



***Comune di Osio Sotto***

*(Provincia di bergamo)*

**RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE  
DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO  
DELLE AREE FABBRICABILI  
AI FINI DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)  
E DEL TRIBUTO SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI)  
PER L'ANNO 2016**

**Approvata con DGC n. 67 del 27.04.2016**

**Il Segretario Generale**

-Gerlando Galluzzo-

## Indice

Premessa .....	3
1. Contesto normativo.....	6
2. Inquadramento generale del Comune di Osio Sotto.....	10
3. Sistemi di individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.....	14
4. Elementi e parametri per la valutazione .....	16
5. Determinazione del valore unitario delle aree edificabili .....	21
Conclusioni .....	26
Allegato A .....	27

## Premessa

La presente relazione viene approvata con lo scopo di determinare il probabile valore venale per unità di superficie, delle aree fabbricabili esistenti sul territorio comunale assoggettabili all'Imposta Municipale Propria (IMU) e del Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI), in quanto non agricole. Si precisa che il valore determinato deriva da un processo di stima derivante dall'analisi di criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che incidono sul valore venale dei singoli cespiti e che non necessariamente coincide con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da valutazioni discrezionali, quali esposizione, morfologia della porzione di terreno, conformazione dei suoi limiti, valore d'affezione, etc. (elementi per ovvi motivi non indagati né presi in considerazione nella presente analisi).

Nella presente analisi sono state prese in considerazione le valutazioni di mercato relative ai fabbricati in quanto si ritiene valido l'assunto in base al quale "il valore delle aree dipende dal valore dei fabbricati che vi si possono costruire". Le aree edificabili costituiscono una voce di costo rilevante per la produzione dei fabbricati; dal momento che gli altri costi restano pressoché costanti (costi delle materie prime, oneri vari e tassazioni, concessione a costruire, utile dell'imprenditore), il valore delle aree è strettamente connesso al valore dei fabbricati costruibili, a parità di categoria economica degli edifici. Pertanto, in questo studio si è considerato un valore delle aree fabbricabili direttamente proporzionale al valore dei fabbricati e che di fatto risente delle condizioni di quel mercato.

La congiuntura economica gioca un ruolo preminente nella valutazione degli elementi in gioco: allorquando una zona del territorio si trovi in fase di espansione, il valore delle aree fabbricabili tenderà ad aumentare; al contrario, se l'attività edilizia è in stagnazione, il mercato delle aree subirà una flessione, risentendo in modo estremamente negativo della mancanza della domanda.

A proposito della valutazione della situazione economica sul valore di mercato dei fabbricati e delle aree, è stato pubblicato il "Rapporto Immobiliare 2015" (riferito all'anno 2014) dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Associazione bancaria italiana.

Il Rapporto presenta un'analisi completa sul trend delle compravendite di abitazioni e sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei mutui ipotecari. Completa l'analisi la stima delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione, sulla base di uno specifico indice di *affordability* (che misura della possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie).

Riportiamo di seguito alcuni stralci del documento che, senza pretesa di completezza, forniscono un quadro dell'andamento del mercato immobiliare nell'anno 2014, paragonandolo con gli anni precedenti e individuando alcune stime sulla tendenza futura.

*"Il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, torna a crescere nel 2014, raggiungendo la quota di 421 mila unità compravendute, rimanendo comunque ancora al di sotto dei valori registrati alla fine degli anni '80. [...]"*

*Le prospettive per ipotizzare una nuova fase del mercato immobiliare e soprattutto residenziale dipende da quattro fattori.*

*1. In primo luogo il livello delle unità abitative compravendute era giunto nel 2013 al di sotto dei livelli del 1985. Per un bene d'uso come l'abitazione è inevitabile che oltre certi livelli è difficile scendere, nel senso che seppure l'acquisto può essere rinviato, le necessità alla base dell'acquisto imporranno prima o poi la realizzazione della compravendita.*

*2. In secondo luogo, diversi indicatori mostrano un quadro di maggiore fiducia delle famiglie; per esempio l'indice relativamente al clima futuro (assai più utile per comprendere la propensione ad affrontare acquisti che richiedono una forte esposizione nel lungo periodo), è passato da una media di 91,4 nel 2013, ad un 103,8 del 2014. Nei primi due mesi del 2015 è ulteriormente aumentato (107,4 a gennaio 2015 e 116,6 a febbraio 2015).*

*3. In terzo luogo, i tassi di interessi sono ulteriormente diminuiti ed il credito delle banche è aumentato, seppure mantenga un carattere di maggiore selettività rispetto alle pratiche in uso prima della crisi del 2008-2009. I dati contenuti nel Rapporto al riguardo mostrano che nel 2014 gli acquisti effettuati con mutuo ipotecario (limitando l'osservazione a quegli acquisti effettuati con ipoteca iscritta sull'abitazione acquistata) sono incrementati del 12,7% ed il tasso di interesse medio (calcolato sulla prima rata) si è ridotto di 0,54 punti percentuali attestandosi al 3,4% in media nel 2014.*

