

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE



COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Città Metropolitana di Bologna

APPROVAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE
FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SALA BOLOGNESE - ANNO
2023

Nr. Progr. **137**
Data **28/09/2023**
Seduta NR. **34**
Titolo **6**
Classe **3**
Sottoclasse **0**

L'anno *DUEMILAVENTITTE* questo giorno *VENTOTTO* del mese di *SETTEMBRE* alle ore *12:30* convocata con le prescritte modalità, presso la solita sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

| <i>Cognome e Nome</i> | <i>Carica</i> | <i>Presente</i> |
|---------------------------|---------------|--------------------------|
| BASSI EMANUELE | SINDACO | S |
| RIBERTO ELEONORA | ASSESSORE | S |
| TRAPPELLA ORNELLA | ASSESSORE | S |
| BIANCHINI VALENTINO | ASSESSORE | S |
| <i>Totale Presenti: 4</i> | | <i>Totali Assenti: 0</i> |

Assenti giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, CICCIA ANNA ROSA.

Il Sig. BASSI EMANUELE in qualità di SINDACO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 28/09/2023

OGGETTO:

APPROVAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SALA BOLOGNESE - ANNO 2023

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- la Legge di stabilità 2014 (art. 1, comma 639-704, Legge 27 dicembre 2013, n. 147), nell'ambito di un disegno complessivo di riforma della tassazione immobiliare locale, ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC), composta dall'imposta municipale propria (IMU), dalla tassa sui rifiuti (TARI) e dal tributo sui servizi indivisibili (TASI);
- l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha previsto, con decorrenza dall'anno 2020, da un lato che: "... *l'imposta unica comunale, di cui all'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI) ...*", e dall'altro che: "... *l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai comma da 739 a 783 ...*".

RILEVATO che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 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.*";
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'articolo 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di Cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito che "*un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*";

CONSTATATO che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

VISTO il combinato disposto dell'articolo 13 - comma 13 del D.L. n. 201/2011 e dell'articolo 14 - comma 6 del D.Lgs. n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446;

RITENUTO quindi opportuno, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi, procedere all'individuazione di valori

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 28/09/2023

venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2023, senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del Comune, così come previsto dall'art. 2 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

VISTE:

- la Deliberazione della G.C. n. 128 del 29.11.2011 con la quale veniva approvata la relazione redatta dalla società GETEC Srl relativa alla valorizzazione delle aree fabbricabili – I.C.I. per l'anno 2011;
- la Deliberazione della G.C. n. 125 del 13.12.2012 con la quale veniva disposto di confermare per l'anno 2012 i valori approvati con la summenzionata Deliberazione G.C. n. 128/2011;
- la Deliberazione della G.C. n. 57 del 16.05.2013 con la quale veniva disposto di confermare per l'anno 2013 i valori determinati per l'anno 2012;
- la Deliberazione della G.C. n. 45 del 28.04.2014 con la quale sono stati approvati i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2014 come determinati dalla relazione predisposta dalla società GETEC S.r.l., con sede in Bologna, a firma del Geom. Maurizio Bergami e dell'Arch. Bruno Bolognese;
- la Deliberazione della G.C. n. 70 del 28/05/2015, con la quale veniva disposto di confermare per l'anno 2015 i valori determinati per l'anno 2014;
- la Deliberazione della G.C. n. 13 del 04/02/2016, con la quale veniva disposto di confermare per l'anno 2016 i valori determinati per l'anno 2015;
- la Deliberazione della G.C. n. 20 del 09/02/2017, con la quale sono stati approvati i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2017, determinati sulla dalla relazione predisposta dalla società GETEC S.r.l., con sede in Bologna, a firma del Geom. Maurizio Bergami e dell'Arch. Bruno Bolognesi, registrata con Prot. n. 1303 del 02/02/2017 e conservata agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale;
- la Deliberazione della G.C. 85 del 22/06/2018 con la quale veniva disposto di confermare per l'anno 2018, i valori determinati per l'anno 2017;
- la Deliberazione della G.C. 157 del 04/12/2019 con la quale veniva disposto di confermare per l'anno 2019, i valori determinati per l'anno 2018;
- la Deliberazione della G.C. 112 del 24/09/2020 con la quale veniva disposto di confermare per l'anno 2020, i valori determinati per l'anno 2019;
- la Deliberazione della G.C. 95 del 23/09/2021 con la quale veniva disposto di confermare per l'anno 2021, i valori determinati per l'anno 2020;
- la Deliberazione della G.C. 134 del 29/09/2022 con la quale venivano approvati i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2022;

