

# COMUNE DI BELLINZAGO LOMBARDO

( città metropolitana di Milano )

Determinazione N. 19 del 10/10/2023 - Cig. Z903C8DFB7

Registro Generale n. 948 del 10/10/2023

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - I.M.U. - COME PREVISTO DALL'ARTICOLO 5 D.LGS 504/1992.**

Il sottoscritto **geometra BOTTONI GRAZIANO**,

**incaricato**

dall' **UNIONE COMUNE ADDA MARTESANA** - Settore Lavori Pubblici - a seguito di DETERMINAZIONE N. 19 del 10/10/2023 - CIG Z903C8DFB7 - Reg. Gen. N. 948 del 10/10/2023, di redigere la presente **Relazione Tecnica** riguardante la determinazione del valore venale delle aree edificabili poste all'interno del territorio del Comune di BELLINZAGO LOMBARDO, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili I.M.U., secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.Lgs 504/1992, tenuto in debito conto l'orientamento giuridico della Corte di Cassazione riportato nelle recenti sentenze sul Valore Venale, predispone la relazione articolata sui seguenti punti:

**A - PREMESSA;**

**B - DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI;**

**C - DEFINIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI PRESENTI NEL P.G.T. VIGENTE, IN RELAZIONE ALLA SPECIFICA DESTINAZIONE D'USO**

**D - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE IN AMBITO R1 - NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - AREA EDIFICABILE IN COMPARTO DI RECUPERO O COMPLETAMENTO - PA1;**

**E - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA - RESIDENZIALE ATR;**

**F - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE IN AMBITI URBANISTICI CONSOLIDATI - PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE - P3;**

**G - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE IN COMPARTO DI RECUPERO O COMPLETAMENTO - PCC1;**

**H / I - CRITERI DI VALUTAZIONE AREE PRODUTTIVE ED AREE AGRICOLE;**

## A - PREMESSA

L'art. 5 del D.lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'imposta Comunale sugli Immobili - I.M.U. - da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal **“valore venale in comune commercio al 1 ° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato nella compravendita di aree aventi analoghe caratteristiche”**.

Il Comune di BELLINZAGO LOMBARDO, negli scorsi anni, ha applicato i Valori Venali determinati nel Verbale di Deliberazione del Commissario Straordinario N. 40 del 07/05/2013 o i reali valori derivanti da atti di compravendita recenti di terreni oggetto di transazione immobiliare; il sottoscritto tecnico incaricato nello svolgimento del proprio incarico, terrà conto di quanto riportato in detto verbale di deliberazione, arrivando comunque a determinare gli attuali Valori Venali di mercato delle aree edificabili, tenendo altresì conto dell'orientamento giurisprudenziale in merito, espresso dalla Corte di Cassazione in recenti sentenze. Il tutto finalizzato a fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di limitazione del contenzioso, in un settore dove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta, relativamente ad ogni terreno edificabile.

Con la presente relazione di stima si intende, quindi, stabilire dei valori di riferimento per i contribuenti e da assumere dai competenti uffici comunali in sede di accertamento dell'imposta I.M.U. dovuta per le aree fabbricabili.

Ciò si rende possibile attraverso l'individuazione di valori unitari per Mc. edificabile residenziale, eventualmente riparametrabile al Mq. di superficie sulla base dei fattori precisati con riferimento alle disposizioni urbanistiche contenute nel vigente PGT. Mentre per le aree commerciali e produttive, il valore verrà determinato per Mq., in quanto l'indice di riferimento per il valore venale è la superficie coperta realizzabile.

Il Comune di Bellinzago Lombardo è dotato di Piano di Governo del Territorio, a seguito della delibera di approvazione definitiva in Consiglio Comunale N. 32 del 23.09.2013, reso eseguibile con pubblicazione sul Burl n. 18 del 29.04.2015, ed esecutiva ai sensi di legge.

