

Getec Servizi s.r.l. – via Giuseppe Rivani, 99 40138 Bologna

# Comune di Sala Bolognese - Valorizzazione aree fabbricabili – IMU-TASI

Ambiti di possibile trasformazione urbana, ambiti ad assetto urbanistico consolidato ed in corso di attuazione – PSC - RUE

Maurizio Bergami – Bruno Bolognesi

**AGGIORNAMENTO VALORI 2017**

## 1 - Premesse

Il Comune di Sala Bolognese è dotato di un Piano Strutturale (PSC) e di un Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati, rispettivamente, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 27 (PSC) e n. 28 (RUE) del 7 aprile 2011.-

Successivamente all'approvazione dei due suddetti strumenti urbanistici il Comune ha deciso di aggiornare i valori di riferimento delle aree fabbricabili. L'aggiornamento è reso necessario in quanto i valori vigenti sono l'espressione di uno strumento urbanistico (PRG) sostituito in dal PSC e dal RUE.

La valutazione delle aree fabbricabili viene adottata a norma del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 che dà la possibilità ai comuni (articolo 59 lettera g) di *“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 versata sulla base di un valore venale non inferiore a quello predefinito, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso”*

La nuova strumentazione urbanistica pone al valutatore delle problematiche assai complesse in quanto si devono distinguere alcune tipologie di aree:

- 1) Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC\_0 e AC\_1) – si tratta di ambiti già urbanizzati assimilabili alle ex zone “B” di cui al decreto 2 aprile 1968 n. 1444, soggetti ad intervento edilizio diretto;
- 2) Ambiti a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione (AC\_2), si tratta di ambiti in corso di urbanizzazione, interessati da un piano attuativo vigente e da relativa convenzione urbanistica, sono ambiti assimilabili alle ex zone “C” di cui al decreto 2 aprile 1968 n.1444;
- 3) Ambiti di trasformazione per usi residenziali, si tratta di aree di recupero o aree libere di cui si prevede la trasformazione tramite intervento edilizio diretto o PUA nei casi più complessi (AC\_3) - si tratta di ambiti già urbanizzati assimilabili alle ex zone “B” di cui al decreto 2 aprile 1968 n. 1444, soggetti ad intervento edilizio diretto;
- 4) Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato (AP\_0, AP\_1, AP\_2) si tratta di ambiti già urbanizzati assimilabili alle ex zone “D” di completamento, di cui al decreto 2 aprile 1968 n. 1444, soggetti ad intervento edilizio diretto;
- 5) Ambiti a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione (AP\_3) si tratta di ambiti già urbanizzati assimilabili alle ex zone “D” di espansione, di cui al decreto 2 aprile 1968 n. 1444;
- 6) Ambiti di trasformazione per usi produttivi si tratta di aree di recupero o aree libere di cui si prevede la trasformazione tramite intervento edilizio diretto o PUA nei casi più complessi (AP\_4) - si tratta di ambiti già urbanizzati assimilabili alle ex zone “D” di completamento, di cui al decreto 2 aprile 1968 n. 1444, soggetti ad intervento edilizio diretto;
- 7) **Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS.SB da I a XIII);**

- 8) Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR.SB\_I), sono ambiti assimilabili alle aree soggette a piano di recupero nella strumentazione urbanistica previgente.
- 9) **Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR.SB\_II)**
- 10) **Dotazioni ecologiche (DOT\_E)**, si tratta di aree destinate ad ospitare dotazioni ecologiche dotate di una capacità edificatoria compresa fra 0,01 e 0,05 mq/mq, ma prive di capacità insediativa, sono le cosiddette aree di decollo in quanto le volumetrie risultanti dall'applicazione dell'indice andranno sviluppate in altri ambiti (ARS; ARR; APR; APC) nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) previsti dai POC.
- 11) **Aree destinate ad ospitare attrezzature private di interesse generale in territorio rurale.** Sono presenti due aree: AG/R.SB\_I e AG/R.SB\_II, entrambe destinate al ricovero di animali da affezione. Si tratta di aree assimilabili al tessuto produttivo in zona agricola.
- 12) Territorio rurale, si tratta del vasto ambito destinato alle attività produttive agricole. In alcuni casi: recuperi edilizi e nuove costruzioni agricole (residenze e produttive), si determina il caso di aree fabbricabili, limitate al periodo di ristrutturazione o costruzione. Per questi casi sono previste apposite tabelle di valorizzazione.

Le aree AC, AP, ARR, AG/R, territorio rurale, presentano, sotto il profilo estimativo, delle problematiche abbastanza semplici in quanto gli edifici possono essere realizzati con interventi edilizi diretti. I rischi imprenditoriali sono quelli normalmente prevedibili, trattandosi di aree immediatamente edificabili con gli strumenti offerti dal RUE e dai piani attuativi vigenti e in corso di realizzazione. Si tratta cioè i prevedibili rischi derivanti dall'andamento del mercato immobiliare, dall'andamento dei costi di costruzione, dall'appetibilità della zona, dall'andamento dei costi finanziari, dai tempi di attesa per la realizzazione del profitto, ecc.