VISTA la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 e s.m.i. (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), che ha abrogato la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), fatto salvo quanto disposto dagli articoli 3, 4 e 29, comma 3, della stessa legge;

CONSIDERATO che la nuova Legge Regionale prevede agli articoli 3 e 4 tempistiche certe per l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso e per l'attuazione degli strumenti vigenti, prevedendo un primo periodo transitorio, concluso il 31 dicembre 2021, entro il quale era possibile attuare le previsioni del PSC non inserite nel primo POC, mediante la presentazione di varianti ai piani vigenti come disposto dall'art. 4, comma 4 delle Legge regionale;

RICORDATO che:

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 28/09/2023

- l'Amministrazione Comunale, con deliberazione consiliare n. 27 del 07.04.2011, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;
- l'Amministrazione Comunale, con deliberazione consiliare n. 28 del 07.04.2011, ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.e i. e con successiva Delibera consiliare n. 4 del 31.01.2013 è stata approvata la variante al RUE di cui sopra;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 21/12/2016 di approvazione del Documento Programmatico della Qualità Urbana – DPQU;
- a seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui sopra con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 23/11/2017 è stata adottata la Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. (successivamente riadottata con DCC n. 31 del 27.07.2018) e finalizzata ad effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano senza introdurre modifiche di tipo “sostanziale” al PSC approvato con DCC n. 27 del 7.04.2011;
- con deliberazione consiliare n. 59 del 23/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., successivamente riadottato con DCC n. 32 del 27.07.2018;
- con deliberazione consiliare n. 47 del 20/12/2018 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare immediata attuazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii – Atto di Indirizzo;
- l'Amministrazione Comunale con propria deliberazione consiliare n. 30 del 02.04.2019 ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) elaborato ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i.;

VALUTATO che:

- l'Amministrazione Comunale ha avviato un percorso finalizzato all'attuazione di nuovi ambiti attraverso la Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 08/04/2021 con la quale ha approvato “*l'Avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica ed edilizia da programmare nella variante al Piano Operativo Comunale 2017- 2022*”. All'interno dell'Avviso venivano indicati i criteri generali per la selezione degli ambiti per la redazione della variante al POC in riferimento alla cosiddetta ‘*città pubblica*’, ossia il sistema delle dotazioni territoriali pubbliche e sociali di interesse per la collettività, ivi compresa l'edilizia residenziale sociale (ERS);
- a seguito della pubblicazione dell'Avviso di cui sopra sono pervenute n. 2 manifestazioni di interesse entro i termini, in particolare:
 - Frazione Padulle: n. 1 manifestazioni di interesse;
 - Frazione Sala: n. 1 manifestazioni di interesse;Fuori termine della scadenza di cui sopra è pervenuta 1 manifestazione di interesse, in particolare:
 - Frazione Padulle: n. 1 manifestazioni di interesse;

PRESO ATTO:

- della delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 16/04/2021 di parziale rettifica della delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 20/12/2018 inerente l'attuazione delle aree previste dal PSC vigente a seguito del CUM del 26/03/2021;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 28/09/2023