*4. Infine, occorre rammentare che nel corso del 2014 è proseguita la riduzione dei prezzi delle abitazioni. In media la discesa dei prezzi nominali non è stata nel complesso particolarmente vistosa, almeno rispetto al crollo che negli anni scorsi (specie nel 2012) hanno subito le compravendite.*

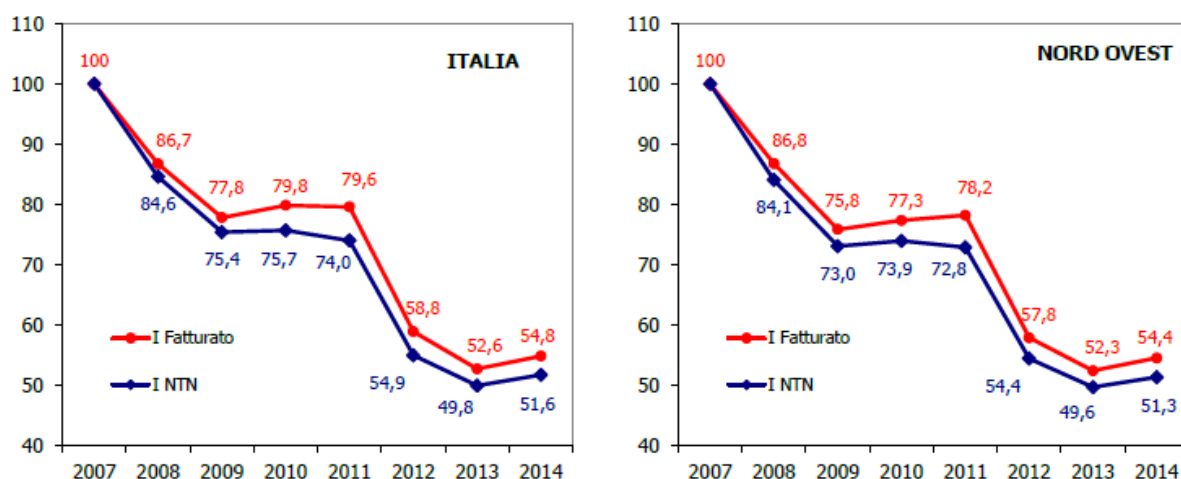
*Questi fattori hanno portato ad un miglioramento degli andamenti delle compravendite nel 2014, ma, come è stato detto, si è trattato di un lievissimo miglioramento. L'intensità, della crescita dipende dal rafforzarsi anche nel 2015 dei quattro fattori sopracitati. Quale contrappeso di qualche rilievo ai fattori di crescita è da rilevare, invece, la drastica riduzione dei tassi di risparmio cui si è assistito nell'ultimo decennio. [...]*

*Sulla base delle superfici stimate e delle quotazioni medie comunali tratte dalla banca dati OMI si è effettuata una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute nel 2014.*

*In linea con l'andamento delle transazioni il valore di scambio complessivo risulta in aumento del 4%. Per l'acquisto di abitazioni nel 2014 il settore ha guadagnato circa 5 miliardi, si sono spesi infatti 72,1 miliardi di euro a fronte dei 67,5 miliardi registrati nel 2013. L'aumento è diffuso in tutto le aree del paese con il tasso di rialzo più elevato nell'area del Centro, 6,5%, del 4% circa al Nord, e contenuti intorno a 0,5% al Sud e nelle Isole. La crescita del "fatturato" è più elevata nei comuni capoluogo (+6,2%) rispetto ai comuni non capoluogo (+2,2%). La distribuzione del valore monetario tra le aree, in linea con quella del NTN, (Numero di Transazioni Normalizzate) mostra una quota maggiore al Nord Ovest, che rappresenta il 34% circa del "fatturato" nazionale, mentre tra i capoluoghi il fatturato è maggiormente concentrato nell'area del Centro, 37% circa del totale del valore monetario realizzato nei comuni capoluogo".*

Relativamente al valore economico del fatturato è utile osservare la seguente tabella al fine di non confondere i toni entusiastici del rapporto sull'innalzamento degli indici tra 2013 e 2014 con l'andamento generale del mercato:

