



**Comune di
Bellinzago Lombardo**

***Relazione per l'individuazione dei valori di
riferimento delle aree fabbricabili ai
fini dell'applicazione IMU***

MAGGIO 2013



1. PREMESSA

La presente relazione ha quale obiettivo l'individuazione dei valori di riferimento, ai fini dell'applicazione dell'IMU, per le aree fabbricabili previste dal Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 19/12/2013.

Il nuovo P.G.T. individua le scelte di pianificazione urbanistica e i criteri di trasformazione del territorio comunale, in particolare classifica il territorio comunale nei seguenti ambiti urbani:

- Nuclei storici di antica formazione (NAF);
- Ambiti di trasformazione controllata – residenziale (ATR);
- Ambiti della città consolidata (residenziale, produttivo polifunzionale);
- Comparti di recupero o completamento del nucleo storico, soggetti a piano attuativo;
- Comparti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato.

L'art 2 del D.lgs 504/92 e s.m.i, istitutivo dell'imposta ICI, per come modificato dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 e s.m.i. "Decreto Salva Italia" istitutivo dell'IMU, definisce le aree fabbricabili come *"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"*.

L'art. 59 lettera g) del D.Lgs 446/97 stabilisce che i Comuni possono *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*.

Inoltre, l'art. 5 del D.lgs 504/92 individua i parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori, stabilendo che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

2. CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Il procedimento di determinazione del valore delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU, tiene in considerazione i seguenti elementi:

1. l'ambito urbanistico in cui l'area edificabile è ubicata;



2. l'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico;
3. la destinazione d'uso consentita;
4. gli eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. gli oneri e i costi derivanti dalla realizzazione dell'intervento di edificazione;
6. la determinazione dei ricavi conseguibili dalla vendita dei fabbricati edificabili.

Il metodo di determinazione del valore dell'area fabbricabile è basato sulla differenza tra i ricavi conseguibili dalla vendita dei fabbricati, che possono essere realizzati sull'area considerata e l'insieme dei costi che devono essere sostenuti per l'attuazione della trasformazione edilizia.

La quantificazione dei ricavi è quindi definibile moltiplicando il valore di mercato di vendita delle costruzioni con riferimento alle quotazioni immobiliari all'OMI, dell'Agenzia del Territorio, per la superficie lorda di pavimento soggetta alla vendita, applicando eventuali riduzioni in ragione della tipologia d'intervento, delle caratteristiche dell'area e delle prescrizioni individuate nelle schede d'ambito specifiche e nella normativa di PGT.

Per quanto attiene all'individuazione degli oneri a carico dell'operatore economico che deve sostenere per la trasformazione dell'area, gli stessi vengono così suddivisi:

- costo di realizzazione dell'edificio
- contributo di costruzione
- oneri accessori

Il costo degli oneri di urbanizzazione viene assunto in relazione agli importi vigenti, determinati rispettivamente per ogni destinazione d'uso, mentre gli oneri accessori comprendono tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del bene, quali il profitto imprenditoriale, gli oneri finanziari, spese di progettazione, direzione lavori, di assistenza, di collaudo, spese per certificazioni comunali, ecc.

Il calcolo del valore di riferimento è operato su una superficie esemplificativa di mq 1.000, determinando un valore unitario di riferimento espresso in €/mq.



3. INDIVIDUAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI

3.1 Ambiti di trasformazione controllata a prevalente destinazione residenziale (ATR).

Il Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 19/12/2013 individua n. 4 Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale attribuendo a ciascun ambito un'edificabilità massima in valore assoluto. Di seguito si riporta la determinazione del valore di riferimento attribuito ad ogni area fabbricabile applicando ad una superficie unitaria di 1000 mq l'indice di edificabilità derivante dal rapporto della volumetria ammissibile, per ciascun ambito e la superficie territoriale dello stesso. Tali dati sono desumibili dalle schede d'ambito del Documento di Piano adottato.