- che con deliberazione consigliere n. 57 del 30/09/2021 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare attuazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii e degli artt. 30, 34 e 35 e della L.R. n. 20/2000 - *Schede di indirizzo per la successiva presentazione di variante al POC con valenza di PUA e che l'Ambito in oggetto rientra tra quelli selezionati*;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 17/12/2021 è stata approvata la 1° variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito residenziale ARS_SB.VIII – Sala Via Don Botti;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 17/06/2021 è stata adottata la 2° variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito produttivo APR_SB.II parte A, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 30/03/2023 (attuazione APEA Fase II);
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 17/12/2021 è stata adottata la 3° variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito residenziale ARS_SB.II (parte nord) – Padulle Via Cimabue;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 147 del 17/12/2021 è stata autorizzata la presentazione e il deposito del PUA per l'Ambito residenziale ARS_SB_III – Padulle Via Casetti;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 21/12/2021 è stata adottata la 4° variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito residenziale ARS_SB.V – Sala Via Rivani;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 21/12/2021 è stata adottata la 5° variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito residenziale C1.8-AC_2 Bagno di Piano;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 21/12/2021 è stata adottata la 6° variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito residenziale ARS_SB.I – Padulle Via Viazza Padulle;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 60 del 09/05/2023 è stata autorizzata la presentazione e il deposito della variante al PUA del comparto D7.1-AP_3* per l'attuazione del Lotto 10;

RICORDATO inoltre che con deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 30/03/2023 è stato aggiornato il Documento Programmatico della Qualità Urbana – DPQU;

VALUTATO inoltre che con l'entrata in vigore della nuova Legge Regionale 21/12/2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" sono state introdotte importanti modifiche al regime edificatorio delle aree che avranno un impatto sul calcolo dei valori delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (IMU) in quanto le aree ARS o APR inserite nel PSC vigente non adottate entro la data del 31/12/2021 non possono più essere attuate;

VALUTATO che il nuovo PUG è stato assunto con Delibera di Giunta n. 88 del 05/07/2022;

VISTA la Relazione di Stima del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale propria, presentata dal Dott. Alessandro Cavazza in data 28/09/2023 e che si allega alla presente per formarne parte integrante;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 28/09/2023

VISTI:

- la L.R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” e ss.mm.ii;
- la nuova Legge Regionale n. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- l’articolo 1, commi 639-704, della L. n. 147/2013;
- l’articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in Legge n. 214/2011);
- il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l’articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento comunale vigente;

DATO ATTO che, in applicazione dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni sono stati acquisiti, sulla proposta di cui trattasi per entrarne a far parte integrante e sostanziale:

- il parere favorevole espresso dal Direttore dell’Area “Tecnica” in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere favorevole espresso dal Direttore dell’Area “Finanziaria e Controllo” in ordine alla regolarità contabile;

CON voti favorevoli e unanimi espressi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di approvare, per l’anno 2023, i valori determinati all’interno della Relazione di Stima del valore delle aree fabbricabili ai fini dell’Imposta Municipale propria, presentata dal Dott. Alessandro Cavazza in data 28/09/2023 e che si allega alla presente quale parte integrante della delibera;
3. di demandare ogni ulteriore incombenza, per le rispettive competenze, al Direttore della IV^ Area “Tecnica” e al Direttore della II^ Area “Finanziaria e Controllo”;
4. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza del contenuto della presente deliberazione.

Inoltre, stante la necessità di procedere,

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l’articolo 134 - comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000;

CON voti favorevoli e unanimi espressi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 28/09/2023

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
BASSI EMANUELE

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA CICCIA ANNA ROSA

Sala Bolognese, Lì 28/09/2023



COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Città Metropolitana di Bologna

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Delibera **137** del **28/09/2023**

AREA TECNICA

OGGETTO

APPROVAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SALA BOLOGNESE - ANNO 2023

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267

| | |
|--|--|
| <p>IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA</p> | <p>Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: FAVOREVOLE</p> <p>IL DIRETTORE DI AREA</p> <p>Data 27/09/2023</p> <p>ALIMONTI GIULIANA</p> |
| <p>IL DIRETTORE AREA FINANZIARIA E CONTROLLO</p> | <p>Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: FAVOREVOLE</p> <p>IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI</p> <p>Data 27/09/2023</p> <p>DEGLI ESPOSTI MARICA</p> |

OGGETTO:
APPROVAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE
NEL TERRITORIO COMUNALE DI SALA
BOLOGNESE - ANNO 2023

Comune di Sala Bolognese
(Città Metropolitana di Bologna)

