

**Comune di
MALALBERGO
Bologna**



**DEFINIZIONE DEI CRITERI DI STIMA DELLE
AREE FABBRICABILI E DETERMINAZIONE
DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE UNICA (IMU)**

Sindaco
Monia Giovannini

Segretario comunale
Dott. Giuseppe Beraldi

Redazione
UNIONE RENO GALLIERA
Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore: Responsabile
Geom. Ivano Venturini

UFFICIO TECNICO COMUNALE:
Geom. Federico Ferrarato

Approvazione delib. G.C. n. ... del

INDICE

TITOLO 1 – PREMESSA.....	4
1.1 – FINALITA’.....	4
1.2 – DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE – RIFERIMENTI NORMATIVI	4
1.3 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE AREE.....	5
1.4 – IDENTIFICAZIONE DELLE AREE – ZONE OMOGENEE.....	5
1.5 – PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI.....	6
TITOLO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI FATTORI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI	7
2.1–PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE DELLE AREE	7
2.1.1. Parametri edificatori	7
2.1.2. Fattori di costo concorrenti alla determinazione del valore di mercato	10
2.2- DETERMINAZIONE DEI COSTI.....	12
2.2.1 - Determinazione del costo tecnico di costruzione	13
2.2.2 – Determinazione del contributo di costruzione	14
2.2.3 – Determinazione costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi direttamente nell’ambito di piani urbanistici attuativi	15
2.2.4 – Determinazione delle spese tecniche, degli oneri finanziari e fiscali e degli oneri di commercializzazione	16
2.2.5 – Tabella riepilogativa dei costi di costruzione e contributi concessori ...	17
TITOLO 3 – INDAGINE DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DEI FABBRICATI.....	18
3.1 – VALORI DI MERCATO PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	19
3.1.1 – Valori desunti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare	19
3.1.2 – Valori desunti da transazioni immobiliari	20
3.1.3 – Valori desunti da Tavolo tecnico	22
3.2 – VALORI DI MERCATO DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.	23
3.3 – COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO.....	47

TITOLO 1 – PREMESSA

1.1 – FINALITA'

La metodologia ed i criteri di stima di seguito riportati, sono determinati allo scopo di conoscere i valori unitari medi di mercato delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Malalbergo, ai fini dell'applicazione dell'Imposta municipale unica (I.M.U.).

L'individuazione dei valori, secondo le variabili che di seguito vengono individuate, si pone l'obiettivo di rendere quanto più possibile oggettivi gli elementi da assumere come riferimento per gli scopi sopradefiniti e quindi di facilitare il rapporto fra il Comune ed il cittadino, fornendo utili riferimenti per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili e della relativa imposta I.M.U.

Tale metodologia dovrebbe consentire di ricondurre ad una delle fattispecie indicate nelle tabelle, tutte le casistiche che si potranno presentare, ai fini specifici della classificazione di un'area edificabile nell'ambito del territorio comunale di Malalbergo, per calcolare l'imposta citata.

1.2 – DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE – RIFERIMENTI NORMATIVI

L'art. 2 del Decreto Legislativo n° 504 del 30/12/1992, definisce l'area edificabile quella *"...utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali ed attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9¹ sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura alla funghicoltura ed all'allevamento di animali..."*.

L'art. 5, comma 5 del citato Decreto Legislativo indica come base imponibile per le aree fabbricabili *"il valore costituito da quello venale in comune commercio all'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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*.

Il medesimo articolo, al comma 2, disciplina che *"In caso di utilizzazione 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, 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”.

Secondo i criteri soprarichiamati, pertanto, si identifica come area fabbricabile il terreno che, inserito in un contesto edificato o previsto per l'edificazione secondo la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, (Piano strutturale comunale, Piano operativo comunale, Regolamento urbanistico edilizio) è predisposto per una sua trasformazione mediante un intervento edilizio di sfruttamento delle potenzialità edificatorie determinate dagli strumenti normativi soprarichiamati, ai fini di un corretto e coordinato sviluppo del territorio.

1.3 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE AREE

Come sopra accennato, la presente relazione deve individuare o dimostrare, attraverso l'usuale procedura estimale, i valori unitari venali o “più probabili prezzi di mercato” per le aree configurate come “fabbricabili”, tenuto conto di tutte le variabili sopra menzionate..

Debbasi cioè individuare e dimostrare quei valori che, in un ordinario mercato immobiliare e, con maggiore probabilità, potranno essere il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di compravendita, considerando non un bene specifico oggetto di stima propria, ma la generalità dei beni caratterizzati dalla medesima ubicazione territoriale, destinazioni urbanistiche e potenzialità edificatorie.

Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili è quello del “valore di trasformazione”, considerando il bene come fattore della produzione e quindi “strumento” per l'investimento di un certo capitale onde ottenere un prodotto edilizio finito da immettere nel mercato.

Tale valore risulterà quindi determinato dalla ***differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria dei costi necessari per perseguire la trasformazione.***

1.4 – IDENTIFICAZIONE DELLE AREE – ZONE OMOGENEE.

Per l'identificazione delle aree fabbricabili secondo i criteri soprarichiamati, si sono individuati ambiti territoriali di riferimento in cui si ritiene possibile considerare omogeneo l'andamento del mercato immobiliare nell'ambito comunale, sia per la destinazione residenziale che produttiva.

A tale fine si sono individuati i seguenti ambiti territoriali:

- Capoluogo, Pegola e territorio extraurbano

¹ Coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale

- Altedo

Sostanzialmente, infatti, il Capoluogo, Pegola ed il resto del territorio comunale, si può considerare come una propria ed omogenea realtà di mercato; la frazione di Altedo determina una maggiore attrattiva del mercato immobiliare e pertanto viene considerata, ai nostri fini, uno specifico ambito territoriale.

Per ciascun ambito territoriale sono state trattate le aree in funzione della loro destinazione urbanistica, destinazione residenziale/terziaria, commerciale e produttive, in base alle classificazioni di POC e di RUE.

1.5 – PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI

Come accennato precedentemente, l'individuazione del valore delle aree fabbricabili ai fini della determinazione dell'imposta IMU, parte dal valore unitario medio di mercato immobiliare del prodotto finito rilevato nell'ambito territoriale di riferimento, con detrazione di tutti i costi necessari per trasformare l'area, comprensivi degli interessi passivi e del profitto lordo di un ordinario imprenditore.

Il valore venale dell'area viene determinato partendo dal valore di mercato immobiliare riferito all'ambito territoriale, detraendo tutti i costi da sostenere per effettuare l'investimento secondo il criterio del valore di trasformazione, per ricavare il valore dell'area come incidenza rispetto alla superficie utile realizzabile.

La formula di riferimento per la stima dell'area è pertanto la seguente:

$$\mathbf{Va : (Vm - \sum CSiv - Pr)}$$

ove:

Va = Valore complessivo dell'area edificabile ai fini IMU

Vm = Valore complessivo dell'area riferita alla superficie utile edificabile)

$\sum CSiv$ = Totale costi unitari per l'edificazione dell'area riferito alla incidenza sulla Siv

Con gli elementi sopra ricavati, in applicazione della formula citata, si procede alla determinazione del valore di trasformazione per le aree fabbricabili a destinazione residenziale, produttiva e commerciale, per ciascuna delle fattispecie ricorrenti (ambito territoriale, destinazione, livello di urbanizzazione). Tale valore di trasformazione, per le destinazioni residenziali, tiene conto altresì di un coefficiente correttivo correlato al grado di utilizzazione fondiaria dell'area, secondo (t

TITOLO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI FATTORI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI

2.1–PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE DELLE AREE

2.1.1. Parametri edificatori

Da una prima verifica degli elementi forniti dal locale mercato immobiliare, emerge che il parametro utilizzato per la compravendita immobiliare non è omogeneo con quello definito dagli strumenti urbanistici comunali che determinano le potenzialità edificatorie delle aree fabbricabili. La pianificazione urbanistica comunale, infatti, anche sulla base di atti di coordinamento regionali, (cfr. D.A.L. n. 279 del 4 febbraio 2010) assume come parametro edificatorio la superficie utile (SU) come di seguito definita.

Superficie utile (Su): Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Il mercato immobiliare, per gli immobili sia residenziali che produttivi, adotta per consuetudine il parametro della **superficie lorda vendibile (S.l.v.)** costituita come illustrato di seguito.

Si deduce quindi la non omogeneità dei parametri di riferimento fra la strumentazione urbanistica comunale ed il mercato immobiliare; conseguentemente, per poter individuare i rapporti proporzionali fra le diverse “superfici lorde vendibili”, si procede ad un ragguaglio ponendo a confronto, mediante esemplificazione, le due definizioni, considerando tipologie medie sia di alloggi che di capannoni produttivi.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

- a) 100% della superficie netta;
- b) 100% del vano scala;
- c) 100% dei muri esterni;
- d) 50% dei muri in comunione;
- e) 50% di balconi e terrazze;
- f) 50% di garage ed autorimesse;
- g) 50% di vani cantina.

In Ambito residenziale, ai fini di omogeneizzare il parametro edificatorio **Su** cui è riferito l'indice di edificabilità, è stato effettuato un ragguaglio alla **Slv**, considerando anche l'ulteriore superficie accessoria (**Sa**) ammessa nella misura massima del 60% della Su.

