	1.150	1.600	700	1.100	950	1.400

Con un valore medio (immobili nuovi ed usati) che va da un massimo di 1.700 ad un minimo di 950 euro/mq

Mentre l'osservatorio del sito internet di Immobiliare.it fornisce i seguenti dati generali

**IMMOBILIARE .IT – QUOTAZIONI IMMOBILIARI NELLA PROVINCIA DI TORINO 2016 - 2024**

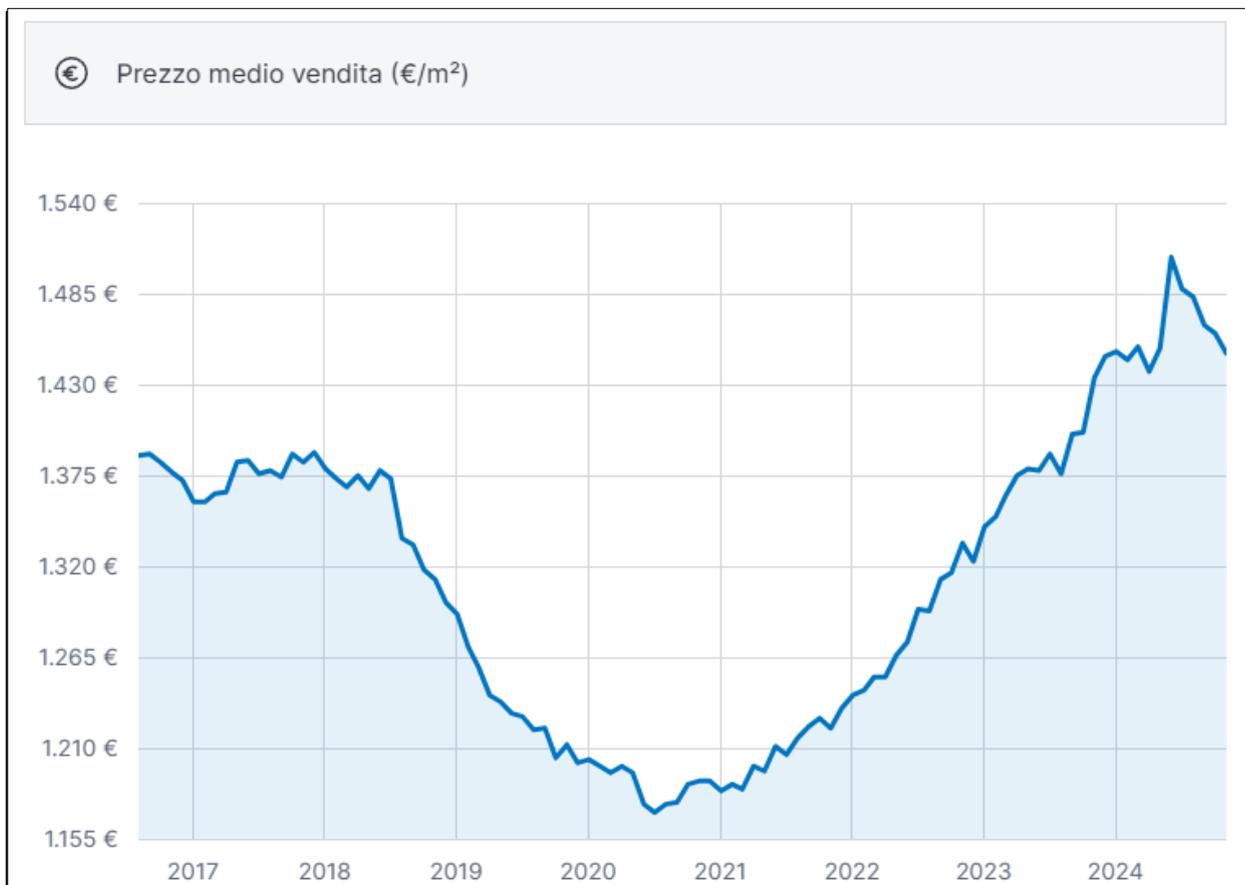


E così cita:

*“In Provincia di Torino, a Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.642 al metro quadro, con un aumento del 6,21% rispetto a Novembre 2023 (1.546 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Torino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di € 1.544 al metro quadro.”*

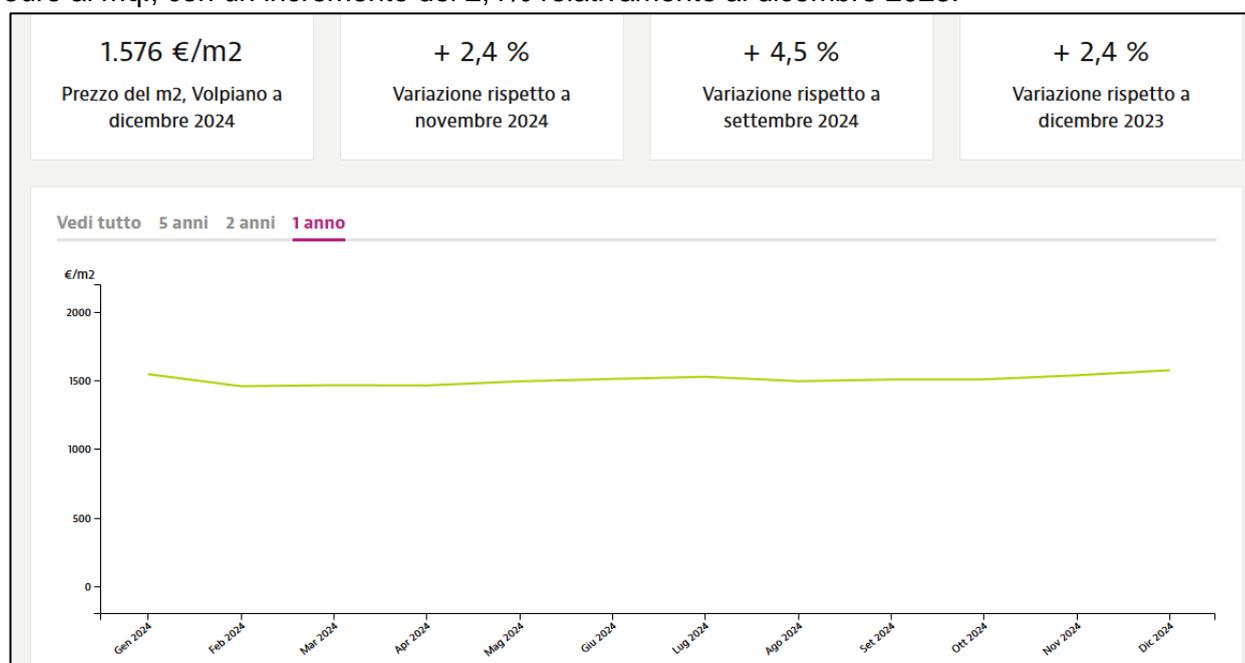
Mentre, con riferimento più specifico al comune di Volpiano:

## IMMOBILIARE .IT – ANDAMENTO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI A VOLPIANO



“A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.449 al metro quadro**, con un aumento del **1,05% rispetto a Novembre 2023** (1.434 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Volpiano ha raggiunto il suo massimo nel mese di giugno 2024, con un valore di **€ 1.507 al metro quadro**”

Infine, l'osservatorio del sito internet di **Idealista.it** fornisce per il I 2024 i un valore medio di 1.576 euro al mq., con un incremento del 2,4% relativamente al dicembre 2023.



## 5. LO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI VOLPIANO

Il Comune di Volpiano è dotato di PRGC ai sensi della Legge Urbanistica regionale, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n.17 – 29336 in data 14.02.2000.