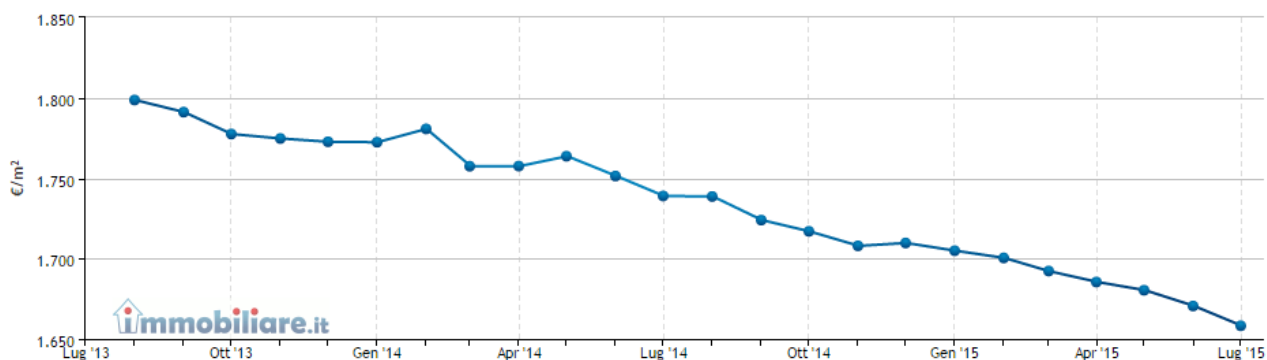
**Figura 1. Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche (estratto)**



Fonte: Rapporto Immobiliare 2015

Da un'altra fonte forse meno ufficiale ma non necessariamente per questo meno attendibile si può osservare lo stesso trend storico per quanto attiene i prezzi medi degli immobili in vendita nella provincia di Bergamo. I dati sono stati estrapolati da un'indagine dell'agenzia immobiliare Immobiliare.it e rilevano gli andamenti dei prezzi degli immobili ad uso residenziale apparsi sul sito internet dell'agenzia durante i mesi considerati.

**Figura 2. Prezzo medio richiesto in vendita (ultimi 24 mesi)**



Fonte: Immobiliare.it

I dati analizzati di seguito dovranno perciò tenere in considerazione l'andamento del mercato immobiliare, da cui non può essere scissa alcuna valutazione delle aree fabbricabili, oggetto del presente lavoro. I valori saranno determinati per i motivi sopra accennati mediante una metodologia che prenderà in considerazioni le variabili previste dalla normativa tributaria, ma non potrà tralasciare la questione della flessione del mercato immobiliare che influenza in modo diretto il valore venale in comune commercio dei terreni di futura edificazione e di conseguenza i riflessi tributari ad esso connessi.

## 1. Contesto normativo

La presente indagine è funzionale alla determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), e del Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI) istituiti dal Decreto Legge 201/2012 ed ora componente dell'Imposta Unica Comunale (IUC) istituita a partire dal 2014.

Il D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, articolo 13 comma 2 dispone quanto segue:

*2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili; restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.*

L'area fabbricabile è definita all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504:

*b) per area fabbricabile si intende 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.*

In merito alla definizione dell'area fabbricabile, il D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, articolo 13 comma 3 dispone quanto segue:

*3. 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.*

I commi 5 e 6 dell'articolo 5 del D. Lgs. 504/1992 avevano disciplinato:

*5. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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.*

*6. 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 è costituita dal valore dell'area, la quale è 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 è comunque utilizzato.*

Il Regolamento IMU del Comune di Osio Sotto, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 28 del 08.09.2014, all'articolo 6 "Base imponibile" comma 7 dispone:

*7. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, al fine di agevolare ed orientare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte del servizio tributi, la Giunta comunale, con propria deliberazione, può individuare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi di mercato attribuibili alle aree edificabili ubicate nel territorio del comune.*

*I valori eventualmente individuati dal Comune in attuazione del comma 7 costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo.*

*Pertanto l'individuazione del corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute costituisce in ogni caso obbligo del contribuente.*

*Parimenti, nessun rimborso compete al contribuente, nel caso in cui l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello medio di mercato eventualmente individuato dal Comune ai sensi del comma 7.*

In tema di fabbricabilità delle aree e di conseguente definizione della base imponibile delle stesse, era intervenuto il legislatore con norma di interpretazione autentica. Il D.L. 223/2006 all'articolo 36 comma 2 ha stabilito:

*2. Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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.*

**D.Lgs. 15-12-1997 n. 446 - Art. 59. Potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili**

*1. Con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono: [...]*

*g) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”.*

Dopo le modifiche introdotte nella conversione del DL n. 16/2012 (L. n. 44/2012), tale facoltà regolamentare non appare più concessa per l'IMU. Tuttavia tale facoltà, secondo le linee guida “Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria” pubblicate sul sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze, non risulta inapplicabile, in quanto rientra nella potestà regolamentare generale di cui all'art. 52 del D. Lgs. n. 446/97.