La successiva tabella 1 evidenzia, in via esemplificativa, il rapporto che si prefigura, convenzionalmente, fra la **superficie lorda vendibile** (parametro del il valore di mercato) e la **superficie utile** (parametro della potenzialità edificatoria) risultante pari a **Slv/Su = 1,50**

Si evidenzia a tal proposito che, ai fini dell'individuazione di tale rapporto, ed in via convenzionale, non viene considerata convenzionalmente, la superficie che, ai sensi della normativa e degli atti di coordinamento regionale, non costituisce né superficie utile né superficie accessoria; come si desume dalla tabella che segue, non viene pertanto considerata ad esempio, la superficie di sottotetti che non presentano i requisiti di abitabilità od usabilità e che si possono configurare come spazi tecnici, od altre superfici non funzionalmente praticabili.

La tabella che segue, pertanto costituisce una simulazione di tale computo, che consente, come accennato, di assumere convenzionalmente, e solo ai fini prefissati dalla presente indagine, il rapporto fra la Superficie Utile (parametro edificatorio individuato negli strumenti urbanistici), e la superficie lorda vendibile da cui, nella più probabile casistica, possa derivare. In sostanza viene determinato una sorta di automatismo per determinare la superficie lorda vendibile partendo dalla superficie utile realizzabile nell'area oggetto di valutazione.

Tabella 1)

ESEMPLIFICAZIONE DEL METODO DI RAGGUAGLIO FRA LA SUPERFICIE UTILE STABILITA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI E LA CORRISPONDENTE SUPERFICIE LORDA VENDIBILE REALIZZABILE, CONSIDERANDO UN ALLOGGIO DELLE DIMENSIONI DI MQ 100 DI SU.

COMPOSIZIONE ALLOGGIO TIPO	SUPERFICIE UTILE MQ			COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUP. LORDA VENDIBILE MQ
Superficie Utile	100			1,10	110
Vano scala			10	1,00	10
Superficie non residenziale (max 60% di Su)					
Garage/Autorimessa		25		0,50	12,5
Cantina		10		0,50	5,00
Portici/Balconi/Terrazze/altra Superficie accessoria		25		0,50	12,50
TOTALE	100	60			150,00

Rapportando convenzionalmente la **Superficie Lorda Vendibile** alla **Superficie Utile** si ottiene il seguente rapporto:

Mq 150 : 100 = **1,5** **Coefficiente di ragguaglio fra la superficie utile e la superficie lorda vendibile realizzabili da PSC, POC, RUE**

Relativamente agli ambiti in corso di realizzazione, e per i quali sono ancora vigenti i parametri riferiti al previgente PRG, il parametro edificatorio è la **Superficie complessiva**, determinata dalla Superficie utile e dal 60% della superficie accessoria, secondo la seguente formula: **(Sc = Su+0,60xSa)** In tali fattispecie, può essere realizzata più Su rispetto alla Snr nel rispetto della Sc senza quindi un rapporto fisso fra i due parametri; dalle indagini effettuate come rappresentato nella successiva tabella 7, il rapporto assunto convenzionalmente fra la Sc e la Su è pari a **1,24**.

DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE:

La superficie lorda vendibile per le destinazioni non residenziali, è costituita dalla somma di tutte le superfici utilizzate al lordo delle murature; nella superficie utile, ai fini edificatori, invece, non sono considerate le murature, ma sono computate tutte le superfici, anche accessorie, strumentalmente e funzionalmente afferenti l'attività produttiva.

Operando con criterio simile alla destinazione residenziale, si è ragguagliata la Superficie utile produttiva (Su), quale parametro edificatorio, alla corrispondente Superficie lorda Vendibile (Slv), quale parametro per i valori di mercato.

Il rapporto così desunto, come evidenziato in tabella 2) seguente è risultato pari a **Slv/Su = 1,10**

Tabella 2)

ESEMPLIFICAZIONE DEL METODO DI RAGGUAGLIO FRA LA SUPERFICIE UTILE STABILITA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, E LA CORRISPONDENTE SUPERFICIE LORDA VENDIBILE REALIZZABILE, CONSIDERANDO UN CAPANNONE DELLE DIMENSIONI MEDIE DI MQ 500 DI SU.

COMPOSIZIONE CAPANNONE TIPO	SUPERFICIE PRG MQ	SUP. LORDA VENDIBILE MQ
Superficie Utile	500	525
<i>Servizi Igienici</i>	10	12
<i>Spogliatoi</i>	15	17
<i>Mensa</i>	20	22
<i>Impianti tecnologici</i>	0	20
<i>Centrale termica</i>	0	10
TOTALE	545	606

Rapportando convenzionalmente la **Superficie Lorda Vendibile** alla **Superficie Utile** si ottiene il seguente rapporto:

$Slv\ mq\ 606/545\ di\ Su = 1,11$ (arrotondato a **1,10**) **Coefficiente di ragguaglio fra la superficie utile e la superficie lorda vendibile realizzabili da PSC, POC, RUE**

2.1.2. Fattori di costo concorrenti alla determinazione del valore di mercato

Oltre ai parametri edificatori sopradescritti, sono presi in esame ulteriori elementi che concorrono alla determinazione del valore di mercato e che di seguito vengono individuati e definiti:

Vm unitario: Valore finale di mercato del fabbricato, riferito al metro quadrato di S.L.V., costruito sull'area e riferite a ciascun ambito territoriale e per ciascuna delle fattispecie riscontrabili (aree a destinazione residenziale/terziaria, commerciale, produttiva, aree urbanizzate);

Vm: Valore complessivo dell'area riferita alla superficie utile edificabile;

CUrb1: Incidenza opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi in aree non urbanizzate, riferita al metro quadrato di superficie lorda vendibile;

OU1: Oneri di urbanizzazione primaria stabiliti dalle tabelle parametriche adottate con delibera regionale n° 850 del 4/3/1998, da applicarsi ove le U1 non vengono realizzate direttamente (cfr. delibera C.C. n. 6 del 15/02/2007);

OU2: Oneri di urbanizzazione secondaria stabiliti dalle tabelle parametriche adottate con delibera regionale n° 850 del 4/3/1998; (cfr. delibera C.C. n. 6 del 15/02/2007);

Ccc: Contributo commisurato al costo di costruzione art. 31 L.R. 15/2013, Deliberazione Consiglio Regionale 29/3/1999, n° 1108, pari al 6,75% del costo di costruzione per gli interventi di edilizia residenziale stabilito con determina dirigenziale e n° 538 del 14/12/2015 in ragione di €. 699,16/mq riferito alla Superficie complessiva, considerando la

superficie utile ed il 60% della superficie accessoria; come rappresentato in tabella 1). Il coefficiente pari a 6,75% quello riportato dalla Deliberazione Consiglio Regionale 29 marzo 1999, n° 1108 per costruzione di edifici non di pregio, bifamiliari o a schiera, posti in zona esterna al perimetro urbano (le suddette caratteristiche si ritengono riconducibili alla tipologia media prevedibile nel territorio del Comune di Malalbergo sia nelle aree di espansione che nelle aree di completamento);

CC: Totale contributo di costruzione (OU1+OU2+Ccc)

CTC: Costo Tecnico di Costruzione spettante all'impresa edile, compreso utile di impresa, spese generali ed imposte

SpT: Spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, collaudi ecc

Of: oneri finanziari riguardanti agli interessi che restano a carico dell'imprenditore economico per anticipazioni di capitale

Ir: Imposta di registro

Sg: Spese di commercializzazione

$\Sigma C/Siv$: Totale costi unitari per l'edificazione dell'area riferito alla incidenza sulla Siv

ΣC : Costo complessivo per l'edificazione dell'area riferito alla Siv;

Pr: profitto lordo ordinario di un normale imprenditore, quale organizzatore di tutti i fattori della produzione di un bene, e come tale ne sopporta il costo, ottenendo per questo un normale profitto

Coefficiente di utilizzazione fondiaria: fattore di correzione del valore in rapporto alla densità fondiaria (U_f) prevista nell'area fabbricabile;

Va: Valore complessivo dell'area edificabile ai fini IMU

2.2- DETERMINAZIONE DEI COSTI

Ai fini della quantificazione di ciascun fattore che concorre alla determinazione del valore di mercato dell'area ai fini IMU, è stata effettuata una apposita indagine con il reperimento, da varie fonti di una serie di valori ed informazioni utili alla determinazione dei valori finali.

Si rileva preliminarmente che la stagnazione complessiva del mercato immobiliare ha comportato una certa difficoltà all'ottenimento di uno scenario sufficientemente rappresentativo nella individuazione soprattutto dei valori immobiliari correnti, sia per le destinazioni residenziali ma, soprattutto, per le destinazioni commerciali e produttive, per le quali non si sono potute reperire transazioni sufficientemente aggiornate, per le quali ci si è riferiti soprattutto all'osservatorio citato.