Come precedentemente riportato, la presente relazione viene redatta con lo scopo di determinare il valore venale unitario, riferito a Mc. residenziale e Mq. commerciale e produttivo, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale soggette ad imposta I.M.U. in quanto non agricole, precisando che il valore determinato o per comparazione o per trasformazione, deriva comunque da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto potrebbero non coincidere con il valore di mercato specifico di una determinata area, influenzata anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

Nello specifico la Corte di Cassazione ha recentemente pronunciato di ritenere sempre la “natura giuridica” di area fabbricabile quando un terreno è inserito dal Comune nello “strumento urbanistico” come tale, a prescindere dalla sua effettiva edificabilità. In particolare, in tali pronunce si precisa che la nozione di “area fabbricabile” rimane primaria rispetto e nonostante la presenza di vincoli generici, i quali possono incidere

soltanto sulla concreta valutazione del relativo Valore Venale e conseguentemente sulla base imponibile. Secondo questo orientamento, quindi, “il venir meno della concreta possibilità di utilizzare il volume edificatorio non fa diventare il terreno NON edificabile o addirittura agricolo, ma incide esclusivamente sulla determinazione della base imponibile, fermo restando la destinazione edificabile dell’area attribuitale dallo strumento urbanistico generale e la conseguente imponibilità secondo il valore venale”. (Cassazione Ordinaria N. 17427/2018).

Il vigente 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 R1) – PA1 di Via Orobona;
- Ambiti di trasformazione controllata – residenziale (ATR) – ( ATR1 - ATR2 - ATR3 e ATR4 );
- Tessuti urbani di recupero o completamento in ambiti urbanistici consolidati, soggetti a piano attuativo;  
P3 – Ambito produttivo polifunzionale (ambito speciale);  
PA1 – Comparto di recupero o completamento soggetto a piano attuativo ( vedi NAF );  
PCC1 – Comparto di recupero o completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato in ambito della città consolidata residenziale.

## **B - DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI**

L’art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l’area “fabbricabile” 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”.

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal “valore venale” in comune commercio alla data del 1° gennaio dell’anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Ambito urbanistico in cui l’area è ubicata;
- Indici di edificabilità;
- Destinazione d’uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l’edificazione;
- Costi derivanti dalla realizzazione dell’intervento di edificazione;
- Determinazione dei ricavi conseguibili dalla vendita dei fabbricati edificabili;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

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 il 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.

Nel caso di presenza di recenti atti di compravendita della specifica area oggetto di stima oppure di area assimilabile per destinazione d'uso e tipologia d'intervento, verrà applicato il metodo di stima comparativa.

## **C - DEFINIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI PRESENTI NEL P.G.T. VIGENTE, IN RELAZIONE ALLA SPECIFICA DESTINAZIONE D'USO**

### **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

#### **Art. 40 Nuclei storici di antica formazione - ambiti R1**

Nel TUC sono individuati i nuclei di antica formazione "R1" comprensivi di manufatti e di aree di valore storico architettonico e ambientale. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo esteso agli ambiti storici di antica formazione o a parte di essi.

#### **Art. 41 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti R1**

##### **41.1 - Criteri e prescrizioni generali**

Negli ambiti R1 è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ad esclusione degli edifici con vincolo decretato e puntuale di valore storico - monumentale.

Negli ambiti R1 gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

#### **Art. 42 Modalità di intervento negli ambiti R1**

42.1. Negli ambiti denominati R1 - Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono individuati, mediante categorie di intervento:

- gli edifici di interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 es.m.i., non vincolati, ritenuti anch'essi di grande pregio storico-artistico all'interno dei nuclei di antica formazione (categoria conservazione);
- gli edifici non vincolati di interesse storico e ambientale costituenti le corti e le cortine edilizie coerenti con l'impianto urbano originario all'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici trasformati e da riqualificare (categoria ristrutturazione).

##### **42.2. Principio generale:**

Le opere devono essere rivolte principalmente alla conservazione, al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi.

42.3. Indici e parametri	urbanistici : Mc	Vol. geometrico	= esistente
Rc	Rapporto di copertura		= esistente
H	Altezza	ml	= esistente salvo quanto diversamente individuato dalle presenti norme per ciascuna categoria di intervento

#### 42.4 Interventi ammessi:

In cartografia del Piano delle Regole, tavola PR 5, sono individuati:

- gli edifici soggetti ad interventi di conservazione - edifici e complessi di alto valore storico architettonico ed edifici e complessi di valore storico architettonico;
- gli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione - Edifici del tessuto storico profondamente trasformati o da riqualificare;
- le cortine edilizie per le quali sono ammessi interventi di ristrutturazione con mantenimento delle facciate pari all'esistente e/o adeguamento ambientale delle medesime.