*“Infine, pare opportuno segnalare che rientra nella potestà regolamentare dell'Ente Comunale, ai sensi dell'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, la possibilità di stabilire dei valori di riferimento ai fini del versamento dell'IMU; tali valori, non vincolanti né per il Comune né per il contribuente, possono essere individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta. Una simile disposizione*

*regolamentare, pertanto, avrebbe effetti differenti rispetto a quella introdotta nei regolamenti in materia di ICI, ai sensi della lettera g) dell'articolo 59, comma 1, del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, non più applicabile per l'IMU, che limitava l'esercizio del potere di accertamento ai fini ICI nel caso in cui il contribuente si fosse attenuto ai valori minimi determinati dalla Giunta. Nulla vieta, peraltro, che la disposizione regolamentare di autolimitazione dei poteri di accertamento possa essere riproposta anche per l'IMU".*

Per il nuovo Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI), istituito dalla Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, articolo 1 comma 639, valgono gli stessi ragionamenti visti sin qui, dal momento che nell'ambito della base imponibile di tale entrata il legislatore si è limitato a disporre al comma 675 dell'articolo 1:

*La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.*

In ottemperanza a quanto stabilito nel Regolamento Comunale visto sopra, al fine di ridurre gli adempimenti a carico dei contribuenti - fornendo valori di riferimento utilizzabili per calcolare facilmente l'imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile del tributo - e di orientare l'attività di controllo degli Uffici, la Giunta Comunale con apposita deliberazione determina i valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili ubicate nel territorio Comunale.

Per quanto riguarda la funzione del presente documento è opportuno richiamare quanto affermato dalla Corte di Cassazione che con l'Ordinanza n. 13105/2012 ha disposto quanto segue:

*"Occorre [...] considerare che, in via generale, alla stregua del D.Lgs. n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lett. f) la competenza in materia di "istituzione ed ordinamento dei tributi, con esclusione della determinazione delle relative aliquote" è attribuita all'organo consiliare, e che la Giunta non ha limiti di competenza per materia, ma può compiere tutti gli atti delle funzioni di governo "che non siano riservati dalla legge al consiglio" (art. 48, comma 2).*

*Dalla disciplina normativa in esame (D.Lgs. n. 504 del 1992; D.Lgs. n. 446 del 1997; D.Lgs. n. 267 del 2000) non emerge una "riserva di competenza" all'organo consiliare in ordine alla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee ai fini della individuazione dei valori venali medi degli immobili.*

*Ferma l'attribuzione al solo organo consiliare della potestà regolamentare (D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 52, come espressamente riconosciuto dal D.Lgs. n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lett. a), occorre considerare che l'atto regolamentare di cui al D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 59, comma 1, lett. g) è previsto esclusivamente nel caso in cui la Amministrazione locale intenda autoimporsi dei vincoli all'esercizio della potestà di accertamento dei tributo (tale potere di accertamento non può, infatti, essere esercitato, e se esercitato i relativi atti sono affetti da illegittimità, ove siano stati fissati i valori medi che possono essere utilizzati dai contribuenti nella dichiarazione ICI ed a tali valori i contribuenti si siano attenuti nella autoliquidazione della imposta).*



*Al di fuori della previsione di vincoli allo svolgimento della successiva attività amministrativa, non può ritenersi escluso, pertanto, che la Giunta possa commissionare studi statistici o rilevare detti valori medi recependoli in un atto amministrativo generale (senza effetti vincolanti-limitativi del potere di accertamento del tributo) ovvero anche al solo scopo di uniformare od indirizzare l'attività di accertamento degli organi comunali (direttiva; norma interna). [...] Ne segue che le differenze tra atto normativo regolamentare emanato dal Consiglio ed atto amministrativo "generale" adottato dalla Giunta, entrambi concernenti l'oggetto in questione (rilevazione dei valori venali degli immobili ubicati nel territorio comunale) vanno ricercate nei seguenti elementi fondamentali:*