Discorso diverso deve essere fatto per gli ambiti di possibile trasformazione (ARS e APR) e per le dotazioni ecologiche (DOT\_E):

- 1) **Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio ARS** - la relazione del PSC recita testualmente: *Gli "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio" (ARS) sono più ampi, sia numericamente che dimensionalmente, di quanto necessario ad ospitare la quantità previste, in termini di dimensionamento, dal PSC, valutando che debbano essere selezionati dal POC su un ventaglio di possibilità, tutte ritenute ambientalmente e territorialmente sostenibili dalla Valsat, ma in alternativa e in competizione fra loro.* Ciò significa che l'effettiva edificazione sarà decisa dal Piano Operativo Comunale (POC) che sarà approvato sulla base di una selezione pubblica. Le previsioni del PSC hanno un respiro temporale di quindici anni, da attuarsi con tre POC di validità quinquennale. Ogni POC sarà approvato selezionando, fra le proposte degli attuatori privati, quelle giudicate migliori per l'attuazione della città pubblica (in questo sta la competizione richiamata in relazione del PSC). La stima di queste aree dovrà quindi tenere conto del rischio connaturato alle condizioni attuative poste dal PSC e dai rischi relativi alla localizzazione delle aree posto che il "target" del PSC (vedi requisito A5 della Valsat) prevede che il 70% delle nuove previsioni venga realizzato intorno alla stazione FSM, nonché delle indicazioni relative al dimensionamento complessivo di 566 alloggi, distribuiti come segue: Padulle n. 209 alloggi, Sala n. 142 alloggi, Osteria Nuova n. 215 alloggi. Da questi dati risulta evidente che il rischio maggiore ci sarà per le aree di Sala ed il rischio minore ci sarà per le aree di

Osteria Nuova in quanto quest'ultima località presenta le condizioni migliori: vicinanza alla stazione e maggiore dotazione di alloggi. Il rischio dovrà essere direttamente proporzionale al premio attribuito ai capitali anticipati, come si dirà in appresso.

- 2) **Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR.SB II)** - la relazione del PSC recita testualmente: *Tale ambito costituisce lo sviluppo futuro dell'ambito produttivo di Tavernelle e, come riportato nell'Accordo territoriale citato "è legato all'ipotesi di riorganizzazione del sistema tangenziale autostradale bolognese e alla realizzazione del Passante autostradale nord; in tale prospettiva l'accessibilità all'Ambito verrebbe ulteriormente migliorata per la realizzazione del nuovo svincolo ad una distanza di circa 3 km. Come previsto dall'art. 9.1 punto 15 del PTCP, in considerazione di tale prospettiva di miglioramento dell'accessibilità viabilistica, tale ambito è idoneo ad accogliere la parte principale della domanda insediativa produttiva determinata dalle esigenze di ampliamento e rilocalizzazione delle aziende insediate nell'Associazione Terre d'Acqua, ed in particolare negli ambiti consolidati di Bargellino e di Lippo-S:Vitale. (...) . La seconda fase potrà vedere completata l'espansione dell'Ambito produttivo di Tavernelle nei limiti delle residue possibilità di sviluppo e nel rispetto dei confini fisici definiti precedentemente; l'attuazione di queste ulteriori previsioni sarà comunque subordinata alla realizzazione del Passante nord e del nuovo casello autostradale di Sala Bolognese".* Anche per quest'area si pone il problema di stimare il valore di un bene la cui attuazione è legata al verificarsi di elementi esterni indipendenti dalla volontà del proprietario dell'area. Si dovrà quindi procedere alla valutazione del rischio analogamente alle aree ARS.
- 3) **Dotazioni ecologiche (DOT E)** – sono aree a destinazione pubblica che esprimono una ridotta capacità edificatoria, ma sono prive di capacità insediativa. Si tratta anche in questo caso di aree la cui valutazione deve tenere conto delle difficoltà attuative. Difficoltà dovute al fatto che necessitano di una attuazione congiunta con le aree di possibile trasformazione urbana per il trasferimento della volumetria da esse espresse, con tutti i rischi connessi e già evidenziati ai punti precedenti.

## 2 - Ricerca dei valori immobiliari

### Fabbricati residenziali

Poiché l'area fabbricabile è una componente del valore del fabbricato costruito e realizzabile su di essa ed essendo difficilmente reperibili valori di aree fabbricabili da rogiti di compravendita realizzati con la nuova strumentazione urbanistica si è optato per una ricerca di mercato con interviste ad operatori locali del mercato immobiliare ed al reperimento dei dati ricavabili dall'Osservatorio Immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) edizione 2011 e dell'Agenzia del Territorio.

L'oggetto della rilevazione sono stati i valori per metro quadrato di superficie commerciale di fabbricati in comune commercio nelle tre zone principali.

I risultati dell'indagine, relativamente ad edifici residenziali, sono sintetizzati nelle tabelle seguenti, dove sono stati omessi i nomi degli intervistati per motivi di privacy.

I valori sono stati rilevati per le tre principali località del Comune: Padulle, Sala ed Osteria Nuova.

Le tabelle sono due:

- 1) nella prima sono indicati i valori rilevati e la relativa media aritmetica,
- 2) nella seconda i valori sono gli stessi, con la esclusione dei valori più alti e più bassi rilevati, in calce viene riportata la media dei valori

<b>1) MEDIA ARITMETICA DEI VALORI – edifici residenziali</b>						
	residenziale		residenziale		residenziale	
	località		località		località	
	Padulle		Sala		Osteria Nuova	
operatore	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
	€/mq Superficie comm		€/mq Superficie comm		€/mq Superficie comm	
Operatore 1	2100	2300	2100	2300	2200	2400
Operatore 2	2400	2400	2300	2300	2400	2400
Operatore 3	2300	2600	2300	2600	2300	2600
FIAIP – O.I. edizione 2011	2000	2300	2000	2300	2000	2300
Agenzia Territorio	2 sem 2010	2 sem 2010	2 sem 2010	2 sem 2010	2 sem 2010	2 sem 2010
abitazioni civili	2200	2400	2200	2400		
abitazioni economiche	1900	2300	1900	2300	1800	2300
	media					
Operatore 1	2200		2200		2300	
Operatore 2	2400		2300		2400	
Operatore 3	2450		2450		2450	
FIAIP – O.I. edizione 2011	2150		2150		2150	
Agenzia Territorio						
abitazioni civili	2300		2300		0	
abitazioni economiche	2100		2100		2050	
	<b>Padulle</b>		<b>Sala</b>		<b>Osteria Nuova</b>	
<b>MEDIA</b>	<b>2267</b>		<b>2250</b>		<b>2270</b>	