In particolare per la parte

Le fonti da cui si sono attinti i valori di ciascun fattore di costo e ricavo sono le seguenti;

- Osservatorio del mercato immobiliare;
- Transazioni immobiliari reperite relativamente alle destinazioni residenziali;
- Operatori del settore edilizio nel territorio
- Tavolo tecnico costituito dal Comune con tecnici del settore operanti nel territorio.
- Ufficio tecnico comunale per quanto riguarda i valori afferenti il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione)

In particolare il contributo del Tavolo tecnico citato, ha consentito di approfondire l'analisi del mercato immobiliare, potendo approfondire maggiormente i valori in campo, in relazione alle variabili prospettate (ambito territoriale, destinazioni d'uso, situazioni urbanistiche, andamento del mercato immobiliare).

In relazione a tali indagini, pertanto, si sono determinati i valori di ogni singolo fattore che concorre alla determinazione del valore delle aree fabbricabili ai nostri fini.

- Costo tecnico di costruzione;
- Incidenza opere di urbanizzazione in caso di realizzazione diretta;
- Oneri concessori riguardanti i titoli edilizi abilitativi;
- Spese tecniche;
- Oneri finanziari e fiscali
- Oneri di commercializzazione
- Profitto lordo dell'imprenditore

Tali elementi sono stati determinati secondo i criteri e le valutazioni che di seguito vengono illustrati.

2.2.1 - Determinazione del costo tecnico di costruzione

Per gli insediamenti residenziali ragionevolmente è possibile assumere un valore medio pari ad €/mq 1.150,00, uniformemente per tutti gli ambiti territoriali.

Per gli insediamenti commerciali si può assumere un valore medio pari a €/mq 800,00.

Per gli insediamenti produttivi si può assumere un valore medio pari a €/mq 550.000

Considerando i suddetti costi comprensivi delle spese generali ed utile d'impresa, convenzionalmente assunte pari al 20%.

2.2.2 – Determinazione del contributo di costruzione

ONERI CONCESSORI SULLE SUPERFICI EDIFICABILI

Tabella 3)

ONERI DI URBANIZZAZIONE (Delibera Cons. Regionale n° 850 del 473798)				
	DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE Tabelle A4 e B4		DESTINAZIONE PRODUTTIVA Tabelle C4	
	Ambiti consolidati €/mq di SU	Ambiti per nuovi insediamenti €/mq di SU	Ambiti consolidati €/mq di SU	Ambiti per nuovi insediamenti €/mq di SU
ONERI DI URB. PRIMARIA – OU1	25,48	25,48	8,43	8,43
ONERI DI URB. SECOND. – OU2	33,24	33,24	1,32	1,32

Tabella 4)

CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTRUZIONE (Ccc) – (Delibera Cons. Com. n° 104 del 10/12/1999)	
DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIO €/mq di Sc (Su + Sa) (Sa = 60% di Su)	
COSTO DI COSTRUZIONE DI RIFERIMENTO (Ccc) €/Mq 699,16 (Cfr. determina dirigenziale n. 538 del 14/12/2015)	$699,16 \times 6,75\% = \text{€/MQ di Sc } 47,19$
DESTINAZIONE COMMERCIALE €/mq di SU	
COSTO DI COSTRUZIONE DI RIFERIMENTO (Ccc) €/Mq $699,16 \times 0,80 = 559,33$	$559,33 \times 7\% = \text{€/MQ di Su } 39,15$
DESTINAZIONE PRODUTTIVA (contributo non dovuto)	

2.2.3 – Determinazione costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi direttamente nell'ambito di piani urbanistici attuativi

Tali valori sono stati desunti dall'analisi di vari strumenti urbanistici attuativi in corso realizzati recentemente, rapportando l'importo dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria alla superficie utile prevista per il comparto edificatorio di riferimento.

Aree residenziali

Per le aree a destinazione residenziale disciplinate dal vigente POC e RUE, il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, rapportato alla superficie lorda vendibile è assunto da valori desunti dall'esame di computi estimativi in piani particolareggiati vigenti, che si attestano fra 210 €/mq di Slv a 206 €/mq di Su; nella fattispecie si ritiene congruo assumere una incidenza per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria pari a 210 €/mq di Su, che rapportata alla Slv (coefficiente di raccordo 1,5), si ha una incidenza pari a $\text{€}/\text{mq di Su } 210 : 1,5 = 140 \text{ €/mq di Slv}$;

Tali valori vengono assunti in modo omogeneo per i vari ambiti territoriali.

Aree produttive

Per le aree produttive, considerando sostanzialmente coincidente la superficie lorda vendibile e la superficie complessiva derivante dall'indice edificatorio, appare congruo assumere l'importo pari a €/mq di Sc 80, omogeneo per i vari ambiti territoriali.

2.2.4 – Determinazione delle spese tecniche, degli oneri finanziari e fiscali e degli oneri di commercializzazione

Spese tecniche (SpT);

Vengono determinati in percentuale rispetto al valore di mercato rilevato, nella misura del 9% del costo presunto di costruzione (CTC) per interventi di carattere residenziale/commerciale e terziario, e pari al 7 % per interventi di carattere produttivo.

Oneri finanziari e fiscali (Of)

Vengono determinati sulla metà dei costi complessivi (Valore di mercato – Profitto lordo dell'imprenditore), nella misura del 5 % (5% sul 50% dei costi complessivi);

Imposta di registro (Ir)

Stante le varie fattispecie che si possono configurare nei vari regimi di compravendita, viene convenzionalmente in percentuale sull'incidenza dell'area edificabile sul valore di mercato; determinata in percentuale rispetto al valore di mercato rilevato, (Vm) stimata nel 15%. Tale imposta, quindi viene determinata nel 11% del 15% del valore unitario di mercato (Vm unitario).

Oneri di commercializzazione (Sg)

Vengono determinati in percentuale rispetto al valore di mercato rilevato, (Vm unitario) nella misura del 2,5%.

Profitto lordo ordinario (Pr)

Viene determinato in percentuale rispetto al valore di mercato rilevato; ordinariamente è riconoscibile all'imprenditore un normale profitto netto (utile), pari a circa il 13% del valore del bene finito (Vm).

2.2.5 – Tabella riepilogativa dei costi di costruzione e contributi concessori

Tabella 5)

Quantificazione sintetica riepilogativa dei costi di costruzione e contributi concessori Aree non urbanizzate						
Destinazione d'uso	CTC (€/mq Slv)	CUrb1 (€/mq Slv)	CTC + CUrb1 (€/mq Slv)	OU1 (€/mq Su)	OU2 (€/mq Su)	Ccc (€/mq Sc)
Residenziale/terziario	1.150	140	1.290	0,00	33,24	47,19
Commerciale	800	80	880	0,00	33,24	39,15
Produttivo	550	80	630	0,00	1,32	0,00

Quantificazione sintetica riepilogativa dei costi di costruzione e contributi concessori Aree urbanizzate PUA						
Destinazione d'uso	CTC (€/mq Slv)	CUrb1 (€/mq Slv)	CTC + CUrb1 (€/mq Slv)	OU1 (€/mq Su)	OU2 (€/mq Su)	Ccc (€/mq Sc)
Residenziale/Terziario	1.150	0,00	1.150	0,00	33,24	47,19
Commerciale	800	0,00	800	0,00	33,24	39,15
Produttivo	550	0,00	630	0,00	1,32	0,00

Quantificazione sintetica riepilogativa dei costi di costruzione e contributi concessori Aree urbanizzate RUE						
Destinazione d'uso	CTC (€/mq Slv)	CUrb1 (€/mq Slv)	CTC + CUrb1 (€/mq Slv)	OU1 (€/mq Su)	OU2 (€/mq Su)	OCcc (€/mq Sc)
Residenziale/Terziario	1.150	0,00	1.150	25,48	33,24	47,19
Commerciale	800	0,00	800	25,48	33,24	39,15
Produttivo	550	0,00	550	8,43	1,32	0,00

TITOLO 3 – INDAGINE DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DEI FABBRICATI

L'indagine di mercato ha evidenziato le difficoltà relative alla situazione di crisi del mercato immobiliare e quindi della scarsità delle transazioni immobiliari cui attingere i valori di riferimento; ciò soprattutto per le destinazioni commerciali e produttive, che si possono considerare praticamente assenti nell'attuale andamento del mercato immobiliare.

L'indagine è stata quindi riferita sostanzialmente a tre fonti di riferimento così riepilogati:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Atti di transazione immobiliare disponibili;
- Tavolo tecnico con tecnici operanti nel settore nel territorio del Comune di Malalbergo.

3.1 – VALORI DI MERCATO PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

3.1.1 – Valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Una prima indagine ha riguardato il reperimento dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate, i cui dati più recenti sono riferiti al 1° semestre dell'anno 2016, riguardano la superficie lorda (L), e di seguito riportati.

Tabella 6)

Dati OMI – 1° semestre 2016						
Ambito	Min	Max	Valore di riferimento	Stato	Superficie Lorda	note
Malalbergo Capoluogo						
Residenziale	1.350	1.650	1.500	ottimo	L	Ville e villini 1.450-1.650
Commerciale	1.200	1.400	1.400	ottimo	L	
Terziario	---	---				
Produttivo	300	550	425	ottimo	L	
Altedo						
Residenziale	1.450	1.850	1.625	ottimo	L	Ville e villini 1.700-2.000
Commerciale	1.400	1.700	1.550	ottimo	L	
Terziario	1.100	1.450		ottimo	L	
Produttivo	550	750	650	ottimo	L	
Zona agricola circostante Capoluogo						
Residenziale	1.200	1.400	1.300	ottimo	L	Ville e villini 1.300-1.600
Commerciale	---	---				
Terziario	---	---				
Produttivo	---	---				

3.1.2 – Valori desunti da transazioni immobiliari

Per quanto riguarda la destinazione residenziale sono stati reperiti i dati relativi alle più recenti transazioni immobiliari rilevate nei vari ambiti illustrati nella tabella che segue.