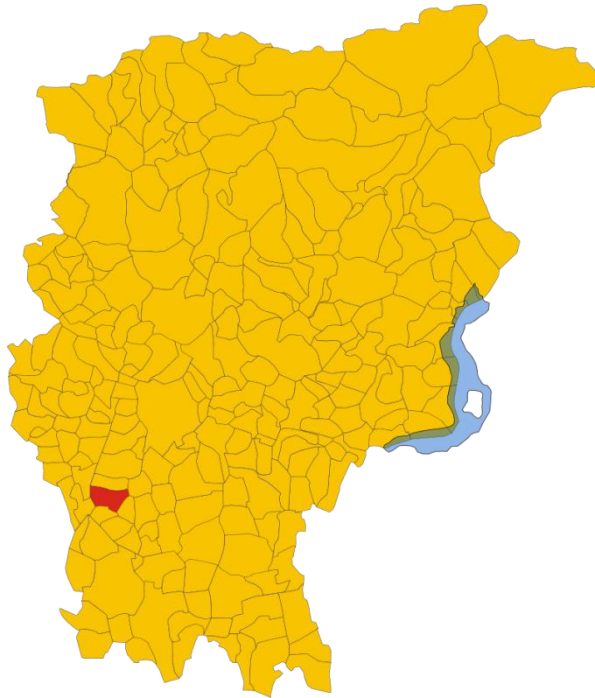
*[...omissis.....]*

*3 - nella differente destinazione degli effetti giuridici prodotti dal regolamento valevole "erga omnes" (ed attributivo ai cittadini-contribuenti di situazioni giuridiche direttamente tutelabili: interesse a non essere assoggettato ad accertamento tributario nel caso di indicazione di una base imponibile non inferiore a quella predeterminata in via generale dal Comune) ed invece prodotti dalla delibera di Giunta ove limitata a dettare direttive o norme c.d. interne, rivolte esclusivamente agli uffici amministrativi comunali (in questo caso la rilevazione statistica dei valori venali riferiti a gruppi omogenei di immobili è meramente strumentale alla organizzazione della attività di accertamento ed al perseguimento di criteri di efficienza nella gestione: pertanto - indipendentemente dalla forma di pubblicità dell'atto che non immuta la natura nè gli effetti dello stesso - la "delibera giuntale" assume la veste di mero atto di indirizzo – direttiva amministrativa- ovvero al più di "norma interna" in quanto diretta a fornire in via generale criteri uniformi che i funzionari accertatori devono seguire nell'espletamento dei propri compiti lavorativi)".*

## 2. Inquadramento generale del Comune di Osio Sotto

Il Comune di Osio Sotto si estende su una superficie di 7,59 Km<sup>2</sup>. E' situato a circa 182 metri di altezza s.l.m, dista dal capoluogo di Provincia (Bergamo) 11 Km.

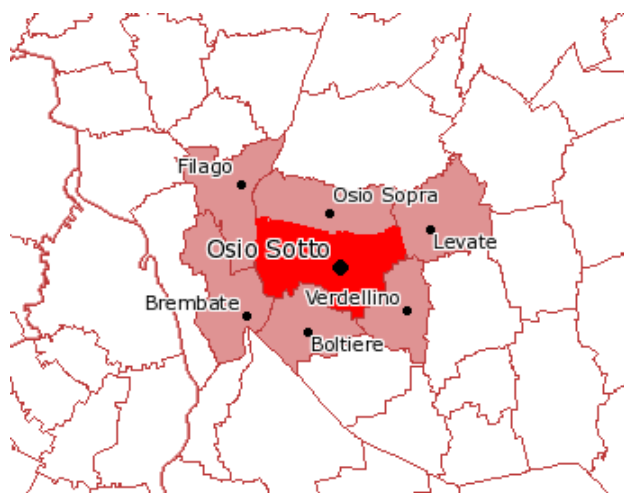
**Figura 3. La posizione di Osio Sotto nella provincia di Bergamo**



Fonte: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

Il territorio del Comune di Osio Sotto confina a Nord con il territorio del Comune di Osio Sopra, a Ovest con i territori di Filago e Brembate, a sud con il territorio di Boltiere, a est con i territori di Verdellino e Levate.

**Figura 4. I Comuni confinanti con quello di Osio Sotto**



Fonte: [www.comuniverso.it](http://www.comuniverso.it)

## 2.1. Il quadro generale delle aree non edificate

Il Piano di Governo del Territorio è lo strumento urbanistico introdotto nella Regione della Lombardia dalla legge regionale lombarda n. 12 dell'11 marzo 2005. Il P.G.T. ha sostituito il Piano regolatore generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale: esso ha lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

Le previsioni urbanistiche contenute nel Piano delle Regole sono attuate attraverso interventi edilizi diretti, assentiti mediante Permesso di Costruire, anche convenzionato, o Denuncia di Inizio Attività, ovvero mediante strumenti di pianificazione attuativa quali i Piano Attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, come i Programmi Integrati d'Intervento (PII). Tali interventi devono essere conformi alle previsioni ed alle prescrizioni contenute nel PGT. Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T. e nelle N.T.A. (norme tecniche di attuazione).

Nel territorio Comunale, le aree private libere da edificazione sono, generalmente, di quattro tipi :

---

**1. Ambiti ad immediata edificabilità** in cui lo ius aedificandi è esercitabile in qualsiasi momento, previo pagamento del contributo di costruzione e nel rispetto delle norme del PdR.

---

**2. Gli ambiti di trasformazione vigenti (ATv)** sono ambiti sottoposti a Strumenti urbanistici attuativi in itinere o a Strumenti urbanistici attuativi approvati e vigenti ma con convenzione non scaduta e privi di collaudo.

---

**3. Gli ambiti di trasformazione previsti (ATp)** sono quelli previsti dal PRG e che il PGT conferma. Gli interventi sono subordinati a Piano attuativo.

---

**4. Le aree assoggettate a compensazione urbanistica (AC):** si tratta di aree incluse nel perimetro edificato esistente – già disciplinate dal PGT previgente – per le quali è stata proposta una differente disciplina urbanistica, associata alla compensazione urbanistica. L'attenzione rivolta a tali aree è determinata dal ruolo strategico che esse possono svolgere nella prospettiva di un potenziamento dei servizi alla collettività. Le AC sono aree che generano un credito volumetrico che viene trasferito altrove, nelle cosiddette aree di destinazione.