Ambito di trasformazione residenziale denominato "ATR 1"

DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	VALORE
Superficie unitaria	m ²	1.000
Indice di edificazione dedotto dal rapporto tra la volumetria assegnata e la superficie territoriale individuati nelle schede progettuali degli Ambiti di Trasformazione	m ³ /m ²	1,10
Volume massimo realizzabile: mq 1000 x 1,10 m ³ /m ²	m ³	1.100,00
Superficie lorda di pavimento realizzabile: m ³ 1100/m 3,00	m ²	366,67
Superficie non residenziale (circa 40%)	m ²	146,67
Superficie lorda di pavimento convenzionale vendibile: m² 366,67 + m² 146,67/2	m²	440,00

DETERMINAZIONE DEL RICAVO		
Secondo le valutazioni correnti di mercato* in Bellinzago Lombardo per appartamenti di nuova costruzione, la valutazione varia tra 1.500,00 €/m ² e 1.900,00 €/m ² . Si assume pertanto il valore medio di 1.700,00 €/m ²	€/m ²	1.700,00
Ricavo di vendita:		
m² 440,00 x 1.700,00 €/m²		€ 748.000,00
Ricavo di vendita con applicazione di coefficiente di riduzione per la necessaria caratterizzazione del terreno ed eventuale bonifica		€ 729.300,00

DETERMINAZIONE DEI COSTI		
Superficie lorda di pavimento convenzionale vendibile:	m ²	440,00
Costo di costruzione	€/m ²	1.000,00
Costo di costruzione: m² 440 x 1.000,00 €/m²		€ 440.000,00
Oneri accessori sul costo di costruzione		
Progetto, direzioni lavori, contabilità, ecc (8%): € 440.000,00 x 8%		€ 35.200,00
Oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni m ³ 1100 x €/m ² 30,34		€ 33.374,00

**Comune di Bellinzago Lombardo**Provincia di Milano - Via Roma, 46 - 20060 Tel. 02 95 38 501 - P.I. 01554230159
www.comune.bellinzagolombardo.mi.it - E-mail: protocollo@bellinzagolombardo.gov.it

Contributo sul costo di costruzione: mq 440 x € 401,49 = € 176.655,60 x 8%	€ 176.655,60	€ 14.132,45
COSTI TOTALI		€ 522.706,45

Profitto dell'imprenditore immobiliare viene assunto nella percentuale del 20% dei costi totali		
Profitto d'impresa: € 522.706,45 x 20%		€ 104.541,29
COSTI TOTALI COMPLESSIVI		€ 627.247,74

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA	
Il procedimento assunto definisce il valore dell'area in funzione del valore edilizio ricaricabile con detrazione di tutti i costi che si devono sostenere per conseguire tale valore. Nel caso in esame si assumono i seguenti valori:	
RICAVI	€ 729.300,00
COSTI	€ 627.247,74
VALORE AREA	€ 102.052,26
VALORE UNITARIO AREA	€/ m² 102,05

* fonte Banca Dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio

VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMU**PER L'AMBITO ATR₁ €/mq 102,00**



Ambito di trasformazione residenziale denominato "ATR 2"

DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	VALORE
Superficie unitaria	m ²	1.000
Indice di edificazione dedotto dal rapporto tra la volumetria assegnata e la superficie territoriale individuati nelle schede progettuali degli Ambiti di Trasformazione	m ³ /m ²	1,04
Volume massimo realizzabile: mq 1000 x 1,04 m ³ /m ²	m ³	1.040,00
Superficie lorda di pavimento realizzabile: m ³ 1040/m 3,00	m ²	346,67
Superficie non residenziale (circa 40%)	m ²	138,67
Superficie lorda di pavimento convenzionale vendibile: m² 346,67 m² + m² 138,67/2	m²	416,00

DETERMINAZIONE DEL RICAVO		
Secondo le valutazioni correnti di mercato* in Bellinzago Lombardo per appartamenti di nuova costruzione, la valutazione varia tra 1.500,00 €/m ² e 1.900,00 €/m ² . Si assume pertanto il valore medio di 1.700,00 €/m ²	€/m ²	1.700,00
Ricavo di vendita: m² 416,00 x 1.700,00 €/m²		€ 707.200,00

DETERMINAZIONE DEI COSTI		
Superficie lorda di pavimento convenzionale vendibile:	m ²	416,00
Costo di Costruzione	€/m ²	1.000,00
Costo di costruzione: m ² 416 x 1.000,00 €/m ²		€ 416.000,00

Oneri accessori sul costo di costruzione		
Progetto, direzioni lavori, contabilità, ecc (8%): € 416.000x 8%		€ 33.280,00
Oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni m ³ 1100 x €/m ² 30,34		€ 31.553,60
Contributo sul costo di costruzione: mq 416x € 401,49 = € 167.019,84x 8%	€ 167.019,84	€ 13.361,59
COSTI TOTALI		€ 494.195,19