Tabella 7)

LOCALITA'	DESTINAZIONE	ANNO COSTRUZIONE	TIPOLOGIA	ANNO STIPULA	IMPORTO €/SU	ADEGUAM. STATO CONSERV.	IMPORTO €/SC	ADEGUAM. STATO CONSERV.	IMPORTO €/SLV	ADEGUAM. STATO CONSERV.	
						+20%		+20%		+20%	
Capoluogo	Residenziale	2008	Appartamento	Sett 2015	1.964	2.350	1.597	1.920	1.464	1.750	
	Residenziale	2008	Appartamento	Ott 2013	1.358	1.630	1.296	1550	1.141	1.370	
		2009	Casa a schiera	Mag 2015	2.453	2.943	1.888	2.265	1.753	2.100	Con sottotetto
		2009	Casa a schiera	Lug 2013	3.228 anomalia	3.870 anomalia	2.485 anomalia	2.980 anomalia	2.307 anomalia	2.750 anomalia	Con sottotetto
		2009	Casa a schiera	Mar 2016	2.437	2.920	1.914	2.290	1.714	2057	Con sottotetto
Pegola	Residenziale	2014	Casa a schiera	Lug 2014	4.282 anomalia		2.990 anomalia		2.835 anomalia		Con sottotetto e piscina
	Residenziale	2013	Casa a schiera	Dic 2013	3.033		2.559		2.325		
	Residenziale	2013	Casa a schiera	Nov 2012	3.337		2.706		2.483		Con sottotetto
	Residenziale	2015	Casa a schiera	Feb 2016	2.587		2.186		1.986		
Altedo	Residenziale	2015	Casa a schiera	Apr 2015	3.255		2.374		2.230		
	Residenziale	2008	Appartamento	Ott 2015	3.028		2.286		2.132		Corte esclusiva
	Residenziale	2013	Appartamento	Dic 2014	3.310		2.868		2.589		Corte esclusiva

VALORI ASSUNTI A RIFERIMENTO				
LOCALITA'	DESTINAZIONE	IMPORTO €/SU	IMPORTO €/SC	IMPORTO €/SLV
Capoluogo	Residenziale	2.450	2.000	1.790
Pegola	Residenziale	3.000	2.450	1.790
Altedo	Residenziale	3.200	2.500	2.010

Relativamente alle aree già urbanizzate con Piani particolareggiati vigenti, ove l'indice edificatorio, secondo il PRG allora vigente è rapportato alla SC (SU + 60%di Snr), dalle indagini effettuate, si è verificato che mediamente la Snr, in valore assoluto è risultata pari al 40 % della SU, mentre in valore convenzionale (60% della Snr), è pari al 24%
 0,08 - 0,72 - 0,38 - 0,31 - 0,39 - 0,31 - 0,62 - 0,54, = media 0,42, arrotondato a 0,40 mq e quindi a 40 mq di Sa ogni 100 mq di Su, che ragguagliata al 60% (Snr convenzionale) è uguale a $0,40 \times 0,60 = 0,24$

Conseguentemente si assume che il rapporto fra il parametro convenzionale di SC/SU è pari a 1,24

Si riassumono quindi i seguenti rapporti:

Rapporto SLV/SU = 1,5

Rapporto SC/SU = 1,24 dove SC = SU+(060xSnr)

Rapporto SLV/(SU+Snr) = 1,10 è il rapporto fra la Superficie lorda vendibile e la somma in valore assoluto della SU e della Snr)

3.1.3 – Contributi forniti dal Tavolo tecnico

Ai fini di un approfondimento ulteriore dell'indagine sui valori di mercato, è stato costituito dal Comune di Malalbergo, un Tavolo formato dai tecnici che operano maggiormente nel territorio, con il quale si è operato un confronto richiedendo un contributo di analisi e proposte al fine di determinare con la maggiore oggettività possibile, i valori ricercati, in rapporto alle finalità che si prefigge la presente valutazione.

Il tavolo tecnico ha esaminato tutti i fattori che concorrono alla determinazione del valore delle aree fabbricabili, ed in particolare tutti i costi che, nelle varie fattispecie, debbono essere sostenuti per la realizzazione del bene finito, ed formulato utili osservazioni che hanno contribuito a meglio definire i valori di mercato che, con la maggiore approssimazione possibile, sono ritenuti i più probabili in regime di compravendita.

3.2 – VALORI DI MERCATO DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.

Dall'indagine effettuata, ed in particolare dal raffronto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del sondaggio di mercato, e dalle risultanze del lavoro del Tavolo tecnico sopracitato, si sono rilevati valori non perfettamente omogenei od allineati, per le varie destinazioni d'uso e per i vari ambiti territoriali citati, con particolare difficoltà al reperimento dei valori riguardanti gli immobili avente funzione produttiva e commerciale, per la sostanziale assenza di transazioni rilevabili.

Da tale raffronto è stato possibile comunque assumere riferimenti per la determinazione dei più probabili valori di mercato immobiliare, e dei relativi costi, che consentono di ricavare i valori delle aree fabbricabili ai fini della determinazione dell'Imposta Municipale Unica.

Nella tabella che segue si riportano i valori di mercato immobiliare desunti dalle indagini e dai confronti sopracitati, che vengono assunti come valori di riferimento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU:

Tabella 9)

VALORI DI MERCATO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU	
Ambito	Valore di riferimento €/mq di SLV
Capoluogo, Pegola e territorio comunale	
Residenziale - Terziario	1.900,00
Commerciale	1.400,00
Produttivo	850,00
Altedo	
Residenziale - Terziario	2.100,00
Commerciale	1.750,00
Produttivo	900,00

Seguendo il procedimento di stima delle aree come richiamato al precedente punto 1.5, utilizzando tutti i fattori che concorrono alla determinazione del valore ricercato, sono stati redatte tabelle apposite che, per ciascun ambito territoriale, per ciascuna fattispecie di situazione urbanistica e per ciascuna destinazione urbanistica, consentono di calcolare, i più probabili valori di mercato per le aree fabbricabili.

Le tabelle che seguono, suddivise per funzioni residenziali, produttive e commerciali e per ciascun ambito territoriale indagato, individuano i valori ricercati, evidenziando la metodologia e i singoli parametri che concorrono alla determinazione, con riferimento alle varie tipologie di superfici (Superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie utile, superficie lorda vendibile, superficie complessiva).

TABELLE PARAMETRICHE DI DETERMINAZIONE VALORI DI MERCATO FUNZIONI RESIDENZIALI

N.B. I valori venali ottenuti dalle tabelle seguenti costituiscono esclusivamente valori di riferimento per le diverse zone del territorio comunale, e la determinazione dei valori venali da parte dei proprietari, anche in considerazione delle caratteristiche peculiari delle specificità di ogni singola area, andrà comunque effettuata applicando i normali criteri di stima.

STIMA 2016 LOTTI RESIDENZIALI/TERZIARI POC
MALALBERGO, PEGOLA, TERRITORIO COMUALE

1	ST areale	9,09	mq				
2	SU priv areale	1,00	mq	Su			
3	ST lotto		mq				
4	SU priv lotto =	1,00	mq	Su			
5	SA =	0,60	mq	Sa			
6	SC lotto =	1,36	mq	Sc			
7	SLV lotto = Su*1,5	1,50	mq	Siv			
8	Prezzo medio di vendita alloggi	1.900,00	€/mq	Vm unitario			
9	Valore globale area edificata: (7)*(8) =	2.850,00	€	Vm			
10	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	140,00	€	CUrb1			
11	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/mq	OU2			
12	Contributo sul costo di costruzione	47,19	€/mq	Ccc			
13	Contributo di costruzione: [(4)*(11)]+[(6)*(12)] =	97,42	€	CC			
<u>Costi unitari di edificazione</u>							
14	Costo di costruzione	1.150,00	€/mq	CTC			
15	Spese tecniche (9% del CTC)	103,50	€/mq	SpT			
16	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	41,33	€/mq	Of			
17	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	31,35	€/mq	Ir			
18	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	47,50	€/mq	Sg			
19	Totale costi unitari =	1.373,68	€/mq	∑C/Siv			
20	Costo complessivo edificazione area: (7)*(19) =	2.060,51	€	∑C			
21	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€/mq				
22	Profitto lordo imprenditore: 13% di (9) =	370,50	€	Pr			
23	Incidenza terreno edificabile: (9)-(10)-(13)-(20)-(21)-(22) =	181,57	€/mq	Vf	ST	SU	SLV
					19,9726	181,5691	121,0461