---

La differenziazione accennata sopra ripartisce le zone del territorio comunale in base al criterio che potremmo definire di "immediata edificabilità" e che verrà sviluppato e valorizzato nei paragrafi seguenti. In particolare potremmo semplificare il discorso affermando che nella prima categoria l'edificabilità è potenzialmente immediata, non essendo necessario altro che un permesso di costruire per iniziare i lavori; via via l'immediata edificabilità decresce e diventa pressoché nulla nella quarta categoria. Tuttavia non è possibile evitare di considerare azzerata la potenzialità edificatoria per le aree soggette a compensazione, dal momento che le stesse, come riportano le Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., sviluppano un credito volumetrico.

Una puntualizzazione importante in merito è stata compiuta 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 essere realizzati dei fabbricati. L'edificabilità, infatti, non discende da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

Il Ministero rileva che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato.

Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, che continua ad essere considerata fabbricabile e non certo terreno agricolo, influenza la quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio. E' evidente – secondo la pronuncia Ministeriale - 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, o PGT nel caso dei Comuni lombardi.

## 2.2. La suddivisione territoriale del comune di Osio Sotto

Il territorio del Comune di Osio Sotto non è sufficientemente ampio da far registrare una suddivisione in microzone dai dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tuttavia è possibile ed opportuno rilevare che in base alla conformazione territoriale possono essere individuate zone omogenee con caratteristiche differenti tra loro, che influenzano anche il valore dei fabbricati su di esse insistenti e quindi anche quello delle aree su cui è consentita l'edificazione.

L'intero territorio comunale può essere suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

**ZONA A – CENTRO STORICO**

**ZONA B – ad EST della SP525**

**ZONA C – ad OVEST della SP525**

**ZONA D – AREE PRODUTTIVE a NORD EST** ( in prossimità dell'autostrada A4 ) caratterizzate da una buona visibilità per chi proviene dall'arteria di traffico autostradale A4, ma con viabilità meno accessibile rispetto alle aree produttive a sud

**ZONA E – AREE PRODUTTIVE a SUD** con viabilità più accessibile rispetto alle aree produttive a nord est, trovandosi in prossimità della ex SS525

**ZONA F – ZINGONIA SUD – OVEST, nella parte alta di Corso Europa** in direzione della ex SS525

**ZONA G – ZINGONIA SUD - EST, nella parte bassa di Corso Europa** in direzione della SP122

con maggior pregio della zona F rispetto alla zona G, tenuto comunque conto per entrambe della situazione di degrado che le caratterizza.

Gli ambiti delineati dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Osio Sotto, la cui variante 1 è stata adottata con DCC n. 47 del 19.12.2013 ed approvata con DCC n. 8 del 10.04.2014, pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 in data 03.09.2014, sono classificabili nelle categorie di cui al precedente paragrafo 2.1.

Ognuno di essi è contraddistinto da parametri urbanistici specifici, tra i quali il più significativo è l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) o anche l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) che determinano la potenzialità edificatoria dell'area. Per un'approfondita trattazione degli indici citati, si rimanda al Capo 3 "Indici e parametri" ed in particolare al paragrafo 1.3.1. "Indici urbanistici e parametri edilizi", contenuti nel Piano delle Regole allegato al P.G.T.

Ogni ambito territoriale può essere ricondotto quindi sia ad una delle quattro categorie viste sopra sia ad una delle zone appena delineate; il seguente schema potrà semplificare l'incrocio delle due variabili sino a qui considerate (l'immediata edificabilità e la zona di ubicazione geografica):

<b>Zona</b>	<b>Ambiti</b>
<b>A – CENTRO STORICO</b>	<b>ATp 14; ATp 15; AC 2</b>
<b>B – AREE ad EST della ex SS525</b>	<b>AC 5;</b>
<b>C – AREE ad OVEST della ex SS525</b>	<b>AT 4; AT 5; ATp 5; ATp 6; AT 7; AT 8; AT 9; ATv 10; AT 10; ATv 12; ATp 8; ATp 10; AT 01; AC 0; AC 1; AC 3; AC 4;</b>
<b>D – AREE PRODUTTIVE a NORD - EST</b>	<b>AT 1/2; AT 3;</b>
<b>E – AREE PRODUTTIVE a SUD</b>	<b>ATv 13; ATv 14; ATp 11; ATv 17; ATp 9; ATp 17; ATp 12; AT 13;</b>
<b>F - ZINGONIA SUD – OVEST</b>	<b>AT 16; AT 12;</b>
<b>G - ZINGONIA SUD - EST</b>	<b>ATv 21</b>

### 3. Sistemi di individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili

Come detto in premessa, la presente relazione ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato delle aree fabbricabili presenti nel territorio del Comune di Osio Sotto, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Municipale Unica (IMU).

I parametri da prendere in considerazione al fine di identificare il più probabile valore venale in comune commercio al 1° gennaio di un’area, si possono così riassumere:

1. la zona territoriale in cui il terreno è ubicato
2. l’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area
3. la destinazione d’uso consentita
4. gli eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione
5. lo stadio cui l’iter edificatorio è giunto (eventuale presenza di strumento attuativo, rilascio di permesso di costruire)
6. i prezzi medi di mercato per terreni con caratteristiche similari

Sono state individuate negli anni due procedure utili a raggiungere lo scopo di determinare il valore venale di un’area fabbricabile sul mercato:

- a) la **stima sintetica-comparativa** 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 ma similari per caratteristiche, 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»;
- b) 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”.