Profitto dell'imprenditore immobiliare viene assunto nella percentuale del 20% dei costi totali		
Profitto d'impresa: € 494.195,19 x 20%		€ 98.839,04
COSTI TOTALI COMPLESSIVI		€ 593.034,22

**Comune di Bellinzago Lombardo**

Provincia di Milano - Via Roma, 46 - 20060 Tel. 02 95 38 501 - P.I. 01554230159
www.comune.bellinzagolombardo.mi.it - E-mail: protocollo@bellinzagolombardo.gov.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA		
Il procedimento assunto definisce il valore dell'area in funzione del valore edilizio ricaricabile con detrazione di tutti i costi che si devono sostenere per conseguire tale valore. Nel caso in esame si assumono i seguenti valori:		
RICAVI		€ 707.200,00
COSTI		€ 593.034,22
VALORE AREA		€ 114.165,78
VALORE UNITARIO AREA		€ 114,17

* fonte Banca Dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMU

PER L'AMBITO ATR2 €/mq 114,00

**Ambito di trasformazione denominato "ATR 3"**

DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	VALORE
Superficie fondiaria unitaria del terreno edificabile	m ²	1.000
Indice di edificazione dedotto dal rapporto tra la volumetria assegnata e la superficie territoriale individuati nelle schede progettuali degli Ambiti di Trasformazione	m ³ /m ²	1,58
Volume massimo realizzabile: mq 1000 x 1,58 m ³ /m ²	m ³	1.580,00
Superficie lorda di pavimento realizzabile: m ³ 1.580,00/m 3,00	m ²	526,67
Superficie non residenziale (circa 40%)	m ²	210,67
Superficie lorda di pavimento convenzionale vendibile: m² 526,67 m² + m² 210,67/2	m²	632,00

DETERMINAZIONE DEL RICAVO		
Secondo le valutazioni correnti di mercato* in Bellinzago Lombardo per appartamenti di nuova costruzione, la valutazione varia tra 1.500,00 €/m ² e 1.900,00 €/m ² . Si assume un valore di €/m ² 1.800,00 in quanto l'intervento si localizza nel tessuto urbano consolidato	€/m ²	€ 1.800,00
Ricavo di vendita:		
m ² 632,00 x 1.800,00 €/m ²		€ 1.137.600,00
Ricavo di vendita con applicazione di coefficiente di riduzione in riferimento alla previsione di PGT che individua destina parte dell'edificabilità alla realizzazione di alloggi per edilizia convenzionata		€ 1.101.196,80

DETERMINAZIONE DEI COSTI		
Superficie lorda di pavimento convenzionale vendibile:	m ²	632,00
Costo di costruzione 1.000,00 €/m ²	€/m ²	1.000,00
Costo di costruzione:		
m ² 632,00 x 1.000,00 €/m ²		€ 632.000,00

Oneri accessori sul costo di costruzione		
Progetto, direzioni lavori, contabilità, ecc (8%): € 632.000 x 8%		€ 50.560,00
Oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni m ³ 1.580,00 x €/m ² 30,34		€ 47.937,20
Contributo sul costo di costruzione:		
mq 632,00 x € 401,49 = € 253.741,68 x 8%	€ 253.741,68	€ 20.299,33
COSTI TOTALI		€ 750.796,53

Profitto dell'imprenditore immobiliare viene assunto nella percentuale del 20% dei costi totali		
Profitto d'impresa: € 750.796,53 x 20%		€ 150.159,31
COSTI TOTALI COMPLESSIVI		€ 900.955,84

**Comune di Bellinzago Lombardo**

Provincia di Milano - Via Roma, 46 - 20060 Tel. 02 95 38 501 - P.I. 01554230159
www.comune.bellinzagolombardo.mi.it - E-mail: protocollo@bellinzagolombardo.gov.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA		
Il procedimento assunto definisce il valore dell'area in funzione del valore edilizio ricaricabile con detrazione di tutti i costi che si devono sostenere per conseguire tale valore. Nel caso in esame si assumono i seguenti valori:		
RICAVI		€ 1.101.196,80
COSTI		€ 900.955,84
VALORE AREA		€ 200.240,96
VALORE UNITARIO AREA		€ 200,24