Per il lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2024 per il Comune di Volpiano, si è reso necessario porre attenzione anche alle numerose varianti sia parziali che strutturali, ovvero:

- **Variante parziale n. 1** approvata con D.C.C. n. 65 del 02/10/2000;
- **Variante parziale n. 2** approvata con D.C.C. n. 72 del 29/11/2000;
- **Variante parziale n. 3**, approvata con D.C.C. n. 21 del 28.03.2001;
- **Variante parziale n. 4**, approvata con D.C.C. n. 49 del 18.07.2003;
- **Variante parziale n. 5**, approvata con D.C.C. n. 34 del 14.05.2004;
- **Variante parziale n. 7**, approvata con D.C.C. n. 52 del 13.05.2005;
- **Variante parziale n. 8**, approvata con D.C.C. n. 15 del 28.02.2006;
- **Variante parziale n. 10**, approvata con D.C.C. n. 26 del 23.02.2007,
- **Variante parziale n. 11**, approvata con D.C.C. n. 27 del 28.03.2008,
- **Variante parziale n. 12**, approvata con D.C.C. n. 8 del 23.01.2009;
- **Variante parziale n. 14** approvata con D.C.C. n. 43 del 25.06.2010;
- **Variante parziale n. 16** approvata con D.C.C. n. 110 del 20.12.2010;
- **Variante parziale n. 17** approvata con D.C.C. n. 33 del 29.03.2011;
- **Variante parziale n. 18** approvata con D.C.C. n. 91 del 24.10.2011;
- **Variante parziale n. 19** approvata con D.C.C. n. 68 del 16.12.2013;
- **Variante parziale n. 24** approvata con D.C.C. n. 46 del 30/09/2019,
- **Variante parziale n. 25** approvata con D.C.C. n. 61 del 02/11/2020,
- **Variante parziale n. 26** approvata con D.C.C. n. 61 del 13/08/2021
- **Variante parziale n. 27** approvata con D.C.C. n. 27 del 23/06/2023
- **Variante semplificata** ex Art. 17bis L.R. 56/77 e s.m.i approvata con D.C.C. n. 47 del 3/08/2023 (realizzazione del sottopasso carrabile per soppressione passaggio a livello n.10 su Via Regione Cravero a Volpiano (TO) e viabilità annessa)

Inoltre, il Comune di Volpiano ha adeguato lo Strumento Urbanistico Generale con la:

- **Variante strutturale n. 6** per l'adeguamento del P.R.G.C. con l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 9-3874 del 25.09.2006;
- **Variante parziale n. 9 al P.R.G.C.**, per l'adeguamento del P.R.G.C. agli indirizzi e criteri commerciali della D.C.R. n. 59-10813/2006, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 24.10.2008,
- **Variante strutturale n. 20 al P.R.G.C.**, per l'adeguamento del Piano di Ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare approvata con D.C.C n. 11 del 13.03.2014,
- **Variante parziale n. 21** al P.R.G.C., approvata con D.C.C n. 43 del 29.07.2015.
- **Variante strutturale n. 22 al P.R.G.C.**, per l'adeguamento del P.R.G.C. al R.I.R., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 04.04.2016,
- **Variante semplificata** ex Art. 17bis L.R. 56/77 e s.m.i approvata con D.C.C. n. 51 del 28/09/2017 (SUAP Ecotrans s.r.l.)

Poiché la Proposta tecnica di Progetto definitivo della **Variante Strutturale P.R.G.C. n. 23** precedentemente adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 20.05.2019, è stato definitivamente revocato con Delibera C.C. n. 28 del 25/05/2020, il Comune, non si trova più in regime di salvaguardia.

Nel caso di valutazione di aree edificabili, il documento di riferimento è rappresentato

quindi dal Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n.17 – 29336 in data 14.02.2000, come modificato dalle Varianti strutturali e Parziali sopracitate, in cui sono contenute le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. La densità è espressa attraverso indici che esprimono il rapporto "mc" (metri cubi) di volume realizzabile su "mq" (metri quadrati) di superficie fondiaria o territoriale, per la destinazione residenziale, (Aree RCS, RS, RRU, R, RM, RV, RCV, RNV, RC, RU, RN) ed il rapporto di copertura % ed indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) per le destinazioni produttive e terziarie (IE, IR, IR, TE).

## **PARAMETRI URBANISTICI**

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, definiti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Volpiano, all' interno delle Norme di Attuazione, al CAPO III – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### **Art. 11 - PARAMETRI URBANISTICI:**

**a) Superficie fondiaria (S.F.):** È la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto degli spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio.

**b) Superficie territoriale (S.T.):** È data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pubblica pedonale e veicolare e ad impianti pubblici compresi o reperiti in attuazione a strumenti urbanistici esecutivi.

**c) Indice di densità edilizia territoriale (I.T.):** Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale

**d) Indice di densità edilizia fondiaria (I.F.):** Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Il volume complessivamente edificabile sulle superfici fondiarie non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando I.T. alla S.T.

**e) Indice di utilizzazione territoriale (U.T.):** Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

**f) Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.):** Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. La superficie utile complessivamente edificabile sulle superfici fondiarie non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T.

### **Art. 12 – PARAMETRI EDILIZI**

In riferimento al 1° comma del precedente articolo, si specifica:

#### **a) Superficie coperta (S.C.):**

È data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie proiettata sono comprese le strutture appoggiate al suolo con copertura stabile; sono invece esclusi gli aggetti di balconi e cornicioni purché sporgenti dal filo di fabbricazione non più di m. 1,50. Sono altresì escluse da detto computo le scalinate di collegamento fra piano rialzato e terreno sistemato e le scale esterne ad unica rampa di larghezza non superiore a mt. 1,20

Per gli stessi fabbricati, realizzati in base a detti canoni, non rientra nel conteggio della superficie coperta il maggior spessore delle murature perimetrali.

Sono altresì esclusi dal calcolo della superficie coperta i seguenti manufatti:

- Vani di misura strettamente necessaria a contenere e mantenere impianti tecnologici connessi alla produzione di energie rinnovabili ai sensi della l.r. 13 del 28.05.2007 compresi nella sagoma delle costruzioni o emergenti dal terreno fino alla quota finita del 1° solaio di calpestio.
- Superfici costituite da pannelli fotovoltaici e/o solari
- Vani di misura strettamente necessaria a contenere e mantenere centrali di cogenerazione, produzione energetica per il riscaldamento e/o il condizionamento di locali residenziali e/o produttivi discendenti da specifiche prescrizioni di sicurezza dei VV. F. o imposte dalle presenti norme.
- Vasche antincendio prescritte dai VV.F. ricadenti in aree condizionate da risorgenza di falda come individuate dalla carta di sintesi.

- Marciapiedi
- Attrezzature tecniche (tubazioni ecc).

**b) Rapporto di copertura (R.C.):**

*E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.*

**c) Superficie lorda di pavimento (S.L.P.):**

*E' data dall'ingombro in proiezione orizzontale del fabbricato, misurato a filo esterno delle murature costituenti lo stesso, ad ogni singolo piano, compresi gli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori e delle scale, ecc.) misurate: al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.) al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline, delle strutture aperte e degli impianti connessi alla produzione di energie rinnovabili. Non rientrano nel conteggio della S.L.P. le centrali termiche che per ragioni di sicurezza prescritte dai VV.F. o da specifiche limitazioni previste dalle presenti norme non possono essere collocate ne' a cantinato ne' a tetto.*

**d) Volume**

*il volume si determina moltiplicando l'altezza del fabbricato misurata in riferimento alla quota media dell'asse stradale e/o marciapiede fronteggiante il lotto in corrispondenza dell'accesso, dedotta nei terreni pianeggianti una quota di franchigia pari all'altezza sul predetto asse stradale del pavimento del 1° piano abitabile con un massimo di m. 1.50, per la superficie lorda di pavimento: la quota di volume sottostante al 1° piano abitabile, può essere dedotta dal computo del volume solo se relativa a locali non abitabili e di pertinenza diretta dell'abitazione. Nel caso che detti locali non siano posti al servizio dell'abitazione la franchigia prevista viene computata nella volumetria, con riferimento alla quota stradale se l'edificio risulta interrato per almeno il 60% del perimetro, ovvero dal piano del cortile se questo risulta ad una quota inferiore a quella stradale. Si precisa che col termine a servizio si intendono quei locali in cui la presenza degli abitanti ha carattere di saltuarietà (come ad esempio servizi, dispense, laboratori familiari per hobbies, ripostigli, tavernette, ecc.) e per i quali dovrà essere in ogni caso rilasciato il permesso di agibilità (e non quindi quello di abitabilità). Laddove detti locali venissero adibiti ad attività indipendenti dalla stretta funzione abitativa essi verranno conteggiati nel volume subordinatamente alla verifica di compatibilità insediativa sotto il profilo igienico e di inquinamento (rumori, fumi, odori, ecc.)*

*L'altezza media convenzionale dell'edificio per il calcolo del volume viene misurata dal pavimento del primo solaio abitabile all' intradosso dell'ultimo solaio piano.*

*La quota del terreno sistemato che preveda eventuali sbancamenti e riporti dovrà risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvato.*

.....