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

ANNO DI RIFERIMENTO 2023

Dott. Alessandro Cavazza

PREMESSA

Prima di procedere alla redazione della relazione di stima dei valori delle aree fabbricabili riferita all'anno 2023, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nella L. 160 del 27 dicembre 2019 comma 746, laddove si afferma che “per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo:

- alla zona territoriale di ubicazione;
- all'indice di edificabilità;
- alla destinazione d'uso consentita;
- agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche,

Pertanto nella determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili del Comune di Sala Bolognese, i principi indicati nella sopracitata L. 160 del 27 dicembre 2019 comma 746 sono stati sempre valutati ed analizzati.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima dei valori di riferimento delle aree edificabili di Sala Bolognese suddiviso per zone territoriali e per tipologie d'uso.

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice di edificabilità, che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, pertanto il valore di riferimento sarà espresso in mq di Su dove per Su (superficie utile) si intende la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico approvato (per le definizioni di Su e degli altri indici urbanistici si rimanda alla L.R di riferimento).

Il Comune di Sala Bolognese è ubicato nella fascia periferica della Città Metropolitana di Bologna, a c.a 15 km dal capoluogo il suo territorio è caratterizzato da bassa densità demografica, con una superficie di c.a 45,00 kmq ben servito sia dalle arterie stradali che dai servizi di trasporto pubblico.

Il territorio ai fini della presente valutazione viene suddiviso nelle seguenti zone:

- Padulle

- Sala
- Osteria Nuova
- Bagno di Piano

Tutto ciò che non è ricompreso all'interno delle precedenti zone può essere indicato come:

- Territorio rurale

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- la stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- la stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con

Va il valore dell'area,

K il costo di trasformazione e con

Vm il valore del fabbricato,

può porsi

$$\mathbf{Va = Vm - K}$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: “il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.” Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'operatore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\sum K + Ip + P)]$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole soprattutto in momenti come quelli attuali dove le compravendite di aree fabbricabili sono molto esigue e pertanto il loro scarso numero potrebbe determinare dei valori non corretti.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo analitico, avendo comunque riguardo ad eventuali valori di compravendita di aree aventi caratteristiche simili (vedi L. 160/2019), confrontandone i risultati.

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.

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**.

Pertanto 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 **$Slv/Su = 1,50$**

Nei casi in cui sia ammessa una SAC superiore al 60% il sopracitato rapporto tra Slv/Su diventerà 1.80

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 agibilità e che si possono configurare come spazi tecnici, od altre superfici non funzionalmente praticabili.

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 è risultato pari a **Slv/Su = 1,10**

Considerato che il mercato delle aree residenziali, quello delle aree produttive/industriali e quello delle aree commerciali sono mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di stima, differenziare e tenere separati i due casi: verrà determinato un valore medio venale al metro quadro per le aree residenziali e un valore medio venale al metro quadrato per le aree produttive/industriali.

Al fine di ottenere un valore più oggettivo e reale si sono prese come parametro molteplici fonti estimative quali:

- Valori forniti dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Valori Immobiliari)
- Valori forniti dalla FIAIP (associazione di categoria degli agenti immobiliari)
- Rogiti di compravendita di aree ubicate sul territorio del Comune di Sala Bolognese
- Valori di aree espropriate dal Comune

Il valore medio dei fabbricati Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio. Si riportano di seguito i dati raccolti:

Residenziale

| FONTE | Padulle | Sala | Osteria Nuova | Bagno Di Piano | Zona Agricola |
|-----------------------------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|---------------|
| OMI | 2.200 € | 2.200 € | 2.100 € | 2.100 € | 1.300 € |
| Agenzie Immobiliari | 2.700 € | 2.600 € | 2.600 € | 2.300 € | |
| Rogiti Aree Fabbricabili | 900,00 € Mq/Su | | 814,00 € Mq/Su | | |

Produttivo

| FONTE | Padulle | Sala | Osteria Nuova | | Zona Agricola |
|-----------------------------|---------|---------|------------------|--|---------------|
| OMI | | | 800 € | | |
| FIAIP | | | 900 € | | |
| Agenzie Immobiliari | 1.200 € | 1.200 € | 1.200 € | | |
| Rogiti Aree Fabbricabili | 200 € | | 300 € | | |

N.B

Nel corso dell'anno 2023 i fabbricati hanno subito un incremento generalizzato, tale aumento di valore non si traduce in un aumento dei valori delle aree fabbricabili poiché, il periodo di forte inflazione ha determinato un aumento sostanziale dei costi di costruzione che di fatto hanno portato ad una lieve contrazione dei prezzi delle aree con destinazione residenziale, discorso differente invece per le aree a destinazione produttiva che hanno subito un aumento come desunto da atti di cessione.

