



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
RELATIVE AL COMUNE DI BOVISIO MASCIAGO
(MB)



Maggio 2013.

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 4
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 5
5. Andamento del mercato	Pag. 6
6. Criteri di valutazione	Pag. 6
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 9
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 16
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 21
10. Conclusioni	Pag. 22

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione della aree fabbricabili riferita all'anno 2013, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "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 (comunale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".¹

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo", per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, 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."

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato".

¹ D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 "Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali", art. 59. ² D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art.4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421", art. 5.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."²

2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Bovisio Masciago.

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

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Bovisio Masciago (MB) adottato con D.C.C. n. 1 del 4/02/2013;

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 cubo di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Bovisio Masciago è situato nella Regione Lombardia, in provincia di Monza e Brianza.

Il Comune di Bovisio Masciago, il cui territorio è altamente antropizzato, è situato in Pianura Padana, ai piedi delle prime pendici collinari della Brianza. È situato a pochi chilometri da Milano (facilmente raggiungibile grazie alle Ferrovie Nord Milano), Como, Saronno e Monza. Il comune è costituito da due centri urbani distinti: **Bovisio** e **Masciago**. Entrambi si sviluppano attorno alle due chiese, anche se non esiste una netta distinzione geografica e strutturale. Il territorio comunale è attraversato, da nord a sud, dal torrente Seveso. Bovisio Masciago è uno dei 16 comuni del Parco delle Groane e uno dei tre comuni dell'Oasi LIPU di Cesano Maderno.

² Ministero delle Finanze, Risoluzione del 17.10.1997, n. 209

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Disposizioni Comuni del P.G.T. (Piano delle regole e dei Servizi – Titolo II, Art. 7) :

1. SUPERFICIE TERRITORIALE S_t (mq)

Superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (...)

2. SUPERFICIE FONDIARIA S_f (mq)

Superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

3. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO U_f (mq/mq)

Massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile, espressa in metri quadrati, per ciascun lotto di superficie fondiaria.

4. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE U_t (mq/mq)

Massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile, espressa in metri quadrati, per ciascun lotto di superficie territoriale.

5. RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA R_c (%)

Definisce la quantità massima della superficie coperta (S_c) in rapporto alla superficie fondiaria (S_f) del lotto espressa in percentuale

6. VOLUME FABBRICATI V (mc)

Esprime il volume delle costruzioni moltiplicando la Slp per l'altezza.

Gli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio si distinguono in Interventi preventivi, ovvero tramite Piani Attuativi e in Interventi diretti.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T.:

A1	Centro storico urbano
A2	Identità storico culturale
A3	Residenziale ad alta densità
A4	Residenziale a media densità
A5	Residenziale a moderata densità
A6	Residenziale a bassa densità
A7	Terziario, commerciale e direzionale
A8	Attività produttive
A9	Ambito residenziale da riconversione produttiva

- A10 Impianti di distribuzione carburanti
- A11 Ambito destinato all'agricoltura

Si sottolinea che le aree fabbricabili sono anche quelle parti del territorio comunale destinate a servizi e attrezzature collettive.

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare sta vivendo una fase riflessiva, iniziata alcuni anni fa, che sta producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite e un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite in alcune aree della città e in alcuni centri della provincia.

Nel periodo compreso tra il 2007 e il I semestre 2008, il mercato indica un leggero incremento dei valori nelle quotazioni immobiliari, mentre la rilevazione precedente 2009 su 2008 indica una netta discesa, per poi mantenersi stabile tra il 2009 e il 2011. Negli anni successivi si evidenzia un decremento minimo delle quotazioni immobiliari dovuto a una congiuntura economica critica, che mantiene stabile il valore delle quotazioni immobiliari.

Le pubblicazioni presentate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e in particolar modo l'analisi della realtà di mercato del Comune di Bovisio Masciago e della macroarea Ovest Monza, evidenziano, alla luce anche di quanto sopra riportato, le variazioni percentuali delle quotazioni immobiliari registrate in Provincia di Monza e Brianza. Nella fattispecie:

nel periodo 2007-2008:	incremento del 0,8%
nel periodo 2008-2009:	decremento del 4,4%
nel periodo 2009-2010:	incremento del 0,0%
nel periodo 2010-2011:	incremento del 0,0%
nel periodo 2011-2012:	decremento del 1,0%
nel periodo 2012-2013:	incremento del 0,0%

Tali indici verranno utilizzati ai fini della perizia in oggetto come rappresentativi dell'andamento del mercato immobiliare.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Bovisio Masciago, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area

fabbricabile” ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. e/o IMU per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: titolo abilitativo rilasciato, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.G.T.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di titolo abilitativo);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

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, 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 V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per 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'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\sum K + Ip + P)] / (1+r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da 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. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza inoltre i valori di riferimento rilevati dal prezzario degli immobili pubblicato periodicamente dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Milano alla pagina relativa al Comune di Bovisio Masciago. La voce presa a riferimento per la residenza è quella relativa alle aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale.