**f) Piani fuori terra**

*Costituiscono piani fuori terra quelli emergenti in tutto dal terreno a sistemazione avvenuta, al netto del franco di volume normato alla precedente lett. d). Costituisce piano il sottotetto che non abbia le caratteristiche per cui è escluso dal computo del volume. Nei fabbricati a gradoni o a terrazza, il computo del numero massimo di piani deve essere riferito ai singoli blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C. I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato almeno sui tre lati e ove non costituiscano pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze*

**g) Altezze (H):**

*L'altezza del fabbricato è data dalla misura della verticale compresa fra la quota media dell'asse stradale immediatamente prospiciente il lotto, fatto salvo quanto stabilito all' Art. 61 per la definizione della quota di riferimento per l'altezza dei bassi fabbricati e l'estradosso del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile [o della linea di gronda del tetto, se a quota più elevata, ovvero fra quest'ultimo e la quota del piano di campagna*

*Nel caso di sottotetti abitabili con solaio di copertura a falde sfalsate, l'altezza sarà misurata come sopra, computando al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale l'altezza media interna del sottotetto. L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C., ove prescritti, ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta, ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralici elettrodotti, e simili), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili. Nel caso di edifici a gradoni o a terrazza, il computo dell'altezza deve essere riferito ai singoli blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C. Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici, e/o dai confini di proprietà, l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.*

**h) Distanza (D):**

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni e balconi (e nel tessuto edificato le scale aperte ad unica rampa) se aggettanti più di ml. 1,50 dalla parete più avanzata

**i) Altezza dei locali commerciali:**

I nuovi locali a destinazione commerciale dovranno avere l'altezza minima di m. 2,70; per gli edifici esistenti è richiesta la stessa altezza, fatto salvo per i locali del centro storico e sue aree di contorno soggetti ad interventi che non prevedono la modifica degli orizzontamenti vale l'altezza media esistente ove non inferiore a mt. 2,40.

Non sono computate ai fini dell'altezza dei locali destinati ad attività commerciali i ribassamenti dei soffitti dovuti a travi ribassate o cornici perimetrali purché la loro superficie in pianta non superi il 30 % della superficie del locale ed il loro ribassamento non scenda sotto l'altezza consentita oltre i 30 cm.

Sempre nei locali a destinazione commerciale è consentita la previsione di soppalchi intermedi a condizione che l'altezza netta del locale non sia inferiore a m. 4,50 e la superficie soppalcata sia contenuta nel 50 % della superficie netta del locale (con destinazione a vendita o no).

**l) Altezza dei fabbricati industriali:**

l'altezza dei capannoni industriali si misura all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura se in piano e/o alla quota superiore dell'estradosso delle strutture di sostegno perimetrale delle coperture se a tipologia inclinata; la misura dell'altezza indicata nella nota a piè pagina riferita al presente comma si intende media se le strutture di sostegno giacciono in un medesimo orizzonte, riferita al punto medio del livello più elevato se il fabbricato contempla piani o livelli sfalsati. Negli ambiti e/o nelle aree indicate nelle Tabelle di Sintesi è ammesso, previa valutazione dell'impatto ambientale, elevare fino a 25 mt l'altezza massima dei fabbricati destinati ad accogliere, a titolo esclusivo, magazzini meccanizzati e automatizzati per lo stoccaggio in verticale di lavorati o semilavorati della produzione. In tal caso i piani di deposito raggiunti dagli elevatori e posti a quota superiore a quella di pavimento non incrementano ne' il numero piani ne' la SLP.

## 6. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA E CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda quindi la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Volpiano previste all'interno dello strumento urbanistico vigente, con riferimento alla necessità temporale della loro attuazione ed alla volumetria o superficie utile lorda realizzabile secondo gli indici, le destinazioni e le disposizioni del PRGC medesimo, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, che risulti più attendibile del semplice adeguamento dei prezzi al consumo ISTAT, in quanto il mercato immobiliare, come già precedentemente chiarito, ha avuto nell'ultimo decennio una diversa variazione.

Nello specifico la seguente stima si riferisce per zone omogenee, alle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente. In particolare, si fa riferimento ai parametri edilizi descritti agli articoli 11 e 12 del TITOLO II – ATTUAZIONE DEL NUOVO PRGC CAPO III – Parametri urbanistici ed edilizi, ed alle destinazioni d'uso descritte al TITOLO III – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO - al CAPO II – Habitat umano – apparato abitativo agli articoli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 - al CAPO III - Habitat umano - aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e private (Artt. 28 e 29) ed al CAPO IV- Habitat umano – apparato sussidiario (Artt. 30, 31, 32, 33, 33bis, 33 ter, 34, 35, 36 e 37)

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 I.M.U. per tali immobili:

*"Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Da quanto sopra consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. "*

Per completezza di trattazione si fanno le ulteriori seguenti osservazioni:

- *non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità;*
- *durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992".*

Si ritiene indispensabile citare anche art. 36 comma 2 del D.L. 223/2006 in vigore dal 01/01/2008 e la sentenza della Corte di cassazione n.25506 del 30/11/2006 di cui si riporta un passaggio eloquente:

*"Il legislatore (rectius: l'Amministrazione finanziaria "vestita" da legislatore) ha fatto la sua scelta. Il testo della legge (D.L. n. 223/06), non consente più di distinguere a seconda delle "fasi di lavorazione" degli strumenti urbanistici. Se c'è stato l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica. Quello che interessa al legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità. Normalmente, infatti, già l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale determina una "impennata" di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali). Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata "indipendentemente" dall'approvazione della regione [degli strumenti*

*urbanistici] e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". È chiara, dunque, la voluntas legis di tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici. Diverse, infatti, sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo ius edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello ius edificandi, fino al perfezionamento dello stesso. Ne consegue, che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Infatti, non bisogna confondere lo ius edificandi con lo ius valutandi, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure. Non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento. Invece, si può valutare un suolo considerato "a vocazione edificatoria", anche prima del completamento delle relative procedure. Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso. In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non inedificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore."*

## **6.1 La base imponibile**

Ai sensi dell'articolo 1 comma 746 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 che sostituisce l'articolo 13 del D.L. n. 201/2011, la base imponibile ai fini dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile (area edificabile) determinato secondo quanto stabilito dall'art. 5, comma 5 del già menzionato D. Lgs. 504/92, laddove si statuisce che: "...per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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..., ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche". È evidente che il valore di mercato di un'area edificabile è progressivamente decrescente in funzione del fatto che, su quell'area insistono già opere di urbanizzazione, oppure debbano essere realizzate alcune opere pubbliche (parcheggi) i cui costi saranno scomputati negli oneri di urbanizzazione, oppure debbano essere realizzate integralmente le opere di urbanizzazione. Oppure se l'area è ricompresa in uno strumento urbanistico adottato ma ancora non approvato. Inoltre, nella determinazione del prezzo di un'area edificabile si dovrà altresì tenere in conto le condizioni di fattibilità idraulica, geologica e sismica di uno specifico intervento. Dunque, uno degli aspetti più importanti nella gestione del tributo riguarda proprio la determinazione della base imponibile delle aree edificabili. In regime di ICI, l'art. 59 del D.Lgs. 446/1997 prevedeva la possibilità per il comune di determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in commercio delle aree fabbricabili, con un regolamento specifico. La normativa IMU non richiama più l'art. 59, però tale facoltà è sicuramente ricompresa nella potestà regolamentare in materia tributaria riconosciuta dall'art.52 del D. Lgs. 446/97

**IL REGOLAMENTO PER L'ISTITUZIONE E LA DISCIPLINA GENERALE DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE IUC - del Comune di Volpiano, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 23/04/2014, all'art. 6 – Base imponibile, al sesto comma stabilisce:**

6. *Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Rientra nella potestà regolamentare dell'Ente Comunale, ai sensi dell'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, la*

*possibilità di individuare dei valori di riferimento (non vincolanti né per il Comune, né per il contribuente) ai fini del versamento IMU*

7. *In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, 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*

In conclusione, 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 Volpiano, 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 Regolatore Generale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi approvati e convenzionati, od attuazione diretta, ma comprese in aree da sottoporre a Strumento esecutivo, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo.
- Che per alcune aree 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 od il valore intrinseco, 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.R.G.C.