* fonte Banca Dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMU

PER L'AMBITO ATR₃ €/mq 200,00

**Ambito di trasformazione denominato "ATR 4"**

DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	VALORE
Superficie unitaria	m ²	1.000
Indice di edificazione dedotto dal rapporto tra la volumetria assegnata e la superficie territoriale individuati nelle schede progettuali degli Ambiti di Trasformazione	m ³ /m ²	1,50
Volume massimo realizzabile: mq 1000 x 1,50 m ³ /m ²	m ³	1.500,00
Superficie lorda di pavimento realizzabile: m ³ 1500/m 3,00	m ²	500,00
Superficie non residenziale (circa 40%)	m ²	200,00
Superficie lorda di pavimento convenzionale vendibile: m² 500,00 + m² 200,00/2	m²	600,00

DETERMINAZIONE DEL RICAVO		
Secondo le valutazioni correnti di mercato* in Bellinzago Lombardo per appartamenti di nuova costruzione, la valutazione varia tra 1.500,00 €/m ² e 1.900,00 €/m ² . Si assume un valore di €/m ² 1.800,00 in quanto l'intervento si localizza nel tessuto urbano consolidato.	€/m ²	€ 1.800,00
Ricavo di vendita:		
m² 600,00 x 1.800,00 €/m²		€ 1.080.000,00

DETERMINAZIONE DEI COSTI		
Superficie lorda di pavimento convenzionale vendibile:	m ²	600,00
Costo di costruzione 1.000,00 €/m ²	€/m ²	1.000,00
Costo di costruzione: m ² 600 x 1.000,00 €/m ²		€ 600.000,00

Oneri accessori sul costo di costruzione		
Progetto, direzioni lavori, contabilità, ecc (8%): € 600.000 x 8%		€ 48.000,00
Oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni m ³ 1500 x €/m ² 30,34		€ 45.510,00
Contributo sul costo di costruzione: mq 600 x € 401,49 = € 240.894,00 x 8%	€ 240.894,00	€ 19.271,52
COSTI TOTALI		€ 712.781,52

Profitto dell'imprenditore immobiliare viene assunto nella percentuale del 10% dei costi totali		
Profitto d'impresa: € 712.781,52 x 20%		€ 142.556,30
COSTI TOTALI COMPLESSIVI		€ 855.337,82

**Comune di Bellinzago Lombardo**

Provincia di Milano - Via Roma, 46 - 20060 Tel. 02 95 38 501 - P.I. 01554230159
www.comune.bellinzagolombardo.mi.it - E-mail: protocollo@bellinzagolombardo.gov.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

Il procedimento assunto definisce il valore dell'area in funzione del valore edilizio ricaricabile con detrazione di tutti i costi che si devono sostenere per conseguire tale valore. Nel caso in esame si assumono i seguenti valori:

RICAVI	€ 1.080.000,00
COSTI	€ 855.337,82
VALORE AREA	€ 224.662,18
VALORE UNITARIO AREA	€ 224,66

* fonte Banca Dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMU

PER L'AMBITO ATR₄ €/mq 225,00



3.2 Tessuti urbani di completamento in ambiti urbanistici consolidati

Il PGT adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 19/12/2013 individua i criteri per la trasformazione urbanistica, del tessuto urbano consolidato o da consolidare, soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato ed a Piano Attuativo.

Nello specifico detti ambiti urbanistici sono i seguenti:

- P3 – ambito produttivo polifunzionale (ambito speciale)
- PCC 1– comparto di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato
- PA 1– comparto di recupero o completamento soggetto a piano attuativo

In riferimento a dette aree non si ritiene necessario individuare i valori di riferimento per le aree ricadenti nel nucleo di antica formazione in quanto in tale ambito, il PGT adottato limita la possibilità di andare ad ampliare il volume esistente.

P3 – ambito produttivo polifunzionale (ambito speciale)

Il comparto P3 è relativo all'ultimo lotto di completamento del piano attuativo convenzionato in data 14 Dicembre 1993 n. 75220 rep – 9887 racc modificato dalla variante al piano attuativo convenzionata in data 24 Maggio 2004 n. rep 938 /329 racc. e variato con convenzione in 29 ottobre 2008 n. 9486 rep – 2870 racc, attualmente ancora vigente.