### **TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO**

#### **Art. 43 Ambito residenziale prevalente consolidato - R2**

Le aree prevalentemente residenziali "R2", comprendono le aree urbanizzate a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato da edifici civili con relativo valore storico-ambientale, con tipologia mono o plurifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato. Tale tipologia, in ragione della concentrazione edilizia, può essere interessata da rada, estensiva e intensiva densità.

L'ambito R2 è suddiviso e classificato secondo i seguenti sotto-ambiti:

- R2a - ambito residenziale prevalente consolidato rado;
- R2b - ambito residenziale prevalente consolidato estensivo;
- R2c - ambito residenziale prevalente consolidato intensivo.

#### 43.1 Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi nell'ambito "R2" dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

43.2 Indici e parametri: If	indice di fabbricabilità ambito rado (R2a)	mc/mq	1,50 (esistente se >)
If	indice di fabbricabilità ambito estensivo (R2b)	mc/mq	2,00 (esistente se >)
If	indice di fabbricabilità ambito intensivo (R2c)	mc/mq	2,50 (esistente se >)
H	Altezza massima (R2a)	ml	10 (esistente se >)
H	Altezza massima (R2b)	ml	12 (esistente se >)
H	Altezza massima (R2c)	ml	12 (esistente se >)

#### **Art. 45 Ambito produttivo polifunzionale consolidato - P**

Le aree prevalentemente produttive secondarie e terziarie esistenti "P", comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico - ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

Gli ambiti P sono classificati in:

- P1 - ambito produttivo polifunzionale consolidato - commerciale intensivo;
- P2 - ambito produttivo polifunzionale consolidato - produttivo;
- P3 - ambito produttivo - ambito speciale.

Sono ammesse in ambito "P" le attività produttive prevalentemente del settore secondario e terziario.

Gli interventi ammessi nell'ambito "P" dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

E' consentita la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della SLP produttiva e comunque nei limiti complessivi di mq. 300 di SLP : sono confermati gli alloggi esistenti superiori al suddetto limite con possibilità di ampliamento, una tantum, nei limiti del 20% della SLP abitativa attuale.

45.1 Indici e parametri:			
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	60 (esistente se >)
H		ml	9 (esistente se >)

**D - VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI IN AMBITO R1 - CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NAF - PA1 di via Orobona**

E' un ambito già edificato dove sono possibili interventi edilizi volti all'utilizzazione del volume geometrico vuoto per pieno già esistente (che è da intendersi quale massimo volume realizzabile sull'area). Ai fini della valutazione del valore del terreno edificabile è da tenere in considerazione il fatto che l'edificabilità non è insita nel terreno stesso ma deriva dalla preesistenza di un fabbricato. L'intervento edificatorio è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero o di un Permesso di Costruire Convenzionato.

**Indici e parametri urbanistici dei Nuclei di Antica Formazione a destinazione residenziale:**

- Volume max come l'esistente ( VG = volume geometrico )
- SLP = Volume esistente / h 3 m.

Viene ipotizzato il calcolo su un'area di 950 mq

**Determinazione della superficie lorda di pavimento vendibile**

Superficie fondiaria del terreno edificatorio ( sup. teorica m. 34,00 x 28,00 circa )	950 mq
Indice di copertura: si ipotizza un indice di copertura esistente variabile nelle aree della città storica di antica formazione, assumendo come valore di riferimento pari al 30%	
Superficie coperta : mq 950 x 30%	285 mq
Volume geometrico esistente: per determinare il volume si ipotizza un'altezza media dei fabbricati di due piani abitabili più sottotetto per un'altezza media pari a 7,50 m.	
Volume massimo realizzabile: mq 285 x hm 7,50 mc / mq	2.137,50 mc
Superficie lorda di pavimento realizzabile: mc 2.137,50 / m 3,00	712,50 mq
Superficie non residenziale (box, cantine, balconi, terrazzi, androni, porticati, vani scala, locali comuni, considerata per il 25% e valutata poi al 50%)	178,13 mq
Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile: mq 712,50 + mq 178,13 / 2	801,56 mq

**Stima del valore unitario**

Il procedimento di valutazione utilizzato individua il valore delle aree come differenza tra il ricavo conseguibile dall'iniziativa, cioè dalla vendita del prodotto edilizio e la somma di tutti i costi ed oneri per realizzarla.