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;
- 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.

Inoltre, la stima del valore di mercato deve avvenire nella considerazione che:

- il bene, in rapporto alla sua specifica natura, sia stato posto in vendita per un adeguato periodo di tempo;
- il mercato nel quale il bene è inserito sia privo di ogni distorsione che possa impedire una corretta negoziazione del prezzo;
- sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere ed acquistare.

## 7 I METODI DI STIMA

Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge. I principali approcci per la stima del valore di mercato sono:

- Metodo del costo di produzione / trasformazione (Stima analitica)
- Metodo comparativo di mercato (Stima sintetica):

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con 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. La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, come precedentemente specificato, si possono riassumere con i seguenti:

1. La zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. L'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. La destinazione d'uso consentita;
4. Eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. Lo stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. I valori medi rilevati sul mercato per terreni simili

### 7.1 La stima analitica

La **stima analitica** è 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 **Va** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vf** il valore del fabbricato, può porsi:

$$Va = Vf - K$$

Il valore dell'area è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione "*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.

## 7.2 La stima sintetica- Metodo comparativo di mercato

La **stima sintetica**, basata sulla comparazione, 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. Secondo gli International Valuation Standards e gli European Valuation Standards: il "valore di mercato" è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che acquirente e venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse. Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato, ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

## 8 STIMA ANALITICA DEI TERRENI EDIFICABILI IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione (**VT**) è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati **Vf** e la somma di tutti i costi da sostenere **C**, ovvero ( $\Sigma K + I_p + P$ ), cioè:

$$V_a = [V_f - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

**V<sub>a</sub>** = valore attuale dell'area

**V<sub>f</sub>** = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

**ΣK** = costi relativi alla costruzione

**I<sub>p</sub>** = 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, capitalizzandolo mediamente dal 2% al 5% a seconda degli anni. Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente ipotizzabile un tempo di 3/4 anni per tutti i comparti di nuovo impianto.

### 8.1. Stima Metodo valore di trasformazione nel Comune di Volpiano su lotto tipo

La stima del più probabile valore di un area/lotto edificabile attraverso il criterio del **VT** (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni esito della trasformazione e i costi della trasformazione stessa. Successivamente tale valore verrà confrontato con una seconda stima sintetica, (Cost Approach), che avrà trovato il suo valore attraverso il confronto delle fonti del mercato immobiliare (agenzie) e di valori desunti dall'analisi di eventuali atti notarili recenti (2023-2024).

### 8.2 Il valore medio dei fabbricati (Vf)

**V<sub>f</sub>** rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Commerciale complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto da transazioni ed analisi locali, da elementi del mercato locativo della stessa categoria immobiliare (residenziale) nonché facendo riferimento ai valori pubblicati dai rapporti periodici di Enti,

Istituti o Organizzazioni commerciali, ad esempio, listino prezzi bollettino FIMAA (borsino FIMAA), Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio aggiornato al primo semestre 2024. La seguente tabella rappresenta i valori di mercato minimi e massimi a Volpiano a mq di superficie commerciale riferiti ad edifici in ottime condizioni o nuovi aggiornati alla seconda metà del 2024, come esposti nel precedente capitolo introduttivo, opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato. Sul mercato immobiliare, al momento, vi sono, nel comune di Volpiano:

Un fabbricato residenziale attualmente in fase di realizzazione in via Monviso (Zona Vauda) con appartamenti bi e tri locali in classe energetica A2, in vendita con valori da 2.300 a 2.500 €/mq circa. **In questo caso è possibile desumere un valore medio di mercato della superficie commerciale pari a circa 2.400 €/mq**

Un fabbricato residenziale attualmente in fase di realizzazione in via Berlinguer di fronte alla piazza del mercato (con appartamenti bi e tri locali in classe energetica A2), in vendita con valori da 2.800 a 3.500 €/mq circa con box. **In questo caso è possibile desumere un valore medio di mercato della superficie commerciale pari a circa 3.200 €/mq**

Un fabbricato residenziale attualmente in fase di realizzazione in corso Platone (con appartamenti bi e tri locali in classe energetica A2, in vendita con valori da 2500 a 2.800 €/mq circa con box. **In questo caso è possibile desumere un valore medio di mercato della superficie commerciale pari a circa 2.700 €/mq**

Un fabbricato residenziale attualmente in fase di realizzazione in via Rovigo (con appartamenti bi e tri locali in classe energetica A1, in vendita con valori da 2.500 a 2.700 €/mq circa con box. **In questo caso è possibile desumere un valore medio di mercato della superficie commerciale pari a circa 2.600 €/mq**

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte Agenzie Immobiliari – Immobiliare.it - Idealista)	Valore Mercato (€/mq) (range fonte OMI 1 semestre 2024)	Valore Mercato (€/mq) (media dati fonte Listino FIAIP- 2022/23)	Valore Mercato (€/mq) (media dati fonte Listino FIMAA 2023)
Abitazioni (zona residenziale Vauda) (OMI B1)	1.800 – 2.350	1.350 – 2.000	1.800 – 2.250	1800 - 2.250
Abitazioni (zona residenziale centrale) (OMI B1 – centro abitato. via Umberto – via Leini – c.so Regina Margherita)	1.800 - 2.700	1.350 – 2.000	1.750 - 2.250	1800 - 2 350
Abitazioni (zona residenziale semicentrale)	1.600 - 2.300	1.350 – 2.000	1.750 - 2.200	1800 - 2.250
Abitazioni (zona residenziale periferica)	800 – 1.400	1.150-1.750	1.600 -1.950	1500 - 2100
Magazzini/Capannoni (destinazione produttiva/logistica)	450 - 550	220 – 540	380 - 560	-
Magazzini/Capannoni/Laboratori (destinazione produttiva/commerciale) (OMI D1 – periferica Corso Europa – str. Comunale dei dossi	280 - 560	380 - 570	320 - 520	-

Si valuta un valore base di vendita del costruito a fine investimento pari a:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni (zona residenziale Vauda)	2.330,00
Abitazioni (zona residenziale centrale - semicentrale)	2.220,00
Abitazioni (Insediamenti marginali)	2.220,00
Magazzini/Capannoni (destinazione produttiva/commerciale/logistica)	500,00

### 8.3 Costo della trasformazione (C = ΣK + Ip + PI)

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

- Costo complessivo del fabbricato (ΣK) comprendente:
  - K1** - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,
  - K2** - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, coord. sicurezza, collaudo),
  - K3** - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - Ip** - Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
  - P** -Profitto del promotore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

#### **K1 - costo tecnico di costruzione**

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

È rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

<b>FONTE</b>	<b>Costo di costruzione per mq di S. I. p.</b>
Prezziario tipologico DEI 2024 - nuove abitazioni	€/mq 1.438,00
Indagine tecnici -imprese edili operanti sul territorio comunale e limitrofo	€/mq 1.450,00-1.550,00
Valore utilizzato	€/mq 1.470,00 – 1495,00 (interv. di recupero)

Per le destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

È rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

<b>FONTE</b>	<b>Costo di costruzione di S. I. p.</b>
Prezziario tipologico DEI 2024 - Produttivo	€/mq 395,00
Indagine tecnici -Imprese Edili operanti sul territorio	€/mq 350,00
Valore utilizzato	€/mq. 370,00 – 330,00

#### **K2 oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura dal 10% al 7% del costo di costruzione "K1" a seconda dello stadio urbanistico - edilizio.