Per tale ambito urbanistico, a destinazione produttivo-commerciale, il Piano di Governo del Territorio prevede il mantenimento dell'edificabilità convenzionata sino alla vigenza della stessa fatta salva la possibilità di intervenire con variante al piano attuativo recependo le previsioni contenute nel PGT, che diventeranno comunque efficaci a seguito della decadenza del patto convenzionale già stipulato. In particolare lo strumento urbanistico generale adottato stabilisce il trasferimento di parte dell'edificabilità, già convenzionata e destinata all'area denominata "P3", nell'ambito di trasformazione "ATR2", con contestuale conversione della destinazione d'uso di detta edificabilità da commerciale-produttiva a residenziale.

In merito all'ambito urbanistico denominato "P3" l'individuazione del valore di riferimento dell'area edificabile, ai fini dell'applicazione IMU, sarà determinata considerando le previsioni contenute nel PGT vigente, in quanto il valore di riferimento definito per l'ambito di trasformazione denominato "ATR2" considera già il trasferimento dell'edificabilità dal lotto "P3" all'ambito stesso. Pertanto, per coerenza e congruità del valore da individuare per l'ambito urbanistico denominato "P3", si terrà conto dell'edificabilità residua ed assegnata a detto ambito dal Piano di Governo del Territorio adottato, pari a



circa mq 2.000 di Superficie Lorda di Pavimento a destinazione commerciale-produttiva. In riferimento a tale edificabilità ed alla dimensione reale del lotto (circa 6600 mq) verranno definiti proporzionalmente le aree in cessione e le aree di pertinenza dei fabbricati, con riferimento ad una superficie unitaria di mq 1000.

P3 – ambito produttivo polifunzionale (ambito speciale)

DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	VALORE
Superficie territoriale circa	m ²	1.000
Superficie Lorda di Pavimento a destinazione commerciale individuata nella percentuale del 30% della superficie del lotto	m ³	300,00
Superficie non commerciale (aree in cessione, parcheggi etc....) individuata nella stessa misura della superficie lorda di pavimento in riferimento al cessione minima di aree destinate a servizi pubblici pari al 100% della SIp realizzata	m ²	300,00
Aree pertinenziali private individuate come differenza tra la SIp e le aree in cessione		400,00
Superficie vendibile:	m²	700,00

DETERMINAZIONE DEL RICAVO		
Secondo le valutazioni correnti di mercato* in Bellinzago Lombardo per edifici a destinazione commerciale/terziaria il valore è pari a circa 1.400,00 €/m ²	€/m ²	1.400,00
Ricavo di vendita:		
m² 700,00 x 1.400,00 €/m²		€ 980.000,00

DETERMINAZIONE DEI COSTI		
Superficie lorda di pavimento convenzionale vendibile:	m ²	700,00
Costo di costruzione viene assunto in 800,00 €/m ²	€/m ²	€ 800,00
Costo di costruzione:		
m² 700,00 x 800,00 €/m²		€ 560.000,00

Oneri accessori sul costo di costruzione		
Progetto, direzioni lavori, contabilità, ecc (8%): € 560.000,00 x 8%		€ 44.800,00
Oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni m ² 300 x €/m ² 110,53		€ 33.159,00
Contributo sul costo di costruzione: 10% del Costo di Costruzione	€ 560.000,00	€ 56.000,00
COSTI TOTALI		€ 693.959,00

Profitto dell'imprenditore immobiliare viene assunto nella percentuale del 20% dei costi totali		
Profitto d'impresa: € 693.959,00 x 20%		€ 138.791,80
COSTI TOTALI COMPLESSIVI		€ 832.750,80



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA		
Il procedimento assunto definisce il valore dell'area in funzione del valore edilizio ricaricabile con detrazione di tutti i costi che si devono sostenere per conseguire tale valore. Nel caso in esame si assumono i seguenti valori:		
RICAVI		€ 980.000,00
COSTI		€ 832.750,80
VALORE AREA		€ 147.249,20
VALORE UNITARIO AREA		€ 147,25

* fonte Banca Dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMU

PER L'AMBITO ATR₄ €/mq 147,00



Comparto di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato (PCC1) - ambiti della città consolidata residenziale