Per quanto riguarda l'individuazione del ricavo si procede mediante stima sintetico comparativa del prodotto edilizio ricavabile dall'edificazione dell'area e dai prezzi correnti sulla piazza relativi a fabbricati nuovi di pari caratteristiche, destinazione ed ubicazione.

Per quanto attiene all'individuazione dei costi che l'operatore economico deve sostenere, gli stessi vengono così suddivisi:

- costo di acquisizione dell'area oggetto di valutazione (oggetto della valutazione da ricercare)
- costo di realizzazione dell'edificio
- costo degli oneri di urbanizzazione
- costi accessori

Il costo delle costruzioni viene determinato sulla scorta di indagini presso operatori della zona; Il costo degli oneri di urbanizzazione viene assunto in relazione all'importo approvato con delibera di C. C. vigente.

Nei costi accessori vengono ricomprese 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.

#### Determinazione del ricavo

Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile - mq 801,56 arrotondata a:	800 mq
Secondo le stime OMI il valore massimo di vendita a mq. degli appartamenti nuovi in Bellinzago Lombardo è di 2.100,00 €/mq. Sentite le principali agenzie immobiliari operanti nella zona i prezzi di vendita degli appartamenti di nuova costruzione è di € 2.300,00 / mq, pertanto si prenderà come riferimento un valore medio di € 2.200,00 / mq..	
Ricavo di vendita:	
mq 800 x 2.200,00 €/mq	€ 1.760.000,00

#### Determinazione dei costi

Costo di costruzione

Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile	800 mq
Il costo di costruzione / ristrutturazione viene assunto in 1.400,00 €/mq. per ubicazione in città storica	
Costo di costruzione:	
mq 800 x 1.400,00 €/mq	€ 1.120.000,00

Oneri accessori sul costo di costruzione

Progetto, D.L., Sicurezza Cantieri, Progetto Impianti, C.A. e Collaudo, ecc. (8%):	
€ 1.120.000,00 x 8%	€ 89.600,00
Oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni in ambiti della zona B - città storica	
mc 2.137,50 x 13,35 €/mc	€ 28.535,63
Contributo sul costo di costruzione:	
mq 800 x € 434,67 = € 347.736,00 x 6%	€ 20.864,16
Profitto dell'imprenditore immobiliare viene assunto nella percentuale del 25% dei costi totali	
Profitto d'impresa:	
€ 1.258.999,79 x 25%	€ 314.749,95
Totale dei costi	€ 1.573.749,74

#### 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	€ 1.760.000,00
Costi	€ 1.573.749,74
Valore dell'area	€ 186.250,26
Valore dell'area unitario espresso per mq. di area ( mq 950,00 )	€ 196,05
Valore dell'area unitario espresso per capacità edificatoria in mc. , pari alla sagoma geometrica del teorico fabbricato esistente ( mc. 2.137,50 )	€ 87,13

Il valore sopra ottenuto viene arrotondato in € 87,00 / Mc. ed € 195,75 / Mq. relativamente ad un indice di edificabilità dato dalla sagoma geometrica teorica esistente pari a mc 2,25 / mq 1,00 - ( mc 2.137,50 / 950,00 mq ) .

### CONSIDERAZIONI GENERALI SUL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il procedimento di stima utilizzato per la determinazione del valore reale delle aree edificabili nell'Ambito R1 - Nuclei storici di antica formazione NAF, è quello basato sul "prezzo di trasformazione", cioè di determinazione del valore dell'area edificatoria come differenza tra i ricavi conseguibili dalla vendita del fabbricato che può essere legittimamente realizzato sul sedime considerato e l'insieme dei costi che devono essere sostenuti per l'attuazione della trasformazione del bene (l'edificazione).