2) MEDIA ARITMETICA ESCLUSI I VALORI PIU' ALTI E I PIU' BASSI – edifici residenziali						
	residenziale		residenziale		residenziale	
	località		località		località	
	Padulle		Sala		Osteria Nuova	
operatore	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
	€/mq Superficie comm.		€/mq Superficie comm		€/mq Superficie comm	
Operatore 1	2100	2300	2100	2300	2200	2400
Operatore 2	2400	2400	2300	2300	2400	2400
Operatore 3	2300		2300		2300	
FIAIP – O.I. edizione 2011	2000	2300	2000	2300	2000	2300
Agenzia Territorio	2 sem 2010	2 sem 2010	2 sem 2010	2 sem 2010	2 sem 2010	2 sem 2010
abitazioni civili	2200	2400	2200	2400		
abitazioni economiche		2300		2300		2300
	media					
Operatore 1	2200		2200		2300	
Operatore 2	2400		2300		2400	
Operatore 3	2300		2300		2300	
FIAIP – O.I. edizione 2011	2150		2150		2150	
Agenzia Territorio						
abitazioni civili	2300		2300		0	
abitazioni economiche	2300		2300		2300	
	<b>Padulle</b>		<b>Sala</b>		<b>Osteria Nuova</b>	
<b>MEDIA</b>	<b>2275</b>		<b>2258</b>		<b>2290</b>	

Le differenze fra le medie sono minime, attestandosi fra lo 0,37% e lo 0,88%. Tuttavia, in coerenza con la regola estimativa che tende a non considerare nelle rilevazioni i valori estremi, si adottano, come base per le successive elaborazioni i valori medi della seconda tabella:

- Padulle €/mq superficie commerciale 2.2275,00
- Sala €/mq superficie commerciale 2.258,00
- Osteria Nuova €/mq superficie commerciale 2.290,00
- Per quanto riguarda Bagni di Piano (frazione posta a nord di Padulle) si adotta un valore ridotto di €/mq superficie commerciale 2.200,00 per tenere conto della ridotta dotazione di servizi.

### Edifici produttivi

Per edifici produttivi s'intendono capannoni finiti. Sono esclusi edifici commerciali in quanto il PSC non prevede aree specializzate per la grande distribuzione. Analogamente a quanto fatto per gli edifici residenziali si sono intervistati gli operatori. Alla rilevazione hanno risposto in due. I risultati sono riportati nelle due tabelle seguenti, analoghe a quelle degli edifici residenziali. La zona è unica.

1) MEDIA ARITMETICA DEI VALORI		
	produttivo	
operatore	minimo	massimo
	€/mq Superficie commerciale	
Operatore 1	Nessuna risposta	Nessuna risposta
Operatore 2	1200	1200
Operatore 3	1100	1100
FIAIP – Osservatorio Immobiliare - edizione 2011	700	800
Agenzia Territorio	2 semestre 2010	2 semestre 2010
capannoni tipici	800	900
	media	
Operatore 1	0	
Operatore 2	1200	
Operatore 3	1100	
FIAIP – Osservatorio Immobiliare - edizione 2011	750	
Agenzia Territorio		
capannoni tipici	850	
<b>MEDIA</b>	<b>975</b>	

2) MEDIA ARITMETICA ESCLUSI I VALORI PIU' ALTI E I PIU' BASSI		
	produttivo	
operatore	minimo	massimo
	€/mq Superficie commerciale	
Operatore 1		
Operatore 2		
Operatore 3	1100	1100
FIAIP – Osservatorio Immobiliare - edizione 2011		800
Agenzia Territorio	2 semestre 2010	2 semestre 2010
capannoni tipici	800	900
	media	
Operatore 1	0	
Operatore 2	0	
Operatore 3	1100	
FIAIP – Osservatorio Immobiliare - edizione 2011	800	
Agenzia Territorio		
capannoni tipici	850	
<b>MEDIA</b>	<b>917</b>	

La differenza fra le medie, quasi il 6%, è più sensibile rispetto alle medie rilevate per la residenza, e ciò è spiegabile per la forte forbice dei valori rappresentati nella rilevazione.

Si adotta quindi, per le successive elaborazioni il valore di €/mq superficie commerciale 917,00.-

### 3 - Il metodo estimativo

Per calcolare il valore delle aree si è optato per il metodo di calcolo per trasformazione. Il metodo consiste dal detrarre dai valori dei fabbricati rilevati tutti i costi di trasformazione.

Il valore dell'area viene ottenuto dalla seguente espressione per trovare il valore dell'area (Va):

$$\frac{V_f - C - St - I_p - U1 - CC - PI}{(1+r)^n + (1+r')^n - 1}$$

Ove:

Va = Valore dell'area da ricercare.

Vf = Valore di mercato di un fabbricato in comune commercio, risultante dalle medie dei valori per zona, riportati al capo precedente.

C = Costo di costruzione di competenza dell'impresa, compreso utile e spese generali,:

- Residenza €/mq Superficie commerciale 1.000,00
- Produttivo €/mq Superficie commerciale 400,00

St = Spese tecniche per progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc., assunte pari al 10% del costo di costruzione.