STIMA 2016 LOTTI RESIDENZIALI/TERZIARI POC**ALTEDO**

1	ST areale	9,09	mq				
2	SU priv areale	1,00	mq	Su			
3	ST lotto		mq				
4	SU priv lotto =	1,00	mq	Su			
5	SA =	0,60	mq	Sa			
6	SC lotto =	1,36	mq	Sc			
7	SLV lotto = Su*1,5	1,50	mq	Siv			
8	Prezzo medio di vendita alloggi	2.100,00	€/mq	Vm unitario			
9	Valore globale area edificata: (7)*(8) =	3.150,00	€	Vm			
10	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	140,00	€	CUrb1			
11	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/mq	OU2			
12	Contributo sul costo di costruzione	47,19	€/mq	Ccc			
13	Contributo di costruzione: [(4)*(11)]+[(6)*(12)] =	97,42	€	CC			
<u>Costi unitari di edificazione</u>							
14	Costo di costruzione	1.150,00	€/mq	CTC			
15	Spese tecniche (9% del CTC)	103,50	€/mq	SpT			
16	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	45,68	€/mq	Of			
17	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	34,65	€/mq	Ir			
18	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	52,50	€/mq	Sg			
19	Totale costi unitari =	1.386,33	€/mq	∑C/Siv			
20	Costo complessivo edificazione area: (7)*(19) =	2.079,49	€	∑C			
21	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€/mq				
22	Profitto lordo imprenditore: 13% di (9) =	409,50	€	Pr			
23	Incidenza terreno edificabile: (9)-(10)-(13)-(20)-(21)-(22) =	423,59	€/mq	Vf	ST	SU	SLV
					46,59535	423,5941	282,3961

STIMA 2016 LOTTI RESIDENZIALI/TERZIARI RUE con UF assegnato
MALALBERGO, PEGOLA, TERRITORIO COMUNALE

1	SF lotto	2,86	mq			
2	UF lotto	0,35	mq			
3	SU lotto =	1,00	mq	Su		
4	SA =	0,60	mq	Sa		
5	SC lotto =	1,36	mq	Sc		
6	SLV lotto = Su*1,5	1,50	mq	Slv		
7	Prezzo medio di vendita alloggi (Valore di zona)	1.900,00	€/mq	Vm unitario		
8	Valore globale area edificata: (6)*(7) =	2.850,00	€	Vm		
9	Oneri di urbanizzazione primaria	25,48	€/mq	OU1		
10	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/mq	OU2		
11	Contributo sul costo di costruzione	47,19	€/mq	Ccc		
12	Contributo di costruzione: (3)*[(9)+(10)]+[(5)*(11)] =	122,90	€	CC		
<u>Costi unitari di edificazione</u>						
13	Costo di costruzione	1.150,00	€/mq	CTC		
14	Spese tecniche (9% del CTC)	103,50	€/mq	SpT		
15	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	41,33	€/mq	Of		
16	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	31,35	€/mq	Ir		
17	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	47,50	€/mq	Sg		
18	Totale costi unitari =	1.373,68	€/mq	∑C/Slv		
19	Costo complessivo edificazione area: (6)*(18) =	2.060,51	€	∑C		
20	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€/mq			
21	Profitto lordo imprenditore: 13% di (8) =	370,50	€	Pr		
22	Incidenza terreno edificabile: (8)-(12)-(19)-(20)-(21) =	296,09	€			
23	Coeff. di utilizzazione fondiaria ¹	1,00				
24	Valore area edificabile ai fini ICI/IMU: (22)*(23) =	296,09	€	Vf	SF 103,6312	SU 296,0891 SLV 197,3927

¹ Tiene conto dell'indice di utilizzazione fondiaria:

1,10 per $U_f \leq 0,20$

1,00 per $0,20 > U_f \leq 0,30$

0,90 per $U_f > 0,30$

STIMA 2016 LOTTI RESIDENZIALI/TERZIARI RUE con UF assegnato

ALTEDO

1	SF lotto	2,86	mq				
2	UF lotto	0,35	mq				
3	SU lotto =	1,00	mq			Su	
4	SA =	0,60	mq			Sa	
5	SC lotto =	1,36	mq			Sc	
6	SLV lotto = Su*1,5	1,50	mq			Slv	
7	Prezzo medio di vendita alloggi (Valore di zona)	2.100,00	€/mq			Vm unitario	
8	Valore globale area edificata: (6)*(7) =	3.150,00	€			Vm	
9	Oneri di urbanizzazione primaria	25,48	€/mq			OU1	
10	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/mq			OU2	
11	Contributo sul costo di costruzione	47,19	€/mq			Ccc	
12	Contributo di costruzione: (3)*[(9)+(10)]+[(5)*(11)] =	122,90	€			CC	
<u>Costi unitari di edificazione</u>							
13	Costo di costruzione	1.150,00	€/mq			CTC	
14	Spese tecniche (9% del CTC)	103,50	€/mq			SpT	
15	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	45,68	€/mq			Of	
16	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	34,65	€/mq			Ir	
17	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	52,50	€/mq			Sg	
18	Totale costi unitari =	1.386,33	€/mq			ΣC/Slv	
19	Costo complessivo edificazione area: (6)*(18) =	2.079,49	€			ΣC	
20	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€				
21	Profitto lordo imprenditore: 13% di (8) =	409,50	€				
22	Incidenza terreno edificabile: (8)-(12)-(19)-(20)-(21) =	538,11	€			Pr	
23	Coeff. di utilizzazione fondiaria ¹	1,00					
24	Valore area edificabile ai fini ICI/IMU: (22)*(23) =	538,11	€			Vf	
							SF SU SLV
							188,3399 538,1141 358,7427

¹ Tiene conto dell'indice di utilizzazione fondiaria:

1,10 per $U_f \leq 0,20$

1,00 per $0,20 > U_f \leq 0,30$

0,90 per $U_f > 0,30$

**STIMA 2016 LOTTI RESIDENZIALI/TERZIARI RUE-AUC-B
MALALBERGO, PEGOLA, TERRITORIO COMUALE**

1	SF lotto	2,86	mq		
2	UF lotto	0,35	mq		
3	SU lotto =	1,00	mq	Su	
4	SA =	0,40	mq	Sa	
5	SC lotto =	1,24	mq	Sc	
6	SLV lotto = Su*1,5	1,50	mq	Slv	
7	Prezzo medio di vendita alloggi (Valore di zona) ¹	1.900,00	€/mq	Vm unitario	
8	Valore globale area edificata: (6)*(7) =	2.850,00	€	Vm	
9	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	0,00	€	CUrb1	
10	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	€/mq	OU1	
11	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/mq	OU2	
12	Contributo sul costo di costruzione	47,19	€/mq	Ccc	
13	Contributo di costruzione: (3)*[(10)+(11)]+[(5)*(12)] =	91,76	€	CC	
<u>Costi unitari di edificazione</u>					
14	Costo di costruzione	1.150,00	€/mq	CTC	
15	Spese tecniche (9% del CTC)	103,50	€/mq	SpT	
16	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	41,33	€/mq	Of	
17	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	31,35	€/mq	Ir	
18	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	47,50	€/mq	Sg	
19	Totale costi unitari =	1.373,68	€/mq	ΣC/Slv	
20	Costo complessivo edificazione area: (6)*(19) =	2.060,51	€	ΣC	
21	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€		
22	Profitto lordo imprenditore: 13% di (8) =	370,50	€	Pr	
23	Incidenza terreno edificabile: (8)-(13)-(20)-(21)-(22) =	327,23	€		
24	Coeff. di utilizzazione fondiaria ¹	1,00			
25	Valore area edificabile ai fini ICI/IMU: (23)*(24) =	327,23	€	Vf	
					SF SU SLV SC
					114,5312 327,2319 218,1546 263,8967

¹ Tiene conto dell'indice di utilizzazione fondiaria:

1,10 per $U_f \leq 0,20$

1,00 per $0,20 > U_f \leq 0,30$

0,90 per $U_f > 0,30$

**STIMA 2016 LOTTI RESIDENZIALI/TERZIARI RUE - AUC-B
ALTEDO**

1	SF lotto	2,86	mq					
2	UF lotto	0,35	mq					
3	SU lotto =	1,00	mq	Su				
4	SA =	0,40	mq	Sa				
5	SC lotto =	1,24	mq	Sc				
6	SLV lotto = Su*1,5	1,50	mq	Slv				
7	Prezzo medio di vendita alloggi (Valore di zona)	2.100,00	€/mq	Vm unitario				
8	Valore globale area edificata: (6)*(7) =	3.150,00	€	Vm				
9	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	0,00	€	CUrb1				
10	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	€/mq	OU1				
11	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/mq	OU2				
12	Contributo sul costo di costruzione	47,19	€/mq	Ccc				
13	Contributo di costruzione: (3)*[(10)+(11)]+[(5)*(12)] =	91,76	€	CC				
<u>Costi unitari di edificazione</u>								
14	Costo di costruzione	1.150,00	€/mq	CTC				
15	Spese tecniche (9% del CTC)	103,50	€/mq	SpT				
16	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	45,68	€/mq	Of				
17	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	34,65	€/mq	Ir				
18	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	52,50	€/mq	Sg				
19	Totale costi unitari =	1.386,33	€/mq	∑C/Slv				
20	Costo complessivo edificazione area: (6)*(19) =	2.079,49	€	∑C				
21	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€					
22	Profitto lordo imprenditore: 13% di (8) =	409,50	€	Pr				
23	Incidenza terreno edificabile: (8)-(13)-(20)-(21)-(22) =	569,26	€					
24	Coeff. di utilizzazione fondiaria ¹	1,00						
25	Valore area edificabile ai fini ICI/IMU: (23)*(24) =	569,26	€	Vf	SF	SU	SLV	SC
					199,2399	569,2569	379,5046	459,0781