Con lo stesso metodo di stima dovranno essere valorizzate le aree inserite nell'Ambito residenziale prevalentemente consolidato R2 ( R2a - R2b - R2c ), con la differenza di valore in relazione alla capacità volumetrica dell'area specifica.

### E - VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE - ATR

Il Piano di Governo del Territorio vigente, individua n. 4 Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale attribuendo a ciascun ambito un'edificabilità massima in valore assoluto di volumetria realizzabile. Di seguito si riporta la determinazione del valore di riferimento attribuito ad ogni area fabbricabile applicando la stima per valore di comparazione, prendendo come riferimento l'atto di compravendita dell' "Ambito ATR 3".

#### SCHEDA D'AMBITO ATR 3:

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA : MQ. 13.930,00.=

EDIFICABILITÀ MASSIMA COMPLESSIVA : MC 22.000,00.=

INDICE EDIFICATORIO VOLUMETRICO: MC 22.000,00 : 13.930,00 MQ = MC 1,58 / 1 MQ

PRESCRIZIONI SPECIALI: Ambito soggetto a P.A. con obbligo di destinare minimo Mc. 10.000,00 ad edilizia convenzionata ed onere economico derivante dalla cessione di standard qualitativo;

Il valore venale dell'area in "Ambito ATR 3" viene determinato per stima diretta con il recente atto di compravendita del 08/04/2021 - Notaio M. Farassino in Milano Rep. n. 22916, nel quale il volume edificabile di Mc. 22.000 è stato venduto ad un prezzo unitario di € 78,00 / mc. Tale valore di mercato è da ritenersi congruo alla data odierna, dato atto che il relativo Piano Attuativo è già stato approvato come da delibera di G.C. n. 35 del 27/04/2023, in attesa di stipula per atto pubblico della relativa convenzione urbanistica.

**AI FINI DELL'IMPOSTA IMU, IL VALORE UNITARIO DELL'AREA IN "AMBITO ATR 3" È PARI A:**



**€ 123,00 / mq. corrispondenti ad € 78,00 / mc.**

#### **SCHEDA D'AMBITO ATR 2:**

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA : MQ. 57.900,00.=

EDIFICABILITÀ MASSIMA COMPLESSIVA : MC 60.000,00.=

INDICE EDIFICATORIO VOLUMETRICO: MC 60.000,00 : 57.900,00 MQ = MC 1,04 / 1 MQ

PRESCRIZIONI SPECIALI: Ambito soggetto a P.A. con obbligo di cessione area a standard pari a Mq. 8.700,00 ed onere economico derivante dalla cessione di standard qualitativo;

Il valore venale dell'area in "Ambito ATR 2" viene determinato per stima comparativa con recente atto di compravendita del 08/04/2021 - Notaio M. Farassino in Milano Rep. n. 22916, nel quale il volume edificabile di Mc. 22.000 dell'Ambito ATR 3 è stato venduto ad un prezzo unitario di € 78,00 / mc. Tale valore di mercato è da ritenersi congruo alla data odierna, dato atto che il relativo Piano Attuativo è già stato approvato come da delibera di G.C. n. 34 del 27/04/2023, in attesa di stipula per atto pubblico della relativa convenzione urbanistica.

**AI FINI DELL'IMPOSTA IMU, IL VALORE UNITARIO DELL'AREA IN "AMBITO ATR 2" È PARI A:  
€ 81,00 / mq. corrispondenti ad € 78,00 / mc.**

#### **SCHEDA D'AMBITO ATR 1:**

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA : MQ. 12.200,00.=

EDIFICABILITÀ MASSIMA COMPLESSIVA : MC 13.806,00.=

INDICE EDIFICATORIO VOLUMETRICO: MC 13.806,00 : 12.200,00 MQ = MC 1,13 / 1 MQ

PRESCRIZIONI SPECIALI: **Ambito soggetto a P.A. con obbligo di bonifica dell'area ex Ne.Ma adiacente al comparto ed onere economico derivante dalla cessione di standard qualitativo;**

Il valore venale dell'area in "Ambito ATR 1" viene determinato per stima comparativa con recente atto di compravendita del 08/04/2021 - Notaio M. Farassino in Milano Rep. n. 22916, nel quale il volume edificabile di Mc. 22.000 dell'Ambito ATR 3 è stato venduto ad un prezzo unitario di € 78,00 / mc.