I<sub>p</sub> = Interessi passivi sul costo di costruzione, assunti pari al 5,50 % per tassi a breve termine sull'intero ammontare dei costi (C + St).

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria, sostenuti dall'impresa per la loro effettiva realizzazione. I costi sono stati desunti dalla stima dei costi medi di urbanizzazioni analoghe:

- Residenza – Ambiti ARS, ARR, €/mq Superficie commerciale 170,00;

- Residenza – Ambiti AC\_0, AC\_1, AC\_3 €/mq Superficie commerciale 25,00;
- Produttivo €/mq Superficie commerciale 80,00

CC = Contributo di costruzione, formato da due voci: "U2 - urbanizzazioni secondarie", "contributo sul costo di costruzione", "contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei suoli (S)" pari a:

- Residenza, si stima in €/mq Superficie commerciale 70,00
- Produttivo, si stima in €/mq Superficie commerciale 6,50 limitato alle voci: "U2" + contributi D+S

Calcolo del fattore di conversione da Superficie utile a superficie commerciale- parametro Cf:

- 1,50 per la residenza con dotazione di superficie accessoria fino al 60%
- 1,80 per la residenza con dotazione di superficie accessoria sopra la 60%
- 1,05 per il produttivo.

PI = Profitto lordo dell'imprenditore, pari al 20 % del valore del fabbricato

r = saggio medio di redditività dei fabbricati:

- Residenza, si assume pari al 4,50%
- Produttivo, si assume pari al 6%

r' = tasso d'interesse dei capitali anticipati, esprime il rischio sotteso all'investimento:

- Padulle, residenza – ambiti ARS, ARR, DOT = 17,00%
- Sala, residenza – ambiti ARS, ARR, = 16,50%
- Osteria Nuova – ambiti ARS, ARR, = 16,00% ad eccetto dell'ambito IX in quanto oggetto di accordo immediatamente eseguibile, per il quale si assume il 5%
- Padulle; Sala, Osteria Nuova – ambiti AC= 5%
- Produttivo – ambiti APR= 15%
- Produttivo – Ambiti AP\_0, AP\_1, AP\_2, AP\_3, AP\_4 = 5%

n = Periodo intercorrente tra la valutazione e la vendita del fabbricato:

- 15 anni per gli ambiti ARS, ARR, APR
- 3 anni per gli ambiti AC\_0, AC\_1, AC\_3 e AP\_0, AP\_1, AP\_2, AP\_4
- 5 anni per gli ambiti AC\_2, AP\_3

FD = il valore ottenuto dall'espressione viene corretto col parametro FD che consiste in un fattore morfologico, variabile fra 0,90 e 1,10 per tenere conto della dimensione e della forma dell'area. Per gli ambiti ARS si assume sempre pari ad 1 fino alla loro definizione nel POC.

Le tabelle estimative seguenti calcolano il valore sia in termini di superficie commerciale, sia in termini di Superficie Utile (SU) tramite il parametro di conversione "Cf" assunto pari ad 1,50 per la residenza, 1,05 per il produttivo ed 1,15 per il direzionale

Poiché l'indice di edificabilità degli ambiti residenziali ARS è variabile da 0,10 a 0,25 mq/mq e quindi non è preventivamente determinabile la quantità edificabile, il valore di questi ambiti è espresso in €/mq di superficie territoriale (St). Valore ottenuto moltiplicando il valore a mq di superficie utile per l'indice minimo di 0,10 mq/mq. Il parametro di riferimento per il calcolo del valore delle aree comprese negli ambiti ARS sarà quindi espresso in €/mq St fino alla adozione del POC.

Per quanto riguarda l'indice di edificabilità degli ambiti produttivi APR, esso è variabile da 0,25 a 0,35 mq/mq e quindi non è preventivamente determinabile la quantità edificabile, il valore di questi ambiti è espresso in €/mq di superficie territoriale (St). Valore ottenuto moltiplicando il valore a mq di superficie utile per l'indice minimo di 0,25 mq/mq. Il parametro di riferimento per il calcolo del valore delle aree comprese negli ambiti ARS sarà quindi espresso in €/mq St fino alla adozione del POC.

Nel caso degli ambiti residenziali AC\_0, AC\_1, AC\_2, AC\_3 dove l'indice di edificabilità è certo, il valore è espresso sia in termini di Euro mq superfici commerciali (€/mq Sc) che in termini di Euro superficie utile (€/mq SU). Per comodità interpretativa dei dati urbanistici, il parametro di riferimento per il calcolo del valore di queste aree è espresso in €/mq SU. Nel caso di interventi in zona agricola il parametro di riferimento è la superficie complessiva (SC), composta da S.U. + 60% del totale delle superfici non residenziali (S.n.r.). La SC è desumibile dal titolo edilizio ed è calcolata a norma del Decreto Ministeriale 10 maggio 1977 n. 801, senza tenere conto della superficie utile e superficie accessoria risultante dall'applicazione delle norme di RUE, valide queste ultime solo per la verifica di conformità urbanistica del titolo edilizio. La scelta della superficie complessiva come parametro di riferimento è motivata dal fatto che nelle zone agricole il rapporto fra superficie utile e superficie accessoria è molto variabile in relazione alle tipologie presenti sul territorio.

Nel caso degli ambiti produttivi AP\_0, AP\_1, AP\_2, AP\_3, AP\_4 dove l'indice di edificabilità è certo il valore è espresso sia in termini di Euro mq superfici commerciali (€/mq Sc) che in termini di Euro superficie utile (€/mq SU). Per comodità interpretativa dei dati urbanistici, il parametro di riferimento per il calcolo del valore di queste aree è espresso in €/mq SU.