Le due metodologie presentano entrambe vantaggi e criticità che devono essere tenuti in considerazione al fine di scegliere la procedura più confacente alla realtà specifica del Comune di Osio Sotto.

Il vantaggio della stima sintetica è costituito dalla più immediata reperibilità dei valori: non risulta infatti complicato ricercare transazioni di mercato basate sui beni comparabili con quelli da valutare, sebbene occorrerebbe fare riferimento più ai fabbricati già costruiti che alle aree in quanto la ricerca di compravendita di queste ultime non risulta sempre agevole.

Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli riguardanti i costi di realizzazione, che sono molteplici e non univoci nella determinazione del valore dell'area, partendo dal valore del fabbricato finito.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il modello sintetico-comparativo che conduca ad ottenere un valore base unitario (€/mq): l'indagine viene compiuta attraverso rilevazioni di mercato. Successivamente, mediante l'applicazione di parametri specifici - basati sulla zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia - il valore-base viene modulato al fine di ottenere un valore effettivo, congruente con quello riscontrabile in comune commercio.

Al fine di limitare il problema del reperimento del valore di mercato delle aree fabbricabili introdurrà un criterio di stima che consenta anche l'analisi dei prezzi di mercato dei fabbricati, decisamente più reperibili, e la loro conversione in valori delle aree.

## 4. Elementi e parametri per la valutazione

Al fine di individuare il valore più prossimo a quello venale in comune commercio sono stati individuati alcuni elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e congruità, elencati per punti al paragrafo precedente, che qui saranno sviluppati al fine di consentire l'utilizzo di parametri matematici utili al calcolo del valore dell'area fabbricabile.

Per la determinazione del valore venale i parametri esposti dovranno essere applicati ad un valore unitario, il valore di partenza. Esso sarà individuato mediante il modello sintetico – comparativo individuato al paragrafo successivo.

### 4.1. La zona di ubicazione

Come visto nel paragrafo 2.2, la zona territoriale in cui sono ubicati i suoli ancora edificabili riveste un'importanza primaria nella definizione del loro valore. In particolare il posizionamento di un potenziale fabbricato realizzato nei pressi delle principali arterie di comunicazione stradale ne farà lievitare il valore. Al contrario, un terreno su cui potranno essere realizzati insediamenti abitativi nei pressi della zona periferica e degradata potrebbe essere scarsamente appetibile.

Di seguito si presentano dunque i parametri che prendono in considerazione le differenti zone del territorio comunale, per la descrizione delle quali si rinvia al paragrafo 2.2:

<b>Zona territoriale</b>	<b>Parametro</b>
<b>Zona A – centro STORICO</b>	<b>1,00</b>
<b>Zona B – EST ex SS525</b>	<b>1,00</b>
<b>Zona C – OVEST ex SS525</b>	<b>1,05</b>
<b>Zona D – aree produttive NORD EST</b>	<b>0,90</b>
<b>Zona E – aree produttive SUD</b>	<b>1,00</b>
<b>Zona F – Zingonia SUD EST</b>	<b>0,70</b>
<b>Zona G - Zingonia SUD OVEST</b>	<b>0,80</b>



## 4.2. L'indice di fabbricabilità

Con riguardo all'indice di fabbricabilità può verificarsi che lo stesso non sia espressamente definito nelle norme di attuazione degli strumenti vigenti. In questo caso occorre calcolare l'indice in base alle effettive possibilità edificatorie dell'area come descritte negli elaborati degli strumenti attuativi.

Al fine di avere valori confrontabili, prenderemo in considerazione, laddove espresso, l'Indice di fabbricabilità territoriale (It) che rappresenta il rapporto tra il volume residenziale edificabile e la superficie territoriale, ossia la superficie complessiva del lotto interessato da un intervento edilizio o urbanistico comprensiva quindi, oltre che della superficie fondiaria (su cui si realizzerà l'immobile), anche delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, delle zone destinate a verde pubblico e privato e delle aree di rispetto. Laddove non sia possibile ricavare un indice di fabbricabilità esso è stato sostituito con un indice meramente aritmetico, dato dal rapporto tra il volume edificabile su un dato ambito e la superficie totale dello stesso.

Resta inteso che per l'area fabbricabile facente parte di un ambito si assume l'indice di fabbricabilità (o all'indice aritmetico) connesso a quell'ambito

<b>Indice di edificabilità</b>	<b>Parametro</b>
<b>Indice &gt; 2,00</b>	<b>1,40</b>
<b>Indice &gt; 1,00 / ≤ 2,00</b>	<b>1,20</b>
<b>Indice &gt; 0,50 / ≤ 1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Indice ≤ 0,50</b>	<b>0,90</b>

## 4.3. La destinazione d'uso consentita

Considerato che il mercato delle aree residenziali, quello delle aree ad uso commerciale, ad uso servizi e quello delle aree produttive/industriali sono mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i diversi casi, al fine di giungere alla definizione di valori per quanto possibile vicini alla realtà dei singoli terreni assoggettati ad IMU.