Aree Residenziali

| Zone | Padulle | Sala | Osteria Nuova | Bagno di Piano | Aree Rurali |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| Prezzo mq/SLV | € 2.450,00 | € 2.400,00 | € 2.350,00 | € 2.200,00 | € 1.550,00 |
| Oneri di Urbanizzazione | € 104,00 | € 104,00 | € 104,00 | € 104,00 | € 52,00 |
| Costo di costruzione | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.100,00 |
| Spese Tecniche 10% di c | € 120,00 | € 120,00 | € 120,00 | € 120,00 | € 88,00 |
| Oneri Finanziari | € 90,00 | € 90,00 | € 90,00 | € 90,00 | |
| Totale costi Unitari | € 1.814,00 | € 1.814,00 | € 1.814,00 | € 1.814,00 | € 1.240,00 |
| Profitto lordo 15% del CC | € 245,00 | € 240,00 | € 235,00 | € 220,00 | € 155,00 |
| Incidenza terreno = a-f-g | € 391,00 | € 346,00 | € 301,00 | € 166,00 | € 155,00 |
| Coefficiente di trasformazione da SLV a SU | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 |
| Valore per mq di SU | € 586,50 | € 519,00 | € 451,50 | € 249,00 | € 232,50 |
| Valori Medi Rogiti Aree urbanizzare Su | € 900,00 | € 800,00 | € 815,00 | | |
| | | | | | |

Aree Produttive

| | Zone | Padulle | Osteria Nuova | Sala |
|---|--|-----------------|----------------------|-----------------|
| a | Prezzo mq/SLV | € 900,00 | € 950,00 | € 900,00 |
| b | Oneri di Urbanizzazione | € 60,00 | € 60,00 | € 60,00 |
| c | Costo di costruzione | € 500,00 | € 500,00 | € 500,00 |
| d | Spese Tecniche 9% di c | € 36,00 | € 36,00 | € 36,00 |
| e | Oneri Finanziari | € 10,00 | € 10,00 | € 10,00 |
| f | Totale costi Unitari | € 606,00 | € 606,00 | € 606,00 |
| g | Profitto lordo | € 75,00 | € 75,00 | € 75,00 |
| h | Incidenza terreno = a-f-g | € 219,00 | € 269,00 | € 219,00 |
| | Coefficiente di trasformazione da SLV a SU | 1,1 | 1,1 | 1,1 |
| | Valore per mq di SU | € 240,90 | € 295,90 | € 240,90 |
| | | | | |
| | Valori Medi Rogiti Aree | € 200,00 | | |

| | | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| | urbanizzate Su | | | |
| | Valori Medi Rogiti Aree da urbanizzare Su | € 200,00 | € 300,00 | € 180,00 |

TABELLE VALORI

AREE CONSOLIDATE O URBANIZZATE

| DESTINAZIONE D'USO | | Padulle | Sala | Osteria Nuova | Bagno di Piano | Zone Rurali |
|---------------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| RESIDENZIALE | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 4 |
| Valore | mq/Su | € 650,00 | € 590,00 | € 450,00 | € 300,00 | € 210,00 |
| PRODUTTIVO | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | | |
| Valore | mq/Su | € 260,00 | € 260,00 | € 350,00 | | |

AREE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CORSO DI REALIZZAZIONE – tabella 2

AC.2 AP.3

| DESTINAZIONE D'USO | | Padulle | Sala | Osteria Nuova | Bagno di Piano |
|---------------------|-------|----------|----------|---------------|-----------------|
| RESIDENZIALE | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Valore | mq/Su | € 500,00 | € 450,00 | € 330,00 | € 240,00 |
| PRODUTTIVO | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | |
| Valore | mq/Su | € 220,00 | € 220,00 | € 300,00 | |