Per tutti gli ambiti viene indicata anche l'incidenza dell'area, espresso in termini percentuali, rispetto al valore del fabbricato finito.

### 3.1 – Aggiornamento 2016

Premesso

- Che nel 2011 il Comune di Sala Bolognese ha deliberato i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione delle imposte locali;
- Che nel 2014 il Comune di Sala Bolognese ha aggiornato i suddetti valori
- Che a distanza di due anni è necessario procedere ad una verifica dei valori delle aree, stante il fatto che la base impositiva è data dal valore venale delle stesse.
- Che per la verifica si sono presi in considerazione i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Che il confronto dei valori di compravendita di fabbricati, riassunto nella tabella seguente, ha messo in evidenza una generalizzata riduzione dei valori, dovuta allo stato di difficoltà in cui versa il mercato immobiliare.

ZONA	2014			2016			2012/13	
	RESIDENZA			RESIDENZA			RESIDENZA	
	MIN	MAX	MEDIA	MIN	MAX	MEDIA	DELTA	
	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	%
Padulle / Sala	1550	2000	1775	1550	2000	1775	0	0,00%
Osteria Nuova	1650	2100	1875	1600	2000	1800	75	4,00%
Agricola	1350	1600	1475	1350	1600	1475	0	0,00%

ZONA	2014			2016			2012/13	
	PRODUTTIVO			PRODUTTIVO			PRODUTTIVO	
	MIN	MAX	MEDIA	MIN	MAX	MEDIA	DELTA	
	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	%
Osteria Nuova	650	850	750	650	750	700	50	6,67%

Si propongono le seguenti riduzioni:

**Tutti gli ambiti AC:**

Padulle	0%
Sala	0%
Osteria Nuova	- 4%
Bagno di Piano	- 4%

NUOVA TABELLA 2 – Ambiti residenziali AC 0; AC 1; AC 2; e AC 3 con dotazione di superficie accessoria fino al 60%

località	VA
	€/mq SU
Padulle	560,68
Sala	547,17
Osteria Nuova	568,87
Bagno di Piano	486,64

NUOVA TABELLA 2 bis – Ambiti residenziali AC 0; AC 1; AC 2; e AC 3 con dotazione di superficie accessoria superiore al 60%

località	VA
	€/mq SU
Padulle	672,81
Sala	656,61
Osteria Nuova	682,64
Bagno di Piano	583,96

\*\*\*\*\*

**Interventi residenziali in zona agricola: invariata**NUOVA TABELLA 3 – interventi residenziali in area agricola, compresa la residenza rurale.

località	VA
	€/mq SC
Forese	264,69

\*\*\*\*\*

Tutti gli ambiti produttivi e direzionali: - 7%

NUOVA TABELLA 5 – Ambiti produttivi AP 0, AP 1, AP4, AP 5 – compresi eventuali interventi relativi ad edifici aventi destinazione produttiva agricola – AG/R.SB 1 e AG/R.SB II

località	VA
	€/mq SU
Osteria Nuova	166,63
Altre località	152,40

NUOVA TABELLA 6 – Ambiti produttivi AP 3

VA
€/mq SU
100,67

NUOVA TABELLA 7 – Ambiti direzionali AP 2

località	VA
	€/mq SU
Padulle	286,87

\*\*\*\*\*

Relativamente agli ambiti del territorio urbanizzabile – ARS e APR – si propone la conferma dei valori vigenti in quanto più vicini ai valori agricoli che ai valori delle aree dotate di capacità edificatoria.

#### 4 - Tabelle estimative

L'applicazione dei parametri sopra elencati determina i seguenti valori di area (VA), i valori adottati differiscono leggermente da quelli calcolati in quanto si è scelto per continuità il mantenimento di quelli previgenti e comunicati ai contribuenti :

Tabella 1 - Ambiti residenziali ARS

località	VF	Cf	C	St	Ip (C+St)*5,50%	U1	CC	PI	r	r'	FD	VA	VA	IA	Ut	VA CALCOLATO	VA ADOTTATO	Ambito
	€/mq Sc		€/mq Sc	€/mq Sc	€	€/mq Sc	€/mq Sc	€	%	%		€/mq Sc	€/mq SU	%	mq/mq	€/mq St	€/mq St	
Padulle	2.275,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	455,00	4,5%	17,00%	1	36,56	54,84	1,07%	0,1	5,48	<b>5,45</b>	ARS.SB_I
Padulle	2.275,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	455,00	4,5%	17,00%	1	36,56	54,84	1,07%	0,1	5,48	<b>5,45</b>	ARS.SB_II
Padulle	2.275,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	455,00	4,5%	17,00%	1	36,56	54,84	1,07%	0,1	5,48	<b>5,45</b>	ARS.SB_III
Padulle	2.275,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	455,00	4,5%	17,00%	1	36,56	54,84	1,07%	0,1	5,48	<b>5,45</b>	ARS.SB_IV a - ARS.SB_IV b
Sala	2.258,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	451,60	4,5%	16,50%	1	37,52	56,28	1,11%	0,1	5,63	<b>5,72</b>	ARS.SB_V
Sala	2.258,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	451,60	4,5%	16,50%	1	37,52	56,28	1,11%	0,1	5,63	<b>5,72</b>	ARS.SB_VI
Sala	2.258,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	451,60	4,5%	16,50%	1	37,52	56,28	1,11%	0,1	5,63	<b>5,72</b>	ARS.SB_VII
Sala	2.258,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	451,60	4,5%	16,50%	1	37,52	56,28	1,11%	0,1	5,63	<b>5,72</b>	ARS.SB_VIII
Osteria N.	2.290,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	458,00	4,5%	5,00%	1,1	365,46	<b>548,18</b>	10,64%				ARS.SB_IX
Osteria N.	2.290,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	458,00	4,5%	16,00%	1	42,30	63,45	1,23%	0,1	6,35	<b>6,27</b>	ARS.SB_X
Osteria N.	2.290,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	458,00	4,5%	16,00%	1	42,30	63,45	1,23%	0,1	6,35	<b>6,27</b>	ARS.SB_XI
Osteria N.	2.290,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	458,00	4,5%	16,00%	1	42,30	63,45	1,23%	0,1	6,35	<b>6,27</b>	ARS.SB_XII
Osteria N.	2.290,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	458,00	4,5%	16,00%	1	42,30	63,45	1,23%	0,1	6,35	<b>6,27</b>	ARS.SB_XIII
Osteria N.	2.290,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	170,00	70,00	458,00	4,5%	16,00%	1	42,30	63,45	1,23%	0,1	6,35	<b>6,27</b>	ARR.SB_I (dalla data di adozione del POC)