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

La legge 10/77 "Norme sull'edificabilità dei suoli" stabilisce che ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco. Ciò equivale ad affermare il principio che tale rilascio è oneroso. Tali contributi si assumono nella misura pari a quanto stabilito dall'Area Urbanistica del Comune di Volpiano (DCC. N.

18 del 28/04/2022).

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione (quest' ultimo ad eccezione delle superficie a destinazione produttiva).

**Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da Tab. C - Tab. C1 Comunali**

Destinazione d'uso	Classi di intervento definite dallo strumento urbanistico generale	OO.UU. 1a e 2a Euro/m
Insediamenti Residenziali	<b>α) Aree in tessuto edilizio esistente</b> soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione: 1. interne al centro storico: interventi <b>fino</b> alla ristrutturazione <b>senza</b> ampliamenti e variazione del carico urbanistico e delle preesistenti destinazioni d'uso (RCS-RS)	€22,86
	2. interne al centro storico: interventi <b>oltre</b> alla ristrutturazione nonché interventi <b>che presentano variazioni</b> del carico urbanistico e delle preesistenti destinazioni d'uso (RCS-RS)	€51,46
	3. esterne al centro storico: interventi <b>fino</b> alla ristrutturazione <b>senza</b> ampliamenti e variazione del carico urbanistico e delle preesistenti destinazioni d'uso (RRU-R-RM-RV)	€22,86
	4. esterne al centro storico: interventi <b>oltre</b> alla ristrutturazione nonché interventi che <b>presentano variazioni</b> del carico urbanistico e delle preesistenti destinazioni d'uso (RRU-R-RM-RV)	€51,46
	<b>β) Aree di completamento:</b> nuovi interventi, ampliamenti e cambio d'uso (RC-R lotti liberi) : con If (Indice fondiario netto) :	
	≥1,00 mc/mq 1,00 < i f n ≥ 2,00 mc/mq i f n < 2,00 mc/mq	€62,16 €53,95 €56,16
	<b>γ) Aree di espansione</b> nuovi interventi, ampliamenti e cambio d'uso (RN-RNV-RU): con It (indice territoriale)	
	i t ≥ 1 mc/mq 1 > i t ≥ 1,5 mc/mq i t > 1,5 mc/mq	€67,14 €67,14 €67,14
Destinazioni rurali speciali	Edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'articolo 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (EA)	€67,14
Insediamenti turistici e tipologie di Impresa turistica e di tempo libero	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	€ 83,18
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	€ 72,78
Insediamenti direzionali (TE)	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	€ 60,60
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	€ 30,30
Insediamenti commerciali (TN)	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico S min/u 250mq	€ 42,98
	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico S c/u 250-2000 mq	€ 50,63
	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico S mag. 2000 mq	€ 60,60
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico S min/u 250mq	€ 21,99
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico S c/u 250-2000 mq	€ 25,32
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico S mag. 2000 mq	€ 30,31
Attività di Trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	€/mq 3,00	MONETIZZAZIONE Aree a servizi €/mq 30,00

	NUMERO ADDETTI	OO.UU. 1a e 2a Euro/mq
Industriale Artigianale IN- IR- IE	<b>Classe A: dens. &lt;150 mq/add. (**)</b> <b>1. densità ≥ 40 mq/add.</b> 1.1 industrie trasformazione materie prime 1.2 industrie Meccaniche 1.3 industrie meccaniche di precisione, elettronica, ottica  <b>2 densità 40 ÷ 70 mq/add.</b> 2.1 industrie trasformazione materie prime 2.2 industrie manifatturiere varie  <b>3. densità 70 ÷ 150 mq/add.</b> 3.1 industrie trasformazione materie prime 3.2 industrie manifatturiere varie	
	<b>Classe B: dens. &lt;150 mq/add. (**)</b>  a. industrie trasformazione materie prime b. industrie manifatturiere varie	

<b>Tariffa Per Urbanizzazione Indotta</b>	Ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. gli importi dovuti quale contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi sono stabiliti nella misura del 50% degli oneri di urbanizzazione (O.O.U.U.1°+O.O.U.U.2°)
---	--

**Ip- Interessi passivi**

Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati. 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 dal 2% al 5% a seconda dello stadio urbanistico - edilizio dell'area. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

**P - Profitto ordinario di un imprenditore**

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 7% -10% circa del più probabile valore di mercato del bene trasformato.

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato. Viene individuato, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo"). (VEDI ALLEGATA TABELLA VALORE MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI)

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

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura e configurazione media del territorio comunale, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 600/1.000, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, indice di edificabilità fondiaria stabilito in 0,8 mc/mq, (0,50 mc/mq per la zona Vauda), altezza edifici non superiore a 3 piani fuori terra (area in zona semicentrale di categoria "RC" del P.R.G.C – 2 piani fuori terra area in zona Vauda di categoria RCV: aree libere di modeste dimensioni in tessuto prevalentemente edificato e urbanizzato a carattere residenziale).
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e

configurazione mediamente regolare, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 2.000, "normale" grado di accesso con mezzi di medie dimensioni, con RC fondiaria= 2/3, distanza minima dai confini 7,50 m, Indice fondiario = 0,65 mc/mq

Secondo il metodo di trasformazione (Cost Approach) il valore più probabile medio di un'area edificabile nel territorio comunale di Volpiano, considerando i costi di trasformazione dell'area, ed i prezzi più probabili di vendita del fabbricato su di essa realizzabile, si può esprimere nei valori:

- € **134,8/mc** (range 123,30 – 146,30 €/mc) per le aree residenziali in Vauda,
- € **98/mc** (range 94,60 - 101,40 €/mc) per le aree residenziali in zona centrale - semicentrale,
- € **94/mc** per le aree residenziali marginali ed isolate,
- € **150/mq SUL** (o 65,00 €/mq di superficie coperta) per le aree produttive / commerciali / logistiche.

## 9 STIMA SINTETICA 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. Per determinare il valore si può far riferimento, inoltre, ai prezzi medi rilevati sul mercato risultanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, cioè di aree che presentano uguale indice di edificabilità, destinazione d'uso e zona di ubicazione. Il criterio si basa sull'assunto precedentemente esposto: «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 sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità 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 sintetico al mq di S.U.L. delle aree edificabili si è proceduto mediante indagini territoriali con il confronto delle proposte di vendita degli immobili presso le agenzie immobiliari di zona, al fine di determinare il prezzo medio di vendita delle varie unità immobiliari, rapportandolo poi alla superficie utile lorda derivante dall'applicazione degli indici territoriale o fondiario alle superficie territoriali o fondiarie degli appezzamenti di terreno.

Sul mercato immobiliare, al momento, vi sono, nel comune di Volpiano:

Un terreno residenziale edificabile in via Dante Alighieri in zona semicentrale in area R (espansioni recenti consolidate – indice 0,80 mc/mq) di 1.600 mq., in vendita a 115.000 €, che consente una Slp di circa 400 mq (1.600 x 0,80 /3) e l'edificazione di due piani fuori terra con giardino provato e box. **In questo caso è possibile desumere un valore del solo terreno pari a 70 €/mq, corrispondente a circa 95 €/mc per il volume edificabile**

Un altro annuncio immobiliare relativo ad un terreno residenziale reperito sempre a Volpiano zona semicentrale (Via Trieste) anch'esso in area R (espansioni recenti consolidate – indice 0,80 mc/mq), in vendita a 32.000 €, lotto di 318 mq, consente di realizzare una SLP di circa 85 mq (318 x 0,80 /3) e l'edificazione di due piani fuori terra, e **condurrebbe ad un valore venale dell'area edificabile pari a 125 €/mc per il volume realizzabile.**

Infine, un ulteriore annuncio immobiliare relativo ad un terreno residenziale reperito sempre in via Dante Alighieri in zona semicentrale in area R (espansioni recenti consolidate – indice 0,80 mc/mq) di 800 mq., in vendita a 56.000 €, che consente una SLP di circa 210 mq (800 x 0,80 /3) e l'edificazione di due piani fuori terra., **condurrebbe ad un valore venale dell'area edificabile pari a 88 /mc per il volume realizzabile.**

Nel limitrofo comune di Lombardore è stato trovato un terreno edificabile urbanizzato a destinazione produttiva, sito nella zona industriale posta lungo la via Ceresole, di 5.900 mq. in vendita a 169.000 euro, con rapporto di copertura del 60% **per un valore venale di vendita quindi di 29 €/mq dell'area edificabile**

Nel Comune di Volpiano è stato individuato un terreno a destinazione produttiva-commerciale in via Donizetti angolo strada Gerbido (zona G1 del P.R.G.C. vigente), da sottoporre a SUE, con demolizione del capannone esistente, in vendita a 249.000 € per una SLP realizzabile di mq. 1.500, **da cui si evince un valore dell'area produttiva – commerciale pari a 166 €/mq di SUL ed a 66 €/mq di superficie coperta**

Anche a seguito ad un confronto con agenti ed esperti del settore immobiliare in Volpiano,

si conferma che la richiesta di terreni edificabili nell'ultimo periodo si attesti attorno **ai 140 €/mq** nella destinazione residenziale del centro e semi-centro, ed ai **60 €/mq di superficie coperta** per la destinazione produttiva/terziaria/commerciale.