È stato assunto come riferimento ufficiale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (dati relativi al primo trimestre 2015), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Partendo dalla seguente tabella riassuntiva:

**Tabella 1. Valori rilevati dall'O.M.I. suddivisi per destinazione d'uso - riassunto**

Destinazione	Tipologia	Valore mercato O.M.I. (€/mq)	
		Min.	Max.
Residenziale	Abitazioni civili	1.000,00	1.300,00
	Abitazioni di tipo economico	830,00	1.000,00
	Box	540,00	660,00
	Ville e villini	1.300,00	1.600,00
Commerciale	Magazzini	355,00	520,00
	Negozi	1.200,00	1.700,00
Produttiva	Capannoni industriali	700,00	900,00
	Capannoni tipici	700,00	900,00
	Laboratori	750,00	850,00
Terziaria	Uffici	1.100,00	1.700,00

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare

si è ritenuto di addivenire a valori unitari che potessero consentire una valutazione parametrica della destinazione d'uso dei suoli. Ciò si è reso necessario dal momento che l'ipotetica destinazione "residenziale" individuata dal P.G.T. non consente di individuare con esattezza quale fattispecie sarà edificata su quell'area (se una villa od un'abitazione di tipo economico, ad esempio): pertanto all'interno dell'analisi abbiamo preso in considerazione tutte le tipologie viste sopra considerando parametri di frequenza. In sostanza si è data una risposta alla domanda: fatti cento gli immobili ad uso residenziale realizzati, quanti di essi sono abitazioni civili, quanti abitazioni di tipo economico, quanti box e quante ville e villini? La risposta è stata inserita nella seguente tabella:

**Tabella 2. Valore medio O.M.I. in base alla destinazione d'uso**

Destinazione	Tipologia	Val. O.M.I. (€/mq)	Indice freq.	Media per categoria
		Media		
Residenziale	Abitazioni civili	1.150,00	50%	1.023,00
	Abitazioni di tipo economico	915,00	20%	
	Box	600,00	20%	
	Ville e villini	1.450,00	10%	
Commerciale	Magazzini	438,00	35%	1.096,00
	Negozi	1.450,00	65%	
Produttiva	Capannoni industriali	800,00	25%	800,00
	Capannoni tipici	800,00	25%	
	Laboratori	800,00	50%	
Terziaria	Uffici	1.400,00	100%	1.400,00

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Alla luce dei dati visti sopra possiamo esporre i parametri relativi alla destinazione d'uso nella seguente tabella:

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>
<b>Residenziale</b>	<b>1,00</b>
<b>Commerciale</b>	<b>1,00</b>
<b>Produttiva</b>	<b>0,80</b>
<b>Terziaria</b>	<b>1,10</b>

In assenza di specificazione circa la destinazione dell'ambito all'interno del P.G.T., si deve ritenere che la destinazione d'uso sia quella residenziale (come ad esempio per le aree fabbricabili di completamento nella zona A – centro). Per gli ambiti in cui la destinazione d'uso è espressa dal documento sopra citato si farà riferimento a quanto indicato; nel caso siano presenti ambiti in cui le destinazioni consentite sono più di una, occorrerà calcolare la media dei parametri visti sopra.

#### **4.4. Gli oneri necessari all'adattamento del terreno e la presenza di eventuali vincoli**

Nell'ambito della zonizzazione operata dal P.R.G. esistono inevitabilmente delle situazioni che comportano di fatto la parziale o completa inedificabilità di singoli appezzamenti di terreno nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che consentono l'edificazione. Ciò è dovuto sia per la presenza di particolari vincoli, quali ad esempio quelli derivanti da servitù pubbliche, sia per motivi squisitamente tecnici.

Per aree edificabili in presenza di vincoli di diverso tipo (P.A.I., Archeologico, Servitù pubbliche, fasce di rispetto, ecc.), che limitano l'edificabilità ma non la inibiscono completamente, si ritiene che il valore delle stesse sia da considerare al 75%, quindi sarà applicato un coefficiente pari a 0,75; le aree prive di tali vincoli avranno un coefficiente di 1,00.

Al fine di tenere in dovuta considerazione gli oneri di adattamento del terreno necessari all'edificazione e le limitazioni all'autonoma utilizzazione dell'area edificabile, la quale anche in presenza di vincoli totali all'autonoma edificabilità genera comunque capacità edificatoria e diventa funzionale alla realizzazione di volumi superiori se associata ad altre aree, si applicherà un coefficiente di riduzione pari a 0,50 per le aree soggette a perequazione, le quali come visto sopra, potranno vedere utilizzata la loro edificabilità soltanto su altri terreni.

In aggiunta ai coefficienti già considerati, si dovrebbero utilizzare coefficienti di riduzione per le aree di