Tabella 2 - Ambiti residenziali AC 0; AC 1; AC 2 e AC 3 con dotazione di superficie accessoria fino al 60% - aggiornamento 2016

località	VF	Cf	C	St	Ip (C+St)*5,50%	U1	CC	PI	r	r'	FD	2014	2016	VA	VA	IA
	€/mq Sc		€/mq Sc	€/mq Sc	€	€/mq Sc	€/mq Sc	€	%	%				€/mq Sc	€/mq SU	%
Padulle	2.275,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	25,00	70,00	455,00	4,5%	5,00%	1	0,86	1	373,79	560,68	10,95%
Sala	2.258,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	25,00	70,00	451,60	4,5%	5,00%	1	0,86	1	364,78	547,17	10,77%
Osteria N.	2.290,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	25,00	70,00	458,00	4,5%	5,00%	1	0,89	0,96	379,25	568,87	11,04%
Bagno di Piano	2.200,00	1,50	1.000,00	100,00	60,50	25,00	70,00	440,00	4,5%	5,00%	1	0,87	0,96	324,42	486,64	9,83%

Tabella 2 bis - Ambiti residenziali AC 0; AC 1; AC 2 e AC 3 con dotazione di superficie accessoria superiore al 60% - aggiornamento 2016

località	VF	Cf	C	St	Ip (C+St)*5,50%	U1	CC	PI	r	r'	FD	2014	2016	VA	VA	IA
	€/mq Sc		€/mq Sc	€/mq Sc	€	€/mq Sc	€/mq Sc	€	%	%				€/mq Sc	€/mq SU	%
Padulle	2.275,00	1,80	1.000,00	100,00	60,50	25,00	70,00	455,00	4,5%	5,00%	1	0,86	1	373,79	672,81	9,13%
Sala	2.258,00	1,80	1.000,00	100,00	60,50	25,00	70,00	451,60	4,5%	5,00%	1	0,86	1	364,78	656,61	8,98%
Osteria N.	2.290,00	1,80	1.000,00	100,00	60,50	25,00	70,00	458,00	4,5%	5,00%	1	0,89	0,96	379,25	682,64	9,20%
Bagno di Piano	2.200,00	1,80	1.000,00	100,00	60,50	25,00	70,00	440,00	4,5%	5,00%	1	0,87	0,96	324,42	583,96	8,19%

Per gli ambiti AC pianificati in aree diverse dalle tre località principali si adotta il valore di Sala risultanti dalle tabelle degli ambiti.

**Interventi attuati in zona agricola**

Tabella 3 – interventi residenziali in area agricola, compresa la residenza rurale – aggiornamento 2016

VF	Cf	C	St	Ip (C+St)*5,50%	U1	CC	PI	r	r'	FD	2014	VA	VA	IA
€/mq Sc		€/mq Sc	€/mq Sc	€	€/mq Sc	€/mq Sc	€	%	%			€/mq Sc	€/mq SC	%
2.275,00	1,00	1.000,00	100,00	60,50	25,00	70,00	455,00	4,5%	5,00%	1	<b>0,87</b>	264,69	264,69	11,63%

Tabella 4 - Ambito produttivo APR – SB II

VF	Cf	C	St	Ip (C+St)*5,50%	U1	CC	PI	r	r'	FD	VA	VA	IA	Ut	VA
€/mq Sc		€/mq Sc	€/mq Sc	€	€/mq Sc	€/mq Sc	€	%	%		€/mq Sc	€/mq SU	%	mq/mq	€/mq St
917,00	1,05	400,00	40,00	24,20	80,00	6,50	183,40	6,0%	15,00%	1	19,18	20,14	1,99%	0,25	5,04

Tabella 5 - Ambiti produttivi AP 0, AP 1, AP 4, AP 5 – compresi eventuali interventi relativi ad edifici aventi destinazione produttiva agricola – AG/R.SB I e AG/R.SB II – aggiornamento 2016.