¹ Tiene conto dell'indice di utilizzazione fondiaria:

1,10 per $U_f \leq 0,20$

1,00 per $0,20 > U_f \leq 0,30$

0,90 per $U_f > 0,30$

STIMA 2016 LOTTI RESIDENZIALI/TERZIARI PUA URBANIZZATI
MALALBERGO, PEGOLA, TERRITORIO COMUALE

1	ST areale	9,09	m ²				
2	SU priv areale	1,00	m ²	Su			
3	ST lotto		m ²				
4	SU priv lotto =	1,00	m ²	Su			
5	SA =	0,60	m ²	Sa			
6	SC lotto =	1,36	m ²	Sc			
7	SLV lotto = Su*1,5	1,50	m ²	Slv			
8	Prezzo medio di vendita alloggi	1.900,00	€/m ²	Vm unitario			
9	Valore globale area edificata: (7)*(8) =	2.850,00	€	Vm			
10	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	0,00	€	CUrb1			
11	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	€/m ²	OU1			
12	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/m ²	OU2			
13	Contributo sul costo di costruzione	47,19	€/m ²	Ccc			
14	Contributo di costruzione: (4)*[(11)+(12)]+(6)*(13) =	97,42	€	CC			
<u>Costi unitari di edificazione</u>							
15	Costo di costruzione	1.150,00	€/m ²	CTC			
16	Spese tecniche (9% del CTC)	103,50	€/m ²	SpT			
17	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	41,33	€/m ²	Of			
18	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	31,35	€/m ²	Ir			
19	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	47,50	€/m ²	Sg			
20	Totale costi unitari =	1.373,68	€/m ²	∑CSlv			
21	Costo complessivo edificazione area: (7)*(20) =	2.060,51	€	∑C			
22	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€/m ²				
23	Profitto lordo imprenditore: 13% di (9) =	370,50	€	Pr			
24	Incidenza terreno edificabile: (9)-(10)-(14)-(21)-(22)-(23) =	321,57	€/m²				
25	Coeff. di utilizzazione fondiaria ¹	1,00					
26	Valore area edificabile ai fini ICI/IMU: (24)*(25) =	321,57	€	Vf	ST	SU	SLV
					35,3726	321,5691	214,3794

¹ Tiene conto dell'indice di utilizzazione fondiaria:

1,10 per $U_f \leq 0,20$

1,00 per $0,20 > U_f \leq 0,30$

**STIMA 2016 LOTTI RESIDENZIALI/TERZIARI PUA URBANIZZATI
ALTEDO**

1	ST areale	9,09	mq			
2	SU priv areale	1,00	mq	Su		
3	ST lotto		mq			
4	SU priv lotto =	1,00	mq	Su		
5	SA =	0,60	mq	Sa		
6	SC lotto =	1,36	mq	Sc		
7	SLV lotto = Su*1,5	1,50	mq	Slv		
8	Prezzo medio di vendita alloggi	2.100,00	€/mq	Vm unitario		
9	Valore globale area edificata: (7)*(8) =	3.150,00	€	Vm		
10	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	0,00	€	CUrb1		
11	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	€/mq	OU1		
12	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/mq	OU2		
13	Contributo sul costo di costruzione	47,19	€/mq	Ccc		
14	Contributo di costruzione: (4)*[(11)+(12)]+(6)*(13) =	97,42	€	CC		
<u>Costi unitari di edificazione</u>						
15	Costo di costruzione	1.150,00	€/mq	CTC		
16	Spese tecniche (9% del CTC)	103,50	€/mq	SpT		
17	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	45,68	€/mq	Of		
18	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	34,65	€/mq	Ir		
19	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	52,50	€/mq	Sg		
20	Totale costi unitari =	1.386,33	€/mq	∑CSlv		
21	Costo complessivo edificazione area: (7)*(20) =	2.079,49	€	∑C		
22	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€/mq			
23	Profitto lordo imprenditore: 13% di (9) =	409,50	€	Pr		
24	Incidenza terreno edificabile: (9)-(10)-(14)-(21)-(22)-(23) =	563,59	€/mq			
25	Coeff. di utilizzazione fondiaria ¹	1,00				
26	Valore area edificabile ai fini ICI/IMU: (24)*(25) =	563,59	€	Vf	ST	SU SLV
					61,99535	563,5941 375,7294

¹ Tiene conto dell'indice di utilizzazione fondiaria:

1,10 per $U_f \leq 0,20$

1,00 per $0,20 > U_f \leq 0,30$

0,90 per $U_f > 0,30$

TABELLE PARAMETRICHE DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO FUNZIONI PRODUTTIVE

N.B. I valori venali ottenuti dalle tabelle seguenti costituiscono esclusivamente valori di riferimento per le diverse zone del territorio comunale, e la determinazione dei valori venali da parte dei proprietari, anche in considerazione delle caratteristiche peculiari delle specificità di ogni singola area, andrà comunque effettuata applicando i normali criteri di stima.

STIMA 2016 LOTTI PRODUTTIVI POC
MALALBERGO, PEGOLA, TERRITORIO COMUNALE

1	ST areale	5,71	mq					
2	SU priv areale	1,00	mq	Su				
3	ST lotto		mq					
4	SU priv lotto =	1,00	mq	Su				
5	SA =	0,00	mq	Sa				
6	SC lotto =	1,00	mq	Sc				
7	SLV lotto = Su*1,1	1,10	mq	Siv				
8	Prezzo medio di vendita	850,00	€/mq	Vm unitario				
9	Valore globale area edificata: (7)*(8) =	935,00	€	Vm				
10	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	80,00	€	CUrb1				
11	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	€/mq	OU1				
12	Oneri di urbanizzazione secondaria	1,32	€/mq	OU2				
13	Contributo sul costo di costruzione	0,00	€/mq	Ccc				
14	Contributo di costruzione: [(4)*(12)]+[(6)*(13)] =	1,32	€	CC				
<u>Costi unitari di edificazione</u>								
15	Costo di costruzione	550,00	€/mq	CTC				
16	Spese tecniche (7% del CTC)	38,50	€/mq	SpT				
17	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	18,49	€/mq	Of				
18	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	14,03	€/mq	Ir				
19	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	21,25	€/mq	Sg				
20	Totale costi unitari =	642,26	€/mq	∑CSiv				
21	Costo complessivo edificazione area: (7)*(20) =	706,49	€	∑C				
22	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€/mq					
23	Profitto lordo imprenditore: 13% di (9) =	121,55	€	Pr				
24	Incidenza terreno edificabile: (9)-(10)-(14)-(21)-(22)-(23) =	25,64	€/mq	Vf		ST 4,49	SU 25,64	SLV 23,31

STIMA 2016 LOTTI PRODUTTIVI POC

ALTEDO

1	ST areale	5,71	mq				
2	SU priv areale	1,00	mq	Su			
3	ST lotto		mq				
4	SU priv lotto =	1,00	mq	Su			
5	SA =	0,00	mq	Sa			
6	SC lotto =	1,00	mq	Sc			
7	SLV lotto = Su*1,1	1,10	mq	Siv			
8	Prezzo medio di vendita	900,00	€/mq	Vm unitario			
9	Valore globale area edificata: (7)*(8) =	990,00	€	Vm			
10	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	80,00	€	CUrb1			
11	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	€/mq	OU1			
12	Oneri di urbanizzazione secondaria	1,32	€/mq	OU2			
13	Contributo sul costo di costruzione	0,00	€/mq	Ccc			
14	Contributo di costruzione: [(4)*(12)]+[(6)*(13)] =	1,32	€	CC			
<u>Costi unitari di edificazione</u>							
15	Costo di costruzione	550,00	€/mq	CTC			
16	Spese tecniche (7% del CTC)	38,50	€/mq	SpT			
17	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	19,58	€/mq	Of			
18	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	14,85	€/mq	Ir			
19	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	13,75	€/mq	Sg			
20	Totale costi unitari =	636,68	€/mq	∑CSiv			
21	Costo complessivo edificazione area: (7)*(20) =	700,34	€	∑C			
22	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€/mq				
23	Profitto lordo imprenditore: 13% di (9) =	128,70	€	Pr			
24	Incidenza terreno edificabile: (9)-(10)-(14)-(21)-(22)-(23)=	79,64	€/mq	Vf	ST	SU	SLV
					13,94	79,64	72,40