Dato atto che la scheda d'Ambito ATR 1 prevede la prescrizione della bonifica del sottosuolo, in relazione al possibile inquinamento derivante dall'insediamento della ex ditta NE.MA ora non più insediata, per il quale è in corso il controllo dell'inquinamento della falda acquifera, con periodici campionamenti ed analisi a cura del Comune di Bellinzago Lombardo e non sapendo esattamente quale sia la consistenza della bonifica, che dovrà essere approvata a seguito di un piano specifico da sottoporre ad ATS e Città Metropolitana di Milano, e di conseguenza l'impegno economico nonché la tempistica necessaria per il completamento della stessa, si ritiene opportuno applicare un significativo deprezzamento al valore di € 78,00 / mc. derivante per comparazione con l'atto notarile sopra richiamato. Va anche tenuto conto che il Piano Attuativo da presentare per dar corso all'iter autorizzativo sia urbanistico che del piano di bonifica, non è semplice perchè è da condividere fra i tre diversi proprietari, di cui due soggetti privati con una consistenza rilevante per circa il 92,5% dell'area di intervento ed una società per il restante 7,5% circa.

Detta società ha acquistato con recente atto di compravendita del 07/02/2023 - Notaio P. Matarrese in Milano Rep. n. 149521, le particelle 96, 414 e 416, del Fg. 1, della superficie catastale di 901 mq. per il prezzo di € 29.560,00 oltre all'IVA, corrispondente ad un prezzo unitario per mq. di € 32,81.=

Questa vendita deriva dalla procedura fallimentare n. 658 / 2016 della I.CO.VE.M. Immobiliare Costruzioni Vendite Milano S.r.l., dove a seguito di stima peritale redatta in data 29/05/2019 da Perito nominato dal

Tribunale, il lotto veniva stimato complessivamente € 53.000,00.= pari ad € 58,82 al mq., già tenendo in considerazione tutti i deprezzamenti dovuti alle prescrizioni del P.G.T.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene corretto applicare un valore commerciale per mq. dell'area facente parte della scheda d'ambito ATR 1 di **€ 39,00 / mc**, determinato applicando un deprezzamento del 50% rispetto al valore dell'area edificabile definita per le schede d'ambito ATR 2 – ATR 3 e ATR 4 , corrispondente ad un deprezzamento del 25% rispetto al valore di stima per mq. determinata dal Perito nominato dal Tribunale.

**AI FINI DELL'IMPOSTA IMU, IL VALORE UNITARIO DELL'AREA IN "AMBITO ATR 1" È PARI A:  
€ 44,00 / mq. ( € 58,82 – 25% ) corrispondenti ad € 39,00 / mc. ( € 78,00 – 50% ).**

#### **SCHEDA D'AMBITO ATR 4:**

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA : MQ. 8.240,00.=

EDIFICABILITÀ MASSIMA COMPLESSIVA : MC 12.360,00.=

INDICE EDIFICATORIO VOLUMETRICO: MC 12.360,00 : 8.240,00 MQ = MC 1,50 / 1 MQ

PRESCRIZIONI SPECIALI: Ambito soggetto a P.A. con obbligo di rispetto dei vincoli di cui al Reticolo Idrico Minore ed onere economico derivante dalla cessione di standard qualitativo;

Il valore venale dell'area in "Ambito ATR 4" viene determinato per stima comparativa con recente atto di compravendita del 08/04/2021 - Notaio M. Farassino in Milano Rep. n. 22916, nel quale il volume edificabile di Mc. 22.000 dell'Ambito ATR 3 è stato venduto ad un prezzo unitario di € 78,00 / mc. Tale valore di mercato è da ritenersi congruo alla data odierna, dato atto che il relativo Piano Attuativo è già stato approvato come da delibera di G.C. n. 36 del 27/04/2023, in attesa di stipula per atto pubblico della relativa convenzione urbanistica.