VF	Cf	C	St	Ip (C+St)*5,50%	U1	CC	PI	r	r'	FD	2014	2016	VA	VA	IA
€/mq Sc		€/mq Sc	€/mq Sc	€	€/mq Sc	€/mq Sc	€	%	%				€/mq Sc	€/mq SU	%
917,00	1,05	400,00	40,00	24,20	10,00	6,50	183,40	6,0%	5,00%	1	<b>0,91</b>	<b>0,93</b>	158,70	166,63	16,48%
890,00	1,05	400,00	40,00	24,20	10,00	6,50	178,00	6,0%	5,00%	1	<b>0,91</b>	<b>0,93</b>	145,15	152,40	15,53%

Tabella 6 – Ambiti produttivi AP 3 - aggiornamento 2016

VF	Cf	C	St	$I_p$ (C+St)*5,50%	U1	CC	PI	r	r'	FD	2014	2016	VA	VA	IA
€/mq Sc		€/mq Sc	€/mq Sc	€	€/mq Sc	€/mq Sc	€	%	%				€/mq Sc	€/mq SU	%
917,00	1,05	400,00	40,00	24,20	80,00	6,50	183,40	6,0%	5,00%	1	0,91	0,93	95,87	100,67	9,96%

Tabella 7- Ambiti direzionali AP 2 – aggiornamento 2016.-

località	VF	Cf	C	St	$I_p$ (C+St)*5,50%	U1	CC	PI	r	r'	FD	2014	2016	VA	VA	IA
	€/mq Sc		€/mq Sc	€/mq Sc	€	€/mq Sc	€/mq Sc	€	%	%				€/mq Sc	€/mq SU	%
Padulle	2.000,00	1,15	950,00	95,00	57,48	30,00	70,00	400,00	6,0%	5,00%	1	0,91	0,93	249,46	286,87	10,85%

Per questi ambiti si sono trovate poche informazioni. Dalle indicazioni raccolte il valore di un edificio direzionale si aggira su una media di 2.000,00 Euro/mq superficie commerciale. Per il calcolo del valore si sono utilizzati i parametri dell'edilizia residenziale con alcuni correttivi:

- Costo di costruzione ridotto a 950,00 €/mq Sc,
- Coefficiente di trasformazione Cf = 1,15,
- Urbanizzazioni U1 aumentate a 30,00 €/mq Sc,
- Redditività del fabbricato aumentata al 6%

**Distributori di carburante.**

I valori delle aree, destinate alla realizzazione o alla ristrutturazione di distributori di carburante, sono calcolati in funzione della superficie fondiaria destinata all'impianto, compreso i manufatti destinati ai servizi igienico sanitari, del locale per il ricovero del gestore, dei locali destinati ad esercizio pubblico e commerciali in conformità della disciplina urbanistica e delle norme regionali relative alla rete distributiva dei carburanti.

I valori delle aree sono così determinati: per i primi 3.000 mq. di superficie fondiaria Euro 50,00 per Mq. - da 3.000 a 5.000 mq. di superficie fondiaria Euro 30,00 per Mq. – 5.000 a 10.000 mq. di superficie fondiaria Euro 15,00 per Mq.

**Ambiti DOT**

Per quanto riguarda gli ambiti DOT, le cosiddette aree di decollo, possono essere attuate direttamente dal comune in caso di acquisizione, od essere attuate da un PUA nel caso di apposita previsione fatta dal POC. La loro capacità edificatoria sarà espressa nell'area di atterraggio, sia residenziale che produttiva. Vada da sé che determinare il valore di una edificabilità che può essere sia residenziale che produttiva a seconda delle indicazioni del POC risulta pressoché impossibile nella fase in cui è presente solo il PSC. Tanto più che la loro capacità edificatoria varia da 0,01 a 0,05 mq/mq. Vada considerato però che tali aree possono avere un valore strategico per il comune e quindi diventare necessarie per l'attuazione di uno degli interventi programmati. Si propone pertanto di mediare i valori delle aree residenziali ARS (media €/mq. St 5,81) con il valore delle aree produttive APR ( 5,04 €/mq. St), ottenendo così un valore di 5,42 €/mq. St da ridursi del 50% per via dell'indice di edificabilità assai basso.

**Ambiti DOT - valore 2,71 €/mq. St**

## 4 - Relazioni col POC

L'adozione del Piano Operativo Comunale non influisce sui valori degli ambiti consolidati. Valori che restano legati all'andamento del mercato immobiliare.

Diverso è per gli ambiti di **possibile trasformazione**. Per questi ambiti il POC definirà l'estensione dell'area pianificata, la densità edilizia, i parametri urbanistici, le aree di cessione, gli oneri per la realizzazione della città pubblica, la collocazione di volumetrie trasferite, i contenuti degli accordi ex articolo 18 della legge regionale 20, e quant'altro necessario all'attuazione delle direttive contenute nel PSC.

Tutti i parametri rinviati al POC influenzano il valore delle aree. Pertanto i valori delle aree contenute negli ambiti di possibile trasformazione, oggi compresi dalle incognite e dai rischi evidenziati nei punti precedenti, sono destinati ad espandersi al momento del loro inserimento nella pianificazione quinquennale del POC.

Al momento della stesura della presente valutazione non è possibile stimare i valori che le aree di possibile trasformazione avranno al momento del loro inserimento nel POC. Le incognite sono troppe. Si ritiene opportuno, se non necessario, accompagnare l'adozione del POC con una stima dei valori venali delle aree che saranno inserite.

## 6 – Esempi applicativi

### Aree di possibile trasformazione urbana.

Il contribuente dovrà verificare la quantità di area, di sua proprietà, ricadente negli ambiti “ARS” (residenziali) o “APR” (produttivi).