N.B Al rilascio del P.D.C per le opere di urbanizzazione i valori della Tabella 2 vengono aumentati del 10%, al rilascio del P.D.C per la costruzione dei fabbricati i valori vengono equiparati a quelli della Tabella 1

AREE CON POC AVENTE VALORE DI PUA APPROVATO – tabella 3

| DESTINAZIONE D'USO | | Padulle | Sala | Osteria Nuova |
|---------------------------|-------|----------|----------|---------------|
| RESIDENZIALE | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 |
| Valore | mq/Su | € 350,00 | € 350,00 | € 350,00 |
| DESTINAZIONE D'USO | | | | |

| | | | | |
|------------|--|----------|----------|----------|
| | | | | |
| PRODUTTIVO | | € 180,00 | € 180,00 | € 250,00 |

N.B I valori della Tabella n.3 sono ridotti del 10% dalla adozione del PUA fino alla sua approvazione

Per le aree con SAC > 60% i valori delle aree vengono aumentati del 20%

***Aree Agricole**

Nelle zone rurali di fatto non esistono aree fabbricabili in senso stretto, ma si tratta di fabbricati che vengono recuperati e acquisiscono lo status di area fabbricabile ai fini fiscali dal momento della loro demolizione o dell'inizio lavori, sino al completamento dei lavori stessi o sino all'effettivo utilizzo art 5 comma 6 del D.Lgs 504/92 "In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 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 e' comunque utilizzato".

Va inoltre verificato quali interventi possano essere eseguiti in base all'Art.15 e 16 del Piano Territoriale Metropolitano (P.T.M)

Ciò premesso vanno quindi analizzati dettagliatamente a seconda della casistica reale alcuni parametri sostanziali quali a titolo esemplificativo:

- Costi di costruzione a seconda della tipologia di intervento (recupero. Ristrutturazione, demolizione ecc)
- Tipologia di edificio (recupero o meno delle Sac ad SU)
- Tipologia di esecutore (privato o impresa)

PARAMETRI OGGETTIVI

Come precedentemente indicato, il valore di un area può avere delle situazioni che oggettivamente incidono sul valore venale, queste situazioni possono avere sia effetti decrementativi che effetti incrementativi, di seguito verranno sinteticamente riportate le cause di decremento e di incremento che un area fabbricabile a seconda della destinazione d'uso può avere.

L'elenco ha carattere puramente descrittivo e non esaustivo, quindi situazioni che non vengono riportate, ma che possono determinare una variazione del valore dovranno essere valutate analiticamente.

Cause di Incremento

Edilizia residenziale:

- Vicinanza ai servizi
- Lontananza da autostrade, strade ad alto traffico
- Lontananza da zone industriali
- Basso indice di edificabilità

Edilizia non residenziale

- Vicinanza grandi arterie stradali
- Ampi spazi di parcheggio
- Prospicenza alla strada
- Vicinanza ai servizi

Cause di decremento

Edilizia residenziale:

- Lontananza dai servizi
- Vicinanza di autostrade, strade ad alto traffico
- Vicinanza a zone industriali
- Alto indice di edificabilità
- Vicinanza Alta velocità

Edilizia non residenziale

- Lontananza grandi arterie stradali
- Poche aree di parcheggio
- Lontananza dalla strada
- Lontananza da fermate mezzi pubblici

Oltre a queste indicazioni occorre precisare che la normativa prevede che tutte quelle situazioni che comportano dei costi aggiuntivi per edificare effettivamente un terreno, devono essere scomputati dal valore venale dell'area fabbricabile.

Le cause più comuni (anche in questo caso non esaustive) sono:

- Demolizioni di fabbricati esistenti
- Palificazioni di sostegno del terreno

- Costi per drenaggi (in aggiunta quelli standard)
- Bonifica dell'area

Altre situazioni di decremento del valore sono:

- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc
- Vicinanza di elettrodotti:
- Nel caso di lotti interclusi, di aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze si valuta l'effettiva possibilità di edificazione
- Edilizia convenzionata
- Edilizia Sociale