**AI FINI DELL'IMPOSTA IMU, IL VALORE UNITARIO DELL'AREA IN "AMBITO ATR 4" È PARI A:  
€ 117,00 / mq. corrispondenti ad € 78,00 / mc.**

#### **F - VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI IN AMBITI URBANISTICI CONSOLIDATI :**

Il vigente PGT 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 l'ambito urbanistico è il seguente:

##### **P3 - ambito produttivo polifunzionale (ambito speciale);**

Il comparto P3 è stato completamente realizzato come previsto nel Piano Attuativo convenzionato in data 14/12/1993 n. 75220 rep. / 9887 racc. , modificato dalla variante al Piano Attuativo convenzionata in data 24/05/2004 n. rep. 938 / 329 racc. e ulteriormente variato con Convenzione in data 29/10/2008 n. 9486 rep. / 2870 racc. e pertanto non sarà oggetto di stima.

#### **G - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE IN COMPARTO DI RECUPERO O COMPLETAMENTO:**

Il vigente PGT individua in cartografia all'interno degli ambiti R2, un ambito di completamento all'interno del

tessuto urbano consolidato soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, identificato al Fg. 3 Mapp. 128.

Nello specifico l'ambito urbanistico è il seguente:

**PCC 1 - comparto di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato - ambiti della città consolidata residenziale**

**1. Considerazioni e criteri di stima**

Il procedimento di stima che si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore reale dell'area PCC 1, è quello basato sul "prezzo di trasformazione" e cioè di determinazione del valore dell'area edificatoria come differenza tra i ricavi conseguibili dalla vendita dei fabbricati che possono legittimamente essere realizzati sul sedime considerato e l'insieme dei costi che devono essere sostenuti per l'attuazione della trasformazione del bene (edificazione).

La quantificazione dei ricavi è quindi definibile moltiplicando il valore di mercato medio di vendita delle costruzioni (ricavato mediante stima sintetico comparativa del prodotto edilizio ricavabile dall'edificazione dell'area e dai prezzi correnti sulla piazza relativi a fabbricati nuovi di pari caratteristiche, destinazione ed ubicazione) per la superficie lorda di pavimento realizzabile e commercializzabile.

Determinati i costi di costruzione e accessori che la realizzazione di tali edifici comporterebbe, si dedurranno questi ultimi dai ricavi, ottenendo per differenza il valore dell'area edificabile.

**2. Determinazione della superficie lorda di pavimento vendibile**

Superficie territoriale del terreno edificabile di riferimento	2.714 mq
Volume massimo realizzabile indicato dal PGT	4.070 mc
Superficie lorda di pavimento realizzabile: mc 4.070 / h m 3,00	1.356,67 mq
Superficie non residenziale (box, cantine, balconi, terrazzi, androni, porticati, vani scala, locali comuni, considerata per il 40% e valutata poi al 50%)	542,67 mq
Superficie lorda di pavimento commerciale vendibile: mq 1.356,67 + mq 542,67 / 2	1.628,00 mq

**3. Stima del valore unitario**

Come già precedentemente illustrato al punto D.

**4. Determinazione del ricavo**

Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile	1.628,00 mq
Secondo le stime OMI il valore massimo di vendita a mq. degli appartamenti nuovi in Bellinzago Lombardo è di 2.100,00 €/mq. Sentite le principali agenzie immobiliari operanti nella zona i prezzi di vendita degli appartamenti di nuova costruzione è di € 2.300,00 / mq, pertanto si prenderà come riferimento un valore medio di € 2.200,00 / mq..	
Ricavo di vendita:	
mq 1.628,00 x 2.200,00 €/mq	€ 3.581.600,00

## 5. Determinazione dei costi

Costo di costruzione

Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile	1.628,00 mq
Il costo di costruzione viene assunto in 1.350,00 €/mq	
Costo di costruzione:	
mq 1.628,00 x 1.350,00 €/mq	€ 2.197.800,00

Oneri accessori sul costo di costruzione

Progetto, D.L., Sicurezza cantieri, Progetto Impianti, C.A. e Collaudo, ecc. (8%):	
€ 2.197.800,00 x 8%	€ 175.824,00
Oneri di urbanizzazione I <sup>a</sup> e II <sup>a</sup> per le nuove costruzioni in ambiti della città consolidata.	
mc 4.070,00 x 30,34 €/mc	€ 123.483,80
Contributo sul costo di costruzione:	
mq 1.628,00 x € 434,67 = € 707.642,76 x 6%	€ 42.458,57
Profitto lordo dell'imprenditore immobiliare, viene assunto nella percentuale del 25% dei costi totali Profitto d'impresa:	
€ 2.539.566,37 x 25%	€ 634.891,59
Totale dei costi	€ 3.174.457,96