Se ad esempio il contribuente avrà verificato di essere proprietario di un’area di mq. 5.000 nell’ambito residenziale “ARS.SB\_XI in località Osteria Nuova, per ottenere il valore complessivo dell’area dovrà moltiplicare la superficie dell’area per il valore unitario (VA) di cui alla tabella 1:

$$\text{Valore complessivo dell'area} = \text{mq. } 5.000 \times \text{€/mq. St } 6,27 = \text{€ } 31.350,00$$

### Aree in corso di attuazione.

Sono in prevalenza le aree residenziali AC\_2 e le aree produttive AP\_3. Si tratta di aree già pianificate con un Piano Particolareggiato o un Piano Urbanistico attuativo. L’originaria superficie territoriale è stata divisa in lotti. A ciascun lotto è stata assegnata una sua propria edificabilità. Il contribuente dovrà quindi verificare la quantità edificabile, espressa in superficie utile, assegnata al lotto o ai lotti di sua proprietà. Se ad esempio il contribuente è proprietario di un lotto di mq. 1000 di superficie fondiaria con una potenzialità edificatoria di mq. 400 di superficie utile. Se il lotto è posto in località Sala, per ottenere il valore dovrà moltiplicare la superficie utile per il valore unitario (VA) di cui alla tabella 2:

$$\text{Valore complessivo dell'area} = \text{mq./SU } 400 \times \text{€/mq SU } 547,17 = \text{€ } 218.868,00$$

### Aree ad assetto urbanistico consolidato.

Sono in prevalenza le aree residenziali AC\_0 e AC\_1, nonché le aree produttive AP\_0 e AP\_1. Si tratta di aree libere o di aree edificate poste all’interno di un ambito consolidato. Le aree edificate scontano l’I.M.U. – T.A.S.I. come fabbricati, salvo il caso di recupero dell’edificio, nel qual caso dovranno essere trattate come le aree di recupero di cui si dirà in appresso. Di seguito tratteremo un esempio di un’area fabbricabile libera. Il contribuente dovrà verificare se è

proprietario di

un'area, priva di fabbricati, posta in uno degli ambiti ad assetto urbanistico consolidato e l'indice di edificabilità assegnato all'area dal Regolamento urbanistico edilizio (RUE).

Se ad esempio i parametri sono i seguenti:

- Area libera da fabbricati di mq. 1200 (Superficie fondiaria Sf)
- Indice di edificabilità 0,35 mq/mq
- Località Padulle
- Valore unitario dell'area VA 560,68 €/mq SU da tabella 2

Calcolo la superficie utile realizzabile:

$$\text{mq. } 1.200 \times 0,35 \text{ mq/mq} = 420 \text{ mq SU}$$

Calcolo il valore dell'area:

$$\text{mq SU } 420 \times \text{€/mq SU } 560,68 = 235.485,60$$

#### Aree di trasformazione.

Sono in prevalenza le aree residenziali AC\_3, nonché le aree produttive AP\_4. In generale si tratta di aree di pertinenza di edifici esistenti che scontano l'I.M.U. – T.A.S.I. come fabbricati. La pertinenzialità è catastalmente rilevabile dal seguente segno “j” che unisce il fabbricato all'area. L'immobile sconta l'I.M.U. – T.A.S.I. come area fabbricabile soltanto nel caso dei seguenti interventi:

- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Demolizione.

Il sesto comma dell'articolo 5 del D.Lgs 504/1992 prevede, nei suddetti casi, che *la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga (...), senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori (...) ovvero (...) fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.*

Per calcolare quindi il valore dell'area, in caso di interventi di recupero dell'edificio esistente, il contribuente dovrà fare riferimento al titolo edilizio. In particolare dovrà verificare la superficie complessiva oggetto d'intervento: intero edificio o porzione di edificio. Di norma si tratta di un dato facilmente ricavabile dai documenti presentati per l'ottenimento del titolo edilizio, in quanto sono gli stessi dati utilizzati per il calcolo del contributo di costruzione.

Se, ad esempio, dal permesso di costruire il contribuente avrà verificato una superficie complessiva (SC) di recupero pari a 480 mq, e il fabbricato è in zona agricola, vedi tabella 3 = valore €/mq SC 264,69 il valore dell'area viene determinato dalla moltiplicazione della superficie complessiva per il valore unitario dell'area (VA):

$$\text{valore dell'area} = \text{SC mq } 480 \times \text{€/mq SU } 264,69 = 127.051,20$$

Il periodo di applicazione dell'I.M.U. – T.A.S.I. come area fabbricabile va' dall'inizio dei lavori, comunque accertata, di norma dovrebbe essere quella della comunicazione di inizio lavori inviata dal titolare del permesso di costruire. In base alle norme di conservazione del catasto è necessario l'inserimento del fabbricato nella categoria fittizia "F3" (Fabbricato in costruzione). La fine dei lavori andrà dalla data di denuncia della variazione catastale o, se antecedente, dalla comunicazione di fine lavori comunicata dal titolare del permesso di costruire, data dalla quale si presume che il fabbricato è utilizzabile.

Nel caso di demolizione di un edificio esistente, lo stesso sconterà l'I.M.U. – T.A.S.I. come area fabbricabile dalla data di inizio dei lavori di demolizione ed essa dovrà essere considerata come un'area libera e l'imposta calcolata come per le aree ad assetto urbanistico consolidato. Fatto salvo il caso di demolizione, senza ricostruzione, di edifici in zona agricola.

#### Ampliamenti.

Nel caso di ampliamenti si verifica il caso di *utilizzazione edificatoria dell'area*, previsto dal sopra richiamato articolo 5 del D.Lgs 504/1992. In questo caso si procede come per le aree di trasformazione, dove la superficie utile sarà quella ricavabile dal titolo edilizio come ampliamento.

Nel caso di ampliamento, con contemporaneo recupero dell'edificio esistente, la superficie utile sarà data dalla somma delle superficie utile recuperata più quella ampliata.

Y:\A ICI\Sala Bolognese\2014\relazione 2011 - agg 2014.docx