## 10 CONCLUSIONI:

In considerazione del fatto che i valori desunti dai due metodi di stima, per loro natura, non possono essere confrontati attraverso una media aritmetica (un indice fondiario rispetto ad un altro determina investimenti immobiliari differenti, con conseguente diverso interesse del mercato per l'area - un indice fondiario non è direttamente proporzionale al valore delle aree stesse), sulla base dei valori sopra riportati si definisce che il più probabile valore in comune commercio delle aree edificabili nel comune di Volpiano è pari a:

**Valore venale in comune commercio per le aree residenziali (media relativa a tutto il comune): 106,00 €/mq** (range 88,00 – 125, 0 €/mq)

**Valore venale in comune commercio per le aree produttive/terziarie/commerciali: 60,00 €/mq di superficie coperta**

## 11 APPLICAZIONE DEGLI INDICI PARAMETRICI

Come noto, la presente stima impone di valutare il valore di incidenza area di tutte le superfici edificabili presenti nel comune di Volpiano. Come accennato in premessa questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione ma vuole individuare un valore medio applicabile alle zone ed alle categorie di aree urbanistiche del comune.

Fermo restando l'impianto generale della presente analisi, volendo individuare valori facilmente attribuibili ai singoli terreni edificabili occorrerà calcolare e sviluppare appositi indici di differenziazione capaci di plasmare il valore medio da individuarsi in ragione delle specifiche caratteristiche di ogni terreno.

Si valutano quindi i coefficienti, positivi e negativi, in grado di modificare il valore medio calcolato nei prossimi paragrafi alle zone ed alle categorie di aree urbanistiche e non ai singoli lotti.

Ciò premesso nel prossimo paragrafo verranno esaminate solo le influenze positive o negative capaci di incidere in egual misura su tutti i terreni del comprensorio comunale.

Al fine di ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si è costruita una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più giusto valore applicabile alla singola realtà territoriale.

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti allo strumento urbanistico generale.

Valore Venale Area residenziale = (valore €/mc di cui alla Tabella ALLEGATO1) x I<sub>1</sub> x I<sub>2</sub> x I<sub>3</sub> x I<sub>4</sub>

Valore Venale Area Produttiva /Terziaria/Commerciale = (valore €/mq sup. coperta di cui alla Tabella ALLEGATO1) x I<sub>1</sub> x I<sub>2</sub> x I<sub>3</sub> x I<sub>4</sub>

### 11.1 Indice di zona territoriale I<sub>1</sub>

#### ZONA TERRITORIALE

VAUDA	1,05
TERRITORIO - ZONA CENTRALE (Centro Storico – Aree di contorno)	1.00
TERRITORIO - ZONA SEMICENTRALE (Settori A, B, C, D, E)	0,90
ZONA PERIFERICA (Produttivo)	0.90
ZONA EXTRAURBANA (aree agricole)	0.90

A seguire si riporta una tabella delle zone territoriali omogenee presenti nel comune, come individuate dal PRGC vigente

ZONA TERRITORIALE		SETTORI P.R.G.C. VIGENTE	Indice I <sub>1</sub>
<b>VAUDA</b>	TERRITORIO - ZONA CENTRALE	Settore Vauda	1,05
<b>TERRITORIO</b>	TERRITORIO - ZONA CENTRALE	Centro storico, Aree di contorno	1,00
	ZONA SEMICENTRALE (Settori A, B, C, D, E)	Settore A (Corso XI Febbraio – via Ronchi – confine comunale – via San Benigno)	0,9
		Settore B (via San Benigno – c.so Kant, via Brandizzo)	0,9
		Settore C via Brandizzo, c.so Kant, c.so Europa, via Trieste	0,9
		Settore D c.so Europa, via Leini, via Tonale, Canavesana	0,9
		Settore E Via Leini, confine comunale, via Commenda	0,9
	INSEDIAMENTI MARGINALI ED ISOLATI	Territorio comunale	0,9
<b>INDUSTRIALE</b>	ZONA PERIFERICA	Zone produttive	0,9

## 11.2 Indice di zona urbanistica I<sub>2</sub>

Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano Regolatore Generale Comunale rappresentano l'utilizzo principale ammesso per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso (RESIDENZIALE, o PRODUTTIVO/TERZIARIA COMMERCIALE), nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in modo determinante sul valore commerciale dell'area fabbricabile. Inoltre, è importante ai fini del valore dell'area, anche la modalità di intervento prescritta, (Piano Esecutivo, Permesso convenzionato, Permesso di costruire singolo), che condizionano i tempi di attuazione, i costi di progettazione e l'investimento dell'operatore.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente norma le seguenti aree per le quali si indicano le destinazioni d'uso prevalenti descritte negli artt. 22- 46 delle NTA, e le relative modalità di intervento:

ZONA	AREA NORMATIVE P.R.G.C. VIGENTE	Indice I <sub>2</sub>
<b>VAUDA</b>	Aree di nuovo impianto residenziale in vauda (RNV) Tab. 5.2 -superficie territoriale – sottoposte a SUE	0,90
	Espansioni recenti consolidate (RV) – sup. fondiaria – Perm. di costruire	1,00
	Aree di completamento (RCV) – sup. fondiaria – Perm. di costruire	1,00
<b>TERRITORIO</b>	Aree di nuovo impianto residenziale (RN) -sup. territoriale – sottop. a SUE	0,90
	Espansioni storiche di impianto rurale superficie territoriale (RRU.A - RRU.B3.2 - RRU.C – RRU.D2 sottoposte a SUE	0,90
	Aree di ristrutturaz. urbanistica - -superficie territoriale – sottoposte a SUE	0,90
	Centro storico (RCS) - superficie fondiaria – Intervento dirtto	0,90
	Contorno del Centro storico (RCS) - superficie fondiaria - Perm. di costruire	0,90
	Espansioni storiche di impianto rurale (RRU B3.1 con procedura diretta – tabella 2.1 - superficie fondiaria - Intervento diretto	1,00
	Espansioni recenti consolidate (R)– LOTTI LIBERI - art. 21 NTA del PRGC superficie fondiaria - Intervento diretto	1,00
	Insedimenti marginali e isolati (RM) – sup. fondiaria - Intervento diretto	0,95

	Aree di completamento (RC) - superficie fondiaria - Intervento diretto	1,00
<b>INDUSTRIALE</b>	Aree produttive industriali e/o artigianali di nuovo impianto (IN)	0,9
	Impianti terziari in progetto (TN)	0,9
	Impianti industriali o artigianali esistenti e confermati (IE)	0,9
	Aree produttive industriali e/o artigianali di riordino da attrezzare e da completare (IR)	0,9
	Impianti terziari esistenti e confermati (TE)	0,9
	Impianti per il deposito e la distribuzione di prodotti petroliferi e GPL (TD)	0,9

Per quanto attiene gli specifici casi di destinazione dei Servizi Pubblici-tecnologici saranno da applicare i coefficienti di seguito espressi:

ZONA	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO COMMERCIALE TERZIARIO
Destinazione d' uso servizi pubblici	1	1