I primi due metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che, incrociati e confrontati con il valore delineato dall'OSMI, consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore

di mercato di un immobile residenziale e produttivo/industriale.

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

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$(1) V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

K = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni. Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 – 4 anni per tutti i comparti di nuovo impianto.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

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 desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da alcune Agenzia Immobiliari operanti sul territorio:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte "Agenzie Imm.ri)	Valore Mercato (€/mq) (fonte OMI)
Abitazioni (zona residenziale)	1865	1435
Magazzini/Negozi/Uffici/Capannoni (zona terziario produttiva)	1180	1040

riscontrando quindi un valore base di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq)
Abitazioni (zona residenziale)	1650
Magazzini/Negozi/Uffici/Capannoni (zona terziario produttiva)	1110

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta " superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona

residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a $K = 1,184$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con $K = 1,050$. Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100 %	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	50 %	5,00
Cantine	8	25 %	2,00
Autorimesse	16	60 %	9,60
Superficie commerciale complessiva			106,60
Superficie totale accessori			16,60
Incremento percentuale			18,40 %

TERZIARIO / PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.I.v.	Incidenza sul valore Venale del prodotto Finito	Incidenza Ragguagliata
Locali a servizio attività	5 %	1	5 %
		Totale incidenza	5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C= \sum K + Ip + PI)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (\sum K) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

Fonte	Costo di costruzione di S.I.v.
Bollettino prezzi informativi opere edili	
Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio - valore medio	€/mq 850,00
Incremento del 2,5% per la sistemazione esterna	€/mq 870,00

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5%(per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni terziaria/ produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna e' rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

Fonte	Costo di costruzione di S.I.v.
Bollettino prezzi informativi opere edili	
Capannoni di vario taglio - valore medio	€/mq 525,00
Incremento del 5% per la sistemazione esterna	€/mq 550,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 5% del costo di costruzione "K1"

K3 - contributi da versare al ritiro del titolo abilitativo e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno, è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dall'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superfici a destinazione produttiva).

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Valori medi (€/mc - €/mq)
Residenziale	31,82 €/mc
Terziario / Produttivo	36,36 €/mq

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 5% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in un tabulato di calcolo in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 800, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/ basso traffico, $U_f = 1,50$ mc/mq;
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione utilizzazione fondiaria ($rc = 40\%$).

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA					
Sup. Area (S.f.)	mq	800,00	Indice di edificabilità	mc/mq	1,50
mc edificabili(S.f. x Uf)	mc	1.200,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.650,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	400,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	473,60
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,40%)	mq	73,60	Valore medio fabbricato Vf	€	781.440,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	473,60	Valore del terreno (V.T.)	€	252.476,43
Costo tecnico di costruzione K1	€	412.032,00	Valore Unitario (V.T./S.F.)	€/mq	315,60
Oneri professionali K2	€	20.601,60	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€/mq	258,68 *
Oneri Urb. Primaria/secondaria K3	€	38.184,00	*capitalizzato al 7% per 3 anni	€/mc	172,46
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	470.817,60			
Profitto Imprenditore Pi	€	23.540,88			
Totale	€	494.358,48			
Interessi passivi Ip (7%)	€	34.605,09			
Totale	€	528.963,57			
AREA TERZIARIA-PRODUTTIVA GENERICA					
Sup. Area (S.f.)	mq	2.000,00	Rapporto di copertura	mq/mq	0,400
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	800,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.110,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	800,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	840,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	40,00	Valore medio fabbricato Vf	€	932.400,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	840,00	Valore del terreno (V.T.)	€	353.075,76
Costo tecnico di costruzione K1	€	462.000,00	Valore Unitario (V.T./S.F.)	€/mq	176,54
Oneri professionali K2	€	23.100,00	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€/mq	144,70 *
Oneri Urb. Primaria/secondaria K3	€	30.542,40	*capitalizzato al 7% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	515.642,40			
Profitto Imprenditore Pi	€	25.782,12			
Totale	€	541.424,52			
Interessi passivi Ip (7%)	€	37.899,72			
Totale	€	579.324,24			

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a 172,50 €/mc ed un valore medio dell'area edificabile produttiva/industriale pari a 145,00 €/mq.

8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La stima sintetica “consiste nella determinazione del valore di un’area 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 similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l’indice di fabbricabilità, la destinazione d’uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo “stadio” cui è giunto l’iter burocratico per l’ottenimento del titolo abilitativo.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

- a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Bovisio Masciago integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l’Agenzia del Territorio,
- b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E AGENZIA DEL TERRITORIO.