STIMA 2016 LOTTI PRODUTTIVI RUE con UF assegnato

MALALBERGO, PEGOLA, TERRITORIO COMUNALE

1	SF lotto	1,67	mq						
2	UF lotto	0,35	mq		Su				
3	SU lotto =	1,00	mq		Su				
4	SA =	0,00	mq		Sa				
5	SC lotto =	1,00	mq		Sc				
6	SLV lotto = Su*1,1	1,10	mq		Siv				
7	Prezzo medio di vendita alloggi (Valore di zona)	850,00	€/mq		Vm unitario				
8	Valore globale area edificata: [(6)*(7)]=	935,00	€		Vm				
9	Oneri di urbanizzazione primaria	8,43	€/mq		OU1				
10	Oneri di urbanizzazione secondaria	1,32	€/mq		OU2				
11	Contributo sul costo di costruzione	0,00	€/mq		Ccc				
12	Contributo di costruzione: (3)*[(10)+(11)]+(5)*(12) =	9,75	€		CC				
<u>Costi unitari di edificazione</u>									
13	Costo di costruzione	550,00	€/mq		CTC				
14	Spese tecniche (7% del CTC)	38,50	€/mq		SpT				
15	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	18,49	€/mq		Of				
16	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	14,03	€/mq		Ir				
17	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	21,25	€/mq		Sg				
18	Totale costi unitari =	642,26	€/mq		∑CSiv				
19	Costo complessivo edificazione area: (6)*(18) =	706,49	€		∑C				
20	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€						
21	Profitto lordo imprenditore: 13% di (8) =	121,55	€		Pr				
22	Incidenza terreno edificabile: (8)-(12)-(19)-(20)-(21) =	97,21	€		Vf	SF 58,33	SU 97,21	SLV 88,37	

STIMA 2016 LOTTI PRODUTTIVI RUE con UF assegnato

ALTEDO

1	SF lotto	1,67	mq						
2	UF lotto	0,35	mq		Su				
3	SU lotto =	1,00	mq		Su				
4	SA =	0,00	mq		Sa				
5	SC lotto =	1,00	mq		Sc				
6	SLV lotto = Su*1,1	1,10	mq		Siv				
7	Prezzo medio di vendita alloggi (Valore di zona)	900,00	€/mq		Vm unitario				
8	Valore globale area edificata: [(6)*(7)]+[(1)*(8)]=	990,00	€		Vm				
9	Oneri di urbanizzazione primaria	8,43	€/mq		OU1				
10	Oneri di urbanizzazione secondaria	1,32	€/mq		OU2				
11	Contributo sul costo di costruzione	0,00	€/mq		Ccc				
12	Contributo di costruzione: (3)*[(10)+(11)]+[(5)*(12)] =	9,75	€		CC				
<u>Costi unitari di edificazione</u>									
13	Costo di costruzione	550,00	€/mq		CTC				
14	Spese tecniche (7% del CTC)	38,50	€/mq		SpT				
15	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	19,58	€/mq		Of				
16	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	14,85	€/mq		Ir				
17	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	22,50	€/mq		Sg				
18	Totale costi unitari =	645,43	€/mq		∑CSiv				
19	Costo complessivo edificazione area: (6)*(18) =	709,97	€		∑C				
20	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€						
21	Profitto lordo imprenditore: 13% di (8) =	128,70	€		Pr				
22	Incidenza terreno edificabile: (8)-(12)-(19)-(20)-(21) =	141,58	€		Vf	SF	SU	SLV	
						84,95	141,58	128,71	

STIMA 2016 LOTTI PRODUTTIVI RUE con PUA in corso di attuazione (ASP-BA)

MALALBERGO, PEGOLA, TERRITORIO COMUNALE

1	SF lotto	1,67	mq					
2	UF lotto	0,35	mq	Su				
3	SU lotto =	1,00	mq	Su				
4	SA =	0,00	mq	Sa				
5	SC lotto =	1,00	mq	Sc				
6	SLV lotto = Su*1,1	1,10	mq	Siv				
(7)	Prezzo medio di vendita alloggi (Valore di zona)	850,00	€/mq	Vm unitario				
8	Valore globale area edificata: [(6)*(7)]+[(1)*(8)]=	935,00	€	Vm				
9	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	0,00	€	CUrb1				
10	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	€/mq	OU1				
11	Oneri di urbanizzazione secondaria	1,32	€/mq	OU2				
12	Contributo sul costo di costruzione	0,00	€/mq	Ccc				
13	Contributo di costruzione: (3)*[(10)+(11)]+[(5)*(12)] =	1,32	€	CC				
<u>Costi unitari di edificazione</u>								
14	Costo di costruzione	550,00	€/mq	CTC				
15	Spese tecniche (7% del CTC)	38,50	€/mq	SpT				
16	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	18,49	€/mq	Of				
17	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	14,03	€/mq	Ir				
19	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	21,25	€/mq	Sg				
19	Totale costi unitari =	642,26	€/mq	∑CSiv				
20	Costo complessivo edificazione area: (6)*(19) =	706,49	€	∑C				
21	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€					
22	Profitto lordo imprenditore: 13% di (9) =	121,55	€	Pr				
22	Incidenza terreno edificabile: (8)-(12)-(19)-(20)-(21) =	105,64	€	Vf	SF	SU	SLV	
					63,38	105,64	96,04	

STIMA 2016 LOTTI PRODUTTIVI RUE con PUA in corso di attuazione (ASP-BA)

ALTEDO

1	SF lotto	1,67	mq						
2	UF lotto	0,35	mq					Su	
3	SU lotto =	1,00	mq					Su	
4	SA =	0,00	mq					Sa	
5	SC lotto =	1,00	mq					Sc	
6	SLV lotto = Su*1,1	1,10	mq					Siv	
7	Prezzo medio di vendita alloggi (Valore di zona)	900,00	€/mq					Vm unitario	
8	Valore globale area edificata: [(6)*(7)]+[(1)*(8)]=	990,00	€					Vm	
9	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	0,00	€					CUrb1	
10	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	€/mq					OU1	
11	Oneri di urbanizzazione secondaria	1,32	€/mq					OU2	
12	Contributo sul costo di costruzione	0,00	€/mq					Ccc	
13	Contributo di costruzione: (3)*[(10)+(11)]+[(5)*(12)] =	1,32	€					CC	
<u>Costi unitari di edificazione</u>									
14	Costo di costruzione	550,00	€/mq					CTC	
15	Spese tecniche (7% del CTC)	38,50	€/mq					SpT	
16	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	19,58	€/mq					Of	
17	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	14,85	€/mq					Ir	
19	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	22,50	€/mq					Sg	
19	Totale costi unitari =	645,43	€/mq					∑CSiv	
20	Costo complessivo edificazione area: (6)*(19) =	709,97	€					∑C	
21	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€						
22	Profitto lordo: 13% di (8) =	128,70	€					Pr	
22	Incidenza terreno edificabile: (8)-(12)-(19)-(20)-(21) =	150,01	€					Vf	
							SF	SU	SLV
							90,01	150,01	136,38

TABELLE PARAMETRICHE DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO FUNZIONI COMMERCIALI

N.B. I valori venali ottenuti dalle tabelle seguenti costituiscono esclusivamente valori di riferimento per le diverse zone del territorio comunale, e la determinazione dei valori venali da parte dei proprietari, anche in considerazione delle caratteristiche peculiari delle specificità di ogni singola area, andrà comunque effettuata applicando i normali criteri di stima.

STIMA 2016 LOTTI COMMERCIALI POC
MALALBERGO, PEGOLA, TERRITORIO COMUNALE

1	ST areale	9,09	mq				
2	SU priv areale	1,00	mq	Su			
3	ST lotto		mq				
4	SU priv lotto =	1,00	mq	Su			
5	SA =	0,00	mq	Sa			
6	SC lotto =	1,00	mq	Sc			
7	SLV lotto = Su*1,1	1,10	mq	Siv			
8	Prezzo medio di vendita ¹	1.400,00	€/mq	Vm unitario			
9	Valore globale area edificata: (7)*(8) =	1.540,00	€	Vm			
10	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	80,00	€	CUrb1			
11	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	€/mq	OU1			
12	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/mq	OU2			
13	Contributo sul costo di costruzione	37,75	€/mq	Ccc			
14	Contributo di costruzione: [(4)*(12)]+[(6)*(13)] =	70,99	€	CC			
<u>Costi unitari di edificazione</u>							
15	Costo di costruzione	800,00	€/mq	CTC			
16	Spese tecniche (7% del CTC)	56,00	€/mq	SpT			
17	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	30,45	€/mq	Of			
18	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	23,10	€/mq	Ir			
19	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	35,00	€/mq	Sg			
20	Totale costi unitari =	944,55	€/mq	∑CSiv			
21	Costo complessivo edificazione area: (7)*(20) =	1.039,01	€	∑C			
22	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€/mq				
23	Profitto lordo imprenditore: 13% di (10) =	200,20	€	Pr			
24	Incidenza terreno edificabile:(9)-(10)-(14)-(21)-(22)-(23) =	149,81	€/mq	Vf	ST	SU	SLV
					16,47855	149,805	136,1864