## 6. 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	€ 3.581.600,00
Costi	€ 3.174.457,96
Valore dell'area	€ 407.142,04
Valore dell'area unitario <b>per mq.</b>	<b>€ 150,02</b>
Valore dell'area unitario per capacità edificatoria espressa in base alla volumetria edificabile <b>per mc.</b>	<b>€ 100,03</b>

Il valore sopra ottenuto viene arrotondato in **€ 100,00 / Mc.** ed **€ 150,00 / Mq.** relativamente ad un indice di edificabilità dato dalla sagoma geometrica esistente pari a mc 1,50 / mq 1,00.

Note: Trattandosi di area con insistente fabbricato, anche se non più utilizzato, come censito nel N.C.E.U. del Comune di Bellinzago Lombardo al Fg. 3 – Particella 128 – Catg. Cat.le D/1 e Rendita Catastale € 3.243,35 , L'imposta I.M.U. da corrispondere al Comune di Bellinzago Lombardo è determinata dalla rivalutazione catastale di detta rendita, fino alla demolizione del fabbricato con conseguente costituzione di area urbana.

## **H - CRITERIO DI VALUTAZIONE PER TUTTE LE AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI ancora non edificate alla data odierna.**

In tali ambiti, il Piano delle Regole, si attua mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativi, corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Indici di Edificabilità:

UF = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RC = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nel Comune di Bellinzago Lombardo le aree a destinazione produttiva si configurano, in via generale, come aree di possibile espansione o completamento derivanti da precedenti Piani Attuativi ancora non completati.

Per la determinazione del valore reale di mercato delle aree produttive industriali e artigianali, laboratori, depositi e relative sedi amministrative ed uffici, si procederà ad una valutazione in base alla capacità edificatoria specifica dell'area stessa, riferita alla superficie massima copribile realizzabile, tenuto conto che l'incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato finito sia pari al 20% circa della massima superficie copribile, anche in relazione alla maggiore S.l.p. realizzabile su più piani all'interno della sagoma geometrica del fabbricato principale.

I valori pubblicati sull'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, relativi al secondo semestre 2023 indicano un prezzo di € 800,00 / mq, per edifici in buono stato di conservazione, mentre il valore di mercato richiesto dalle principali agenzie immobiliari presenti nella zona relativamente ai capannoni prefabbricati è di € 1.000,00 / mq. e pertanto si applicherà un valore medio pari ad € 900,00 / mq.

Per le aree produttive si terrà conto di un indice massimo di copertura pari al 60% della superficie fondiaria e/o territoriale.

Pertanto ponendo pari a mq 1, nella formula che segue, il metro quadrato di terreno di superficie fondiaria e/o territoriale ed applicando l'indice di copertura sopra riportato, otteniamo il seguente valore dell'area:

Superficie Fondiaria Sf o Territoriale St = 1 mq

Superficie copribile Sc = 1\*60% = 0,60 mq

Si determina il valore venale dell'area nel seguente modo:

**V.V. = 0,6\*900\*20% = €/mq 108,00**

**confermato in € 108,00 / mq.**

## **I - CRITERIO DI VALUTAZIONE PER TUTTE LE AREE AGRICOLE GIÀ EDIFICATE O DA EDIFICARE NON PER L'USO AGRICOLO.**

In presenza di costruzioni in ambiti agricoli non correlati con l'attività di coltivazione agricola o florivivaistica, il Piano delle Regole si attua mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativi, corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali e statali.

Indici di Edificabilità:

IF = 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

RC = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Sentite le principali agenzie di intermediazione presenti sul territorio, nonché le associazioni di settore, rappresentanti delle categorie agricole, si determina il valore venale dell'area agricola con edificazione a carattere residenziale in **€ 16,00 / mq. .**

Il professionista incaricato