### 11.3 Indice di stadio urbanistico-edilizio I<sub>3</sub>

Modalità di attuazione	STATO	Indice I <sub>3</sub>
<b>Superficie Territoriale con Sue da approvare</b>		
Aree di nuovo impianto in vauda (RNV) Tab. 5.2	Non urbanizzato	0,75
Aree di nuovo impianto (RN)	Non urbanizzato	0,80
Espansioni storiche di impianto rurale (RRU.A con PdR / RRU.B3.2 con SUE – tabella n. 2.2 / RRU.C con SUE – tabella 2.3 / RRU.D2 con SUE – tabella n. 2.4)	Non urbanizzato	0,80
Aree di ristrutturazione urbanistica (RU)	Non urbanizzato	0,70
Aree produttive industriali e/o artigianali di nuovo impianto (IN)	Non urbanizzato	0,70
Impianti terziari in progetto (TN)	Non urbanizzato	0,70
<b>Superficie Fondiaria con Sue approvato</b>		
Aree di nuovo impianto in vauda (RNV) Tab. 5.2		0,85
Aree di nuovo impianto (RN)		0,85
Espansioni storiche di impianto rurale (RRU.A con PdR / RRU.B3.2 con SUE – tabella n. 2.2 / RRU.C con SUE – tabella 2.3 / RRU.D2 con SUE – tabella n. 2.4)		0,95
Aree di ristrutturazione urbanistica (RU)		0,95
Aree produttive industriali e/o artigianali di nuovo impianto (IN)		0,90
Impianti terziari in progetto (TN)		0,90
<b>Superficie Fondiaria con intervento diretto</b>		
Espansioni recenti consolidate in Vauda (RV)	Urbanizzato	1,00
Aree di completamento in Vauda (RCV)	Urbanizzato	1,00
Centro storico (RCS)	Urbanizzato	1,00
Contorno del Centro storico (RS)	Urbanizzato	1,00
Espansioni storiche di impianto rurale (RRU.A con PdR / RRU.B3.2 con SUE – tabella n. 2.2 / RRU.C con SUE – tabella 2.3 / RRU.D2 con SUE – tabella n. 2.4)	Urbanizzato	1,00
Espansioni recenti consolidate (R) – LOTTI LIBERI - art. 21 NTA del PRGC	Urbanizzato	1,00
Insedimenti marginali e isolati (RM)	Urbanizzato	1,00
Aree di completamento (RC)	Urbanizzato	1,00
Impianti industriali o artigianali esistenti e confermati (IE)	Urbanizzato	1,00
Aree produttive industriali e/o artigianali di riordino da attrezzare e da completare (IR)	Urbanizzato	1,00
Impianti terziari esistenti e confermati (TE)	Urbanizzato	1,00
Impianti per il deposito e la distribuzione commerciale di prodotti petroliferi e GPL (TD)	Urbanizzato	1,00

#### 11.4 Indice di riduzione per casi particolari I<sub>4</sub>

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite. Ciò premesso, possono rappresentare situazioni di criticità e quindi essere applicate le seguenti riduzioni per le casistiche sottoelencate:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.), citato anche dalla normativa.
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti
- Lotti interclusi in virtù del grado oggettivo di occlusione.
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree - vincoli infrastrutturali, igienico sanitari e amministrativi (risp. Cimiteriale - risp. depuratore - risp. metanodotto - risp. elettrodotto - risp. stradale ecc.); - vincolo ambientale, tutela paesaggistica
- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio
- Presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico

#### RIDUZIONI- (da applicare al valore di riferimento)

<b>N.B.: Prendere visione della descrizione estesa sopra riportata</b>	<b>I<sub>4</sub></b>
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini tecniche), pratiche di demolizione	0,80 - 0,90
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,40
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico	1,10
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70- .0,90
Fascia rispetto reticolo idrico -corsi d'acqua (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 -0,90
Lotti interclusi (aree la cui volumetria assentibile non sia completamente realizzabile per limiti di distanza)	0,60 - 0,80
Presenza di vincoli di specie (vedasi specifica): Vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico-sanitari (0,80-0,95) Limitazioni paesistiche (0,95) Fattibilità con consistenti e gravi limitazioni (0,90)	0,80.0,95
Ristrutturazione residenziale	0,90
Periodo fra adozione e approvazione del P.R.G.C. sulle aree che da agricole divengono edificabili	0,80

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (LR. 56/77 e ss.mm. e ii).

Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono, comunque, tutti i casi possibili.

È opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.

TABELLA 1 DETERMINAZIONE VALORE MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI

ZONA/ GRUPPI	AREA NORMATIVE P.R.G.C. VIGENTE	Rapp. Cop. Terr.	Indice (mc/mq)	SUL realizz. per Mq di terreno	Valore venale della costruzione a Mq di SUL	Costo di trasformaz. a Mq di SUL	Valore venale del terreno per Mq di SUL realizzabile	Valore venale del terreno per Mc realizzabile ( mq sup.cop. Aree produtt)	Valore venale del terreno a mq ante applicazione degli indici parametrici	INDICI PARAMETRICI				Valore venale del terreno €/MQ	Valore venale del terreno a fini IMU €/MQ
										Zona territoriale I <sub>1</sub>	Zona urbanistica I <sub>2</sub>	Stato urbanistico - edilizio I <sub>3</sub>	Riduzione per casi particolari I <sub>4</sub>		
<b>1° SUPERFICIE TERRITORIALE CON SUE DA APPROVARE</b>															
VAUDA	Aree di nuovo impianto in vauda (RNV) Tab. 5.2		0,5	0,17	2.330 €	1.960 €	370 €	123,3 €	61,67 €	1,05	0,9	0,75	0,8	34,97 €	35,00 €
TERRITORIO	Aree di nuovo impianto (RN)		0,8	0,27	2.220 €	1.970 €	250 €	83,3 €	66,67 €	0,9	0,9	0,8	0,8	34,56 €	35,00 €
	Espansioni storiche di impianto rurale (RRU.A con PdR / RRU.B3.2 con SUE – tabella n. 2.2 / RRU.C con SUE – tabella 2.3 / RRU.D2 con SUE – tabella n. 2.4)		0,8	0,27	2.200 €	1.950 €	250 €	83,3 €	67,51 €	0,9	0,9	0,8	0,8	34,99 €	35,00 €
	Aree di ristrutturazione urbanistica (RU)		0,8	0,27	2.200 €	1.945 €	255 €	85,0 €	68,86 €	0,9	0,9	0,7	0,9	35,14 €	35,00 €
INDUSTRIALE	Aree produttive industriali e/o artigianali di nuovo impianto (IN)	0,40		0,45	500 €	370 €	130 €	52,0 €	58,50 €	0,9	0,9	0,7	0,85	28,19 €	28,00 €
	Impianti terziari in progetto (TN)	0,40		0,45	500 €	370 €	130 €	52,0 €	58,50 €	0,9	0,9	0,7	0,85	28,19 €	28,00 €
<b>2° SUPERFICIE FONDIARIA CON SUE APPROVATO</b>															
VAUDA	Aree di nuovo impianto in vauda (RNV)		0,5	0,17	2.330	1.926 €	404 €	142,0 €	67,35 €	1,05	0,9	0,85	0,95	51,40 €	51,00 €
TERRITORIO	Aree di nuovo impianto (RN)		0,8	0,27	2.220	1.916 €	304 €	101,4 €	81,10 €	0,9	0,9	0,85	0,9	50,25 €	51,00 €
	Espansioni storiche di impianto rurale RRU.A con PdR / RRU.B3.2 con SUE – tabella n. 2.2 / RRU.C con SUE - tabella n. 2.3 / RRU.D2 con SUE –tabella n. 2.4)		0,8	0,27	2.220	1.941 €	279 €	93,0 €	74,43 €	0,9	0,9	0,95	0,9	51,55 €	51,00 €
	Aree di ristrutturazione urbanistica (RU)		0,8	0,27	2.220	1.941 €	279 €	93,0 €	74,43 €	0,9	0,9	0,95	0,9	51,55 €	51,00 €
INDUSTRIALE	Aree produttive industriali e/o artigianali di nuovo impianto (IN)	0,40		0,45	500 €	346 €	154 €	61,6 €	69,30 €	0,9	0,9	0,9	0,9	45,47 €	45,00 €
	Impianti terziari in progetto (TN)	0,40		0,45	500 €	346 €	154 €	61,6 €	69,30 €	0,9	0,9	0,9	0,9	45,47 €	45,00 €
<b>3° SUPERFICIE FONDIARIA</b>															
VAUDA	Espansioni recenti consolidate (RV)		0,5	0,17	2.330	1.901 €	429 €	142,9 €	71,47 €	1,05	1	1	1	75,04 €	75,00 €
	Aree di completamento (RCV)		0,5	0,17	2.330	1.891 €	439 €	146,3 €	73,14 €	1,05	1	1	1	76,79 €	75,00 €
TERRITORIO	Centro storico (RCS) –		0,8	0,27	2.220	1.936 €	284 €	94,6 €	75,69 €	1	0,9	1	0,9	61,31 €	61,00 €
	Contorno del centro storico (RS)		0,8	0,27	2.220	1.936 €	284 €	94,6 €	75,69 €	1	0,9	1	0,9	61,31 €	61,00 €
	Espansioni storiche di impianto rurale (RRU B3.1 con procedura diretta – tabella 2.1)		0,8	0,27	2.220	1.936 €	284 €	94,6 €	75,69 €	0,9	1	1	0,9	61,31 €	61,00 €
	Espansioni recenti consolidate (R)– LOTTI LIBERI - art. 21 NTA del PRGC (* VEDI NOTA)		0,8	0,27	2.220	1.936 €	284 €	94,6 €	75,69 €	0,9	1	1	0,9	61,31 €	61,00 €
	Insedimenti marginali e isolati (RM)		0,8	0,27	2.220	1.936 €	284 €	94,6 €	75,69 €	0,9	0,95	1	0,95	61,48 €	61,00 €
	Aree di completamento (RC)		0,8	0,27	2.220	1.936 €	284 €	94,6 €	75,69 €	0,9	1	1	0,9	61,31 €	61,00 €
INDUSTRIALE	Impianti industriali o artigianali esistenti e confermati (IE)	0,4		0,45	500 €	332 €	168 €	67,2 €	75,60 €	0,9	0,9	1	0,9	55,11 €	55,00 €
	Aree produttive industriali e/o artigianali di riordino da attrezzare e da completare (IR)	0,4		0,45	500 €	332 €	168 €	67,2 €	75,60 €	0,9	0,9	1	0,9	55,11 €	55,00 €
	Impianti terziari esistenti e confermati (TE)	0,40	0,40	0,45	500 €	332 €	168 €	67,2 €	75,60 €	0,9	0,9	1	0,9	55,11 €	55,00 €
	Impianti per il deposito e la distribuzione commerciale di prodotti petroliferi e GPL (TD)	0,40	0,40	0,45	500 €	332 €	168 €	67,2 €	75,60 €	0,9	0,9	1	0,9	55,11 €	55,00 €
<b>4° SUPERFICIE CON SUE DA APPROVARE</b>															
VAUDA	Aree destinate a servizi sociali, attrezzatura,spazi comuni e di arredo urbano		0,5	0,17	2.320 €	1.936 €	384 €	128 €	63,97 €	1,05	1	1	0,4	26,87 €	26,00 €
TERRITORIO	Aree destinate a servizi sociali, attrezzatura,spazi comuni e di arredo urbano di livello locale (SA e SV)		0,5	0,17	2.220 €	1.820 €	400 €	133 €	66,72 €	1	1	1	0,4	26,69 €	26,00 €
INDUSTRIALE	Spazi ed attrezzature a servizio degli impianti produttivi industriali e artigianali (Slv e Sla)		0,5	0,17	2.220 €	1.790 €	430 €	143 €	71,72 €	0,9	1	1	0,4	25,82 €	26,00 €