L’analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Bovisio Masciago è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia del Territorio - **Sistema InterScambio TERRitorio** – visure catastali relative al comune di Bovisio Masciago hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia del Territorio - **Sistema InterScambio TERRitorio** – ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;

relativamente ad aree aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima (ricadenti in zone residenziali/ commerciali/ produttive), è risultata in linea con i valori desunti dalla stima analitica citata al paragrafo precedente.

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, uno per le aree residenziali ed uno per quelle produttive/industriali, che si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l’incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro cubo, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) per il rapporto di Copertura (Rc).

Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Ambito territoriale disciplinato dal Piano delle regole, sono i seguenti:

Residenziale	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁
Ambito A3	2,10
Ambito A4	1,50
Ambito A5	1,05
Ambito A6	0,45
Ambito A9 ₁	2,10
Ambito A9 ₂	1,50

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziale soggetti al criterio perequativo, viene parametrizzata la capacità edificatoria (espressa in Volume / Superficie Territoriale) secondo i seguenti indici:

Residenziale	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁
$V/St \leq 0,80$	0,55
$0,80 < V/St \leq 1,30$	1,00
$1,30 < V/St \leq 2,00$	1,40
$V/St > 2,00$	1,50

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive e terziarie-commerciali viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf), la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

Produzz. Indust. Terziario	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁
Ambito A7	1,10
Ambito A8	1,00

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica industriali soggetti al criterio perequativo, viene parametrizzata la capacità edificatoria (espressa in Volume / Superficie Territoriale) secondo i seguenti indici:

Industriale	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁
V/St ≤ 0,40	1,00
V/St > 0,40	0,80

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/commerciali, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le sole aree agricole: nella fattispecie

A11	Ambito destinato all'agricoltura	⇒ agricola
-----	----------------------------------	------------

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

RANGE VALORI Agricola Uf	Residenziale I₂	Produttivo/Commerciale I₂
Uf=0,015	0,75	1,80
Uf=0,007	0,75	1,80

Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile - sulla volumetria richiesta per l'edificazione della residenza dell'imprenditore agricolo e

dei dipendenti dell'azienda e sulla superficie coperta (mq) per le attrezzature e le infrastrutture produttive - a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

N.B. L'indice di destinazione d'uso si applica in base alla destinazione dell'intervento che si va a realizzare: intervento urbanistico che riguarda una destinazione prevalentemente residenziale o intervento urbanistico riguardante una destinazione prevalentemente produttiva-commerciale.

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I₃

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi.

Modalità di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Coefficiente I ₃
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0.70
Permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A.			1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria (Sf)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie territoriale (St)	0.70
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria (Sf)	0.80
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. sup. territoriale Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie territoriale (St)	0.60
Esterne all'ambito di Trasformazione** previsto dal P.G.T. soggetti al criterio perequativo	Non adottato Non convenzionato	Superficie territoriale (St)	0,65
Ambito di Trasformazione residenziale** previsto dal P.G.T. soggetti al criterio perequativo	Non adottato Non convenzionato	Superficie territoriale (St)	0,75
Ambito di Trasformazione industriale** previsto dal P.G.T. soggetti al criterio perequativo	Non adottato Non convenzionato	Superficie territoriale (St)	0,65
Ambito di Trasformazione** previsto dal P.G.T. esclusi dal criterio perequativo	Non adottato Non convenzionato	Superficie territoriale (St)	1,45

*Una zona si deve considerare completamente urbanizzata quando risulta compiutamente e definitivamente collegata e integrata con già esistenti opere di urbanizzazione (strade, servizi, piazze, giardini); la valutazione della congruità del grado di urbanizzazione spetta unicamente al comune e in ogni caso un'area può essere considerata suscettibile di edificazione anche in assenza dello strumento attuativo, soltanto quando si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo e, quindi, allorché la zona sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste dagli strumenti urbanistici.

**Il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio approvato, individua gli Ambiti di Trasformazione definendone la vocazione funzionale, gli indici urbanistici edilizi, i criteri di negoziazione-perequazione-compensazione, i piani attuativi e il livello di priorità.

Per tali Ambiti di Trasformazione si applicheranno i medesimi criteri delineati: verranno valorizzati in base alla vocazione funzionale individuata dal Documento di Piano (e ridotti di una percentuale del 20-25% che tenga conto del periodo di transizione tra l'approvazione del PGT e l'eventuale attivazione effettiva dei Piani Attuativi interessanti l'area).

COEFFICIENTI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.)(citato anche dalla normativa): viene introdotto un indice **I₄ = 0,90**
- **Presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**
- **Vicinanza di elettrodotti**: viene introdotto un indice **I₄ = 0,85**
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄ = 0,60**
- Nel caso di **di aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze**, si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄ = 0,80**.

- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:

la L.R. n. 12 del 11 Marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" al Titolo III art. 59 (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura) stabilisce che *"nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, serre, magazzini locali per la lavorazione e la conservazione e vendita di prodotti agricoli; i relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:*

1. *0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica;*
2. *0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;*
3. *0,03 mc/mq per gli altri terreni agricoli;"*

Nel caso delle **zone agricole** il coefficiente di riduzione I₄ è stato fissato pari a **0,10**.

La superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione.

- **Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio**: nella fattispecie per le aree destinate ad **attrezzature collettive** è stato fissato un coefficiente **I₄ = 0,40**.

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Bovisio Masciago, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in due zone rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali e precisamente:

1. **Zona Territoriale 1** : comprendente i fogli catastali 6-7-8-11-12-13-15-16-17-18-21-22
2. **Zona Territoriale 2** : comprendente i fogli catastali 1-2-3-4-5-9-10-14-19-20

Zona Territoriale	Indice territoriale I₅
Zona Territoriale 1	1,00
Zona Territoriale 2	0,85

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **190,00 €/mc** ed un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione produttiva pari a **175,00 €/mq**

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione il valore medio desunto risulta pari a 172,50 €/mc per le aree residenziali e 145,00 €/mq per quelle produttive
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 205,00 €/mc per le aree edificabili residenziali e 175,00 €/mq per quelle produttive.
- dalla Borsa immobiliare di Milano, Azienda speciale della Camera di Commercio di Milano per l'organizzazione dei servizi per il mercato immobiliare si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 168,00 €/mc per le aree edificabili residenziale.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
Aree residenziali €/mc	172,50
Aree produttive/industriali €/mq	145,00
INDAGINI TERRITORIALI	
Aree residenziali €/mc	205,00
Aree produttive/industriali €/mq	175,00
OSMI – Borsa Immobiliare	
Aree residenziali €/mc	168,00

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **182,00 €/mc** di superficie per le aree residenziali e **160,00 €/mq** di superficie per quelle produttive/ industriali.

10. CONCLUSIONI

La metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a V_{mc} o SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale di appartenenza I_5 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 182,00 €/mc per le aree residenziali e in 160,00 €/mq per quelle produttive/ industriali si calcola:

Valore Venale Area (€) = 182,00 €/mc x V x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5 (aree residenziali)

Valore Venale Area (€) = 160,00 €/mq x SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5 (aree prod./edific.)

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2013	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	182,00 € /mc.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	160,00 € /mq.

Potenzialità Edificatoria I₁

Residenziale	INDICE (mc/mq) I ₁	Produtt. Indust.	INDICE I ₁
Ambito A3	2,10	Ambito A7	1,30
Ambito A4	1,50	Ambito A8	1,10
Ambito A5	1,05		
Ambito A6	0,45		
Ambito A9 ₁	2,10		
Ambito A9 ₂	1,50		

Residenziale	INDICE (mc/mq) I ₁	Industriale	INDICE I ₁
V/St ≤ 0,80	0,55	V/St ≤ 0,40	1,00
0,80 < V/St ≤ 1,30	1,00	V/St > 0,40	0,80
1,30 < V/St ≤ 2,00	1,40		
V/St > 2,00	1,50		

Indice di destinazione d'uso I₂

RANGE VALORI Agricola U _f	Residenziale I ₂	Produttivo/Commerciale I ₂
U _f =0,015	0,75	1,80
U _f =0,007	0,75	1,80

Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile - sulla volumetria richiesta per l'edificazione della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e sulla superficie coperta (mq) per le attrezzature e le infrastrutture produttive - a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Coefficiente I ₃
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0.70
Permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A.			1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria (Sf)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie territoriale (St)	0.70
Piano Insedimenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Piano Insedimenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria (Sf)	0.80
Piano Insedimenti Produttivi P.I.P. sup. territoriale Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie territoriale (St)	0.60
Esterne all'ambito di Trasformazione** previsto dal P.G.T. soggetti al criterio perequativo	Non adottato Non convenzionato	Superficie territoriale (St)	0,65
Ambito di Trasformazione residenziale** previsto dal P.G.T. soggetti al criterio perequativo	Non adottato Non convenzionato	Superficie territoriale (St)	0,75
Ambito di Trasformazione industriale** previsto dal P.G.T. soggetti al criterio perequativo	Non adottato Non convenzionato	Superficie territoriale (St)	0,65
Ambito di Trasformazione** previsto dal P.G.T. esclusi dal criterio perequativo	Non adottato Non convenzionato	Superficie territoriale (St)	1,45

Indice per situazioni particolari I₄

INDICE	Coefficiente I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0,10
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,40
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,90
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti	0,85
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,80
Ristrutturazione residenziale (intesa come Volume eccedente l'ampliamento)	0,85 *

*nel caso di ristrutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato in base alla Slp

Zona Territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	Indice territoriale I ₅
Zona Territoriale 1	1,00
Zona Territoriale 2	0,90