STIMA 2016 LOTTI COMMERCIALI POC

ALTEDO

1	ST areale	9,09	mq				
2	SU priv areale	1,00	mq	Su			
3	ST lotto		mq				
4	SU priv lotto =	1,00	mq	Su			
5	SA =	0,00	mq	Sa			
6	SC lotto =	1,00	mq	Sc			
7	SLV lotto = Su*1,1	1,10	mq	Siv			
8	Prezzo medio di vendita	1.750,00	€/mq	Vm unitario			
9	Valore globale area edificata: (7)*(8) =	1.925,00	€	Vm			
10	Incidenza opere di urbanizzazione primaria	80,00	€	CUrb1			
11	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	€/mq	OU1			
12	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/mq	OU2			
13	Contributo sul costo di costruzione	39,15	€/mq	Ccc			
14	Contributo di costruzione: [(4)*(12)]+[(6)*(13)] =	72,39	€	CC			
<u>Costi unitari di edificazione</u>							
15	Costo di costruzione	800,00	€/mq	CTC			
16	Spese tecniche (7% del CTC)	56,00	€/mq	SpT			
17	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	38,06	€/mq	Of			
18	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	28,88	€/mq	Ir			
19	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	43,75	€/mq	Sg			
20	Totale costi unitari =	966,69	€/mq	∑CSiv			
21	Costo complessivo edificazione area: (7)*(20) =	1.063,36	€	∑C			
22	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€/mq				
23	Profitto lordo imprenditore: 13% di (9) =	250,25	€	Pr			
24	Incidenza terreno edificabile: (10)-(11)-(14)-(21)-(22)-(23) =	459,00	€/mq	Vf		ST 50,49041	SU 459,0038
							SLV 417,2761

STIMA 2016 LOTTI COMMERCIALI RUE con UF assegnato

MALALBERGO, PEGOLA, TERRITORIO COMUNALE

1	SF lotto	2,86	mq				
2	UF lotto	0,35	mq				
3	SU lotto =	1,00	mq				
4	SA =	0,00	mq				
5	SC lotto =	1,00	mq				
6	SLV lotto = Su*1,1	1,10	mq				
7	Prezzo medio di vendita alloggi (Valore di zona)	1.400,00	€/mq				
8	Valore globale area edificata: [(6)*(7)]+[(1)*(8)]=	1.540,00	€				
9	Oneri di urbanizzazione primaria	25,48	€/mq				
10	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/mq				
11	Contributo sul costo di costruzione	39,15	€/mq				
12	Contributo di costruzione: (3)*[(10)+(11)]+[(5)*(12)] =	97,87	€				
<u>Costi unitari di edificazione</u>							
13	Costo di costruzione	800,00	€/mq				
14	Spese tecniche (7% del CTC)	56,00	€/mq				
15	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	30,45	€/mq				
16	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	23,10	€/mq				
17	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	35,00	€/mq				
18	Totale costi unitari =	944,55	€/mq				
19	Costo complessivo edificazione area: (6)*(18) =	1.039,01	€				
20	Costo realizzazione opere di interesse pubblico=		€				
21	Profitto lordo imprenditore: 13% di (8) =	200,20	€				
24	Incidenza terreno edificabile: (10)-(11)-(14)-(21)-(22)-(23) =	202,93	€/mq				
						SF	SU
						71,02375	202,925
							184,4773

STIMA 2016 LOTTI COMMERCIALI con UF assegnato

ALTEDO

1	SF lotto	2,86	mq				
2	UF lotto	0,35	mq				
3	SU lotto =	1,00	mq				
4	SA =	0,60	mq				
5	SC lotto =	0,00	mq				
6	SLV lotto = Su*1,1	1,10	mq				
7	Prezzo medio di vendita alloggi (Valore di zona)	1.750,00	€/mq				
8	Valore globale area edificata: [(6)*(7)]+[(1)*(8)]=	1.925,00	€				
9	Oneri di urbanizzazione primaria	25,48	€/mq				
10	Oneri di urbanizzazione secondaria	33,24	€/mq				
11	Contributo sul costo di costruzione	39,15	€/mq				
12	Contributo di costruzione: (3)*[(10)+(11)]+[(5)*(12)] =	58,72	€				
<u>Costi unitari di edificazione</u>							
13	Costo di costruzione	800,00	€/mq				
14	Spese tecniche (7% del CTC)	56,00	€/mq				
15	Oneri finanziari (5% del 50% dei costi complessivi)	38,06	€/mq				
16	Imposta di registro (11% del 15% Vm unitario)	28,88	€/mq				
17	Commercializzazione (2,5% di Vm unitario)	43,75	€/mq				
18	Totale costi unitari =	966,69	€/mq				
19	Costo complessivo edificazione area: (6)*(18) =	1.063,36	€				
20	Costo realizzazione opere di interesse pubblico =		€				
21	Profitto lordo imprenditore: 13% di (8) =	250,25	€				
24	Incidenza terreno edificabile: (10)-(11)-(14)-(21)-(22)-(23) =	552,67	€/mq				
						SF	SU
						193,4358	552,6738
							502,4307

RIEPILOGO VALORI DESUNTI DALLE TABELLE DI CALCOLO

Tabella 10)

AMBITI TERRITORIALI	SITUAZIONE URBANISTICA DI RIFERIMENTO	RESIDENZIALE/TERZIARIO				PRODUTTIVO			COMMERCIALE		
		Sf/ST	Su	Slv	Sc	Sf/ST	Su	Slv	Sf/ST	Su	Slv
MALALBERGO, PEGOLA, TERRITORIO COMUNALE	POC (St)	19,97	181,57	121,05		4,49	25,64	23,31	16,48	149,80	136,19
	RUE con indice assegnato (Sf)	103,63	296,09	197,39		58,33	97,21	88,37	71,02	202,92	184,48
	RUE (AUC-B) (ASP-BA) - Sf	114,53	327,23	218,15	263,90	63,38	105,64	96,04			
	PUA URBANIZZATI (St)	35,37	321,57	214,38							
ALTEDO	POC (St)	46,59	423,59	282,40		13,94	79,64	72,40	50,49	459,00	417,28
	RUE con indice assegnato (Sf)	188,34	538,11	358,74		84,95	141,58	128,71	193,43	552,67	502,43
	RUE (AUC-B) (ASP-BA) - Sf	199,24	569,26	379,50	459,08	90,01	150,01	136,38			
	PUA URBANIZZATI (St)	61,99	563,59	375,73							

3.3 – COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO

I criteri e modalità di stima soprariportate, portano ad ottenere valori di assoluta oggettività, determinati esclusivamente da fattori di mercato in cui si inquadra il bene, non tenendo conto di eventuali caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Tali fattori costituiscono quindi delle variabili che portano ad un “adeguamento” del valore dell’area, in rapporto alle sue caratteristiche specifiche e che debbono essere individuate e dimostrate in modo specifico da parte del soggetto d’imposta.

I coefficienti individuati saranno quindi applicati al momento del rilascio della concessione edilizia, possono essere cumulati se concorrono contestualmente le varie caratteristiche.

Tali caratteristiche sono così individuate:

- A) *Coefficiente di utilizzazione fondiaria;*
- B) *Area inserita in PSC;*
- C) *Ulteriori variabili.*

A) – Coeff. di utilizzazione fondiaria (tale coefficiente è riportato nelle tabelle di determinazione dei valori)

Riguarda una differenziazione del mercato delle aree fabbricabili negli ambiti già urbanizzati od in corso di urbanizzazioni, legata alla densità fondiaria ammessa nell’area fabbricabile che, indicativamente, può essere correlata a tipologie costruttive realizzabili (edifici unifamiliar/ blocco, unità edilizie a schiera, edifici in linea/plurifamiliari).

I coefficienti sono rapportati agli indici edilizi previsti nelle aree, come segue:

- Aree con indici $U_f \text{ mq/mq} \leq 0,20$ coefficiente correttivo 1,10
- Aree con indici $U_f \text{ mq/mq}$ per $0,20 > U_f \leq 0,30$ coefficiente correttivo 1,00
- Aree con indici $U_f \text{ mq/mq} > 0,30$ coefficiente correttivo 1,10

B) – Aree inserite in PSC

Ai sensi dell’articolo 28, comma 1 della L.R. 20/2000 (*Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio*), in tali aree “...Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all’approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all’apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, di cui all’articolo 6, commi 1 e 2...”.

Tali aree, pertanto, non sono interessate da diritti edificatori immediatamente esercitabili dalla proprietà, e soltanto l'inserimento nel Piano Operativo Comunale conferisce loro diritti edificatori che possono consentire la loro attuazione.

Peraltro, sotto il profilo tributario, come citato in premessa, l'area edificabile è definita dall'art. 2 del Decreto Legislativo n° 504 del 30/12/1992, quella "...*utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali ed attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità...*".

Anche queste aree, pertanto, rientrano nell'ambito dell'applicazione dell'imposta qui trattata, e quindi assumono anch'esse, a tal fine, un proprio valore di mercato.

Data la particolare natura urbanistica, in termini di potestà edificatoria, delle **aree inserite nei Piani Strutturali Comunali**, come sopra specificato, e non potendo quindi essere considerate aree meramente agricole, per esse si ritiene di assumere un coefficiente correttivo, rispetto ai valori determinati per le aree inserite in POC, pari a **0,10**.

C) – Ulteriori variabili

Ulteriori variabili che potrebbero portare ad un deprezzamento di un'area, potranno essere individuati al momento specifico di determinazione del suo valore, in relazione ad ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene quali, ad esempio, vicinanza a possibili fonti di disagio determinato o di inquinamento (acustico, atmosferico od elettromagnetico) o da altro fattore che oggettivamente determini un oggettivo gravame sull'area sotto il profilo sia di vincoli alla realizzazione dell'intervento edificatorio, che di effettivi disagi abitativi riscontrabili.