NOTA : per aree edificabili in "zona R" si intendono i lotti liberi, così come definiti dall'art. 21 comma 8° lettera b) delle NTA del PRGC vigente, ossia "b) nuove costruzioni in aree libere non asservite a costruzioni esistenti e/o autorizzate avanti alla data di entrata in vigore del P.R.G. 1988 nel limite di i.f. = 0,8 mc x mq, R.C. 30%, n piani = 2". Inoltre si precisa, come riporta la nota n. 13 relativa all'art. 21 delle NTA, che per lotti liberi "Si ritengono liberi i lotti aventi i requisiti e le caratteristiche descritti nel presente comma b) nei quali risultino edificati box auto in proporzione tale (minima) da non condizionare la trasformazione del lotti stessi. E' inoltre suscettibile di edificazione il lotto che pur essendo impegnato da costruzioni subalterne (tettoie) non è stato (non è) asservito ad alcuna costruzione ne' in termini di diritti edificatori (ad essi attribuiti) ne' in termini di loro pertinenza d'uso (specificazione introdotta dalla Variante Parziale n° 11).

**TABELLA 2:  
VALORE MINIMO AGGIORNATO DELLE AREE EDIFICABILI SU CUI APPLICARE L' IMPOSTA**

ZONA/GRUPPI	AREA NORMATIVE P.R.G.C. VIGENTE	€/MQ
<b>1°</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE CON SUE DA APPROVARE</b>	
<b>VAUDA TERRITORIO</b>	Aree di nuovo impianto in vauda (RNV)	€. 35,00
	Aree di nuovo impianto (RN)	€. 35,00
	Espansioni storiche di impianto rurale (RRU.A con PdR / RRU.B3.2 con SUE – tabella n. 2.2 / RRU.C con SUE – tabella 2.3 / RRU.D2 con SUE – tabella n. 2.4)	€. 35,00
	Aree di ristrutturazione urbanistica (RU)	€. 35,00
<b>INDUSTRIALE</b>	Aree produttive industriali e/o artigianali di nuovo impianto (IN)	€. 28,00
	Impianti terziari in progetto (TN)	€. 28,00
<b>2°</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA CON SUE APPROVATO</b>	
<b>VAUDA TERRITORIO</b>	Aree di nuovo impianto in vauda (RNV)	€. 51,00
	Aree di nuovo impianto (RN)	€. 51,00
	Espansioni storiche di impianto rurale RRU.A con PdR / RRU.B3.2 con SUE – tabella n. 2.2 / RRU.C con SUE - tabella n. 2.3 / RRU.D2 con SUE –tabella n. 2.4)	€. 51,00
	Aree di ristrutturazione urbanistica (RU)	€. 51,00
<b>INDUSTRIALE</b>	Aree produttive industriali e/o artigianali di nuovo impianto (IN)	€. 45,00
	Impianti terziari in progetto (TN)	€. 45,00
<b>3°</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	
<b>VAUDA</b>	Espansioni recenti consolidate (RV)	€. 75,00
	Aree di completamento (RCV)	€. 75,00
<b>TERRITORIO</b>	Centro storico (RCS) –	€. 61,00
	Contorno del centro storico (RS)	€. 61,00
	Espansioni storiche di impianto rurale (RRU B3.1 con procedura diretta – tabella 2.1)	€. 61,00
	Espansioni recenti consolidate (R)– LOTTI LIBERI - art. 21 NTA del PRGC (* VEDI NOTA)	€. 61,00
	Insedimenti marginali e isolati (RM)	€. 61,00
	Aree di completamento (RC)	€. 61,00
	<b>INDUSTRIALE</b>	Impianti industriali o artigianali esistenti e confermati (IE)
Aree produttive industriali e/o artigianali di riordino da attrezzare e da completare (IR)		€. 55,00
Impianti terziari esistenti e confermati (TE)		€. 55,00
Impianti per il deposito e la distribuzione commerciale di prodotti petroliferi e GPL (TD)		€. 55,00
<b>4°</b>	<b>SUPERFICIE CON SUE DA APPROVARE</b>	
<b>VAUDA</b>	Aree destinate a servizi sociali, attrezzature, spazi comuni e di arredo urbano	€. 26,00
<b>TERRITORIO</b>	Aree destinate a servizi sociali, attrezzature, spazi comuni e di arredo urbano di livello locale (SA e SV)	€. 26,00
<b>INDUSTRIALE</b>	Spazi ed attrezzature a servizio degli impianti produttivi industriali e artigianali (Slv e Sla)	€. 26,00