Per tali ambiti si ritiene d'individuare un unico criterio di determinazione del valore di riferimento, per analogia delle caratteristiche territoriali degli stessi, poichè si tratta di aree localizzate nel tessuto urbano esistente a prevalente destinazione residenziale. Il valore individuato è riferito alle aree aventi indice fondiario pari a 2 mc/mq, per l'ottenimento del valore delle aree aventi indice fondiario diverso andrà applicata la presente formula al fine di adeguare detto valore alla reale edificabilità dell'area:

$$\text{Valore unitario} = (\text{€ } 300,00 \times \text{Indice di reale edificabilità dell'area}) / 2 \text{ mc/mq}$$

DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	VALORE
Superficie fondiaria unitaria	m ²	1.000
Indice di edificazione	m ³ /m ²	2,00
Volume massimo realizzabile: mq 1000 x 2,00 m ³ / m ²	m ³	2.000,00
Superficie lorda di pavimento realizzabile: m ³ 2.000/m 3,00	m ²	666,67
Superficie non residenziale (circa 40%)	m ²	266,67
Superficie lorda di pavimento convenzionale vendibile: m ² 666,67 m ² + m ² 266,67/2	m ²	800,00

DETERMINAZIONE DEL RICAVO		
Secondo le valutazioni correnti di mercato* in Bellinzago Lombardo per appartamenti di nuova costruzione, la valutazione varia tra 1.500,00 €/m ² e 1.900,00 €/m ² . Si assume un valore €/m ² 1.800,00 in ragione della localizzazione dell'intervento sito in aree già urbanizzate	€/m ²	€ 1.800,00
Ricavo di vendita:		
m ² 800,00 x 1.800,00 €/ m ²		€ 1.440.000,00

DETERMINAZIONE DEI COSTI		
Superficie lorda di pavimento convenzionale vendibile:	m ²	800,00
Costo di Costruzione	€/m ²	€ 1.000,00
Costo di costruzione: m ² 800x 1.000,00 €/m ²		€ 800.000,00

Oneri accessori sul costo di costruzione
--

**Comune di Bellinzago Lombardo**

Provincia di Milano - Via Roma, 46 - 20060 Tel. 02 95 38 501 - P.I. 01554230159
www.comune.bellinzagolombardo.mi.it - E-mail: protocollo@bellinzagolombardo.gov.it

Progetto, direzioni lavori, contabilità, ecc (8%): € 800.000x 8%		€ 64.000,00
Oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni m ³ 2000 x €/m ² 30,34		€ 60.680,00
Contributo sul costo di costruzione: mq 800x € 401,49 = € 321.192,00x 8%	€ 321.192,00	€ 25.695,36
COSTI TOTALI		€ 950.375,36

Profitto dell'imprenditore immobiliare viene assunto nella percentuale del 20% dei costi totali		
Profitto d'impresa: € 950.375,36 x 20%		€ 190.075,07
COSTI TOTALI COMPLESSIVI		€ 1.140.450,43

* fonte Banca Dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

Determinazione del valore dell'area		
Il procedimento assunto definisce il valore dell'area in funzione del valore edilizio ricaricabile con detrazione di tutti i costi che si devono sostenere per conseguire tale valore. Nel caso in esame si assumono i seguenti valori:		
RICAVI		€ 1.440.000,00
COSTI		€ 1.140.450,43
VALORE AREA		€ 299.549,57
VALORE UNITARIO AREA		€ 299,55

VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMU

€ /mq 300,00



Ambiti E1 - Agricola produttiva di concentrazione

Per tali ambiti, in ragione delle variabili non conosciute al momento della definizione del valore di riferimento si ritiene di applicare un metodo diverso di stima in quanto ritenuto più adeguato ai dati attualmente conosciuti.

Il valore di riferimento per le aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU è determinato dalla seguente formula:

$$\text{Valore dell'area} = (\text{Slp edificata} * \text{V OMI} * 15\%) / (1 + r * n)$$

Dove:

Slp edificata= costituisce la reale superficie edificata dedotta dal titolo abilitativo in forza del quale ha avuto origine l'edificazione;

V OMI = Valori delle quotazioni del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio vigenti al momento della definizione del valore in riferimento alle diverse destinazioni d'uso;

r= tasso d'interesse vigente

n= numero di anni per la realizzazione dell'edificazione

A titolo esemplificativo per un fabbricato residenziale di superficie pari a 100mq la formula sopra individuata può essere applicata al momento di redazione del presente documento come segue:

$$\text{Valore dell'area} = (100 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} \times 15\%) / [1 + (2,5\% \times 3)] = 12.558,00 \text{ €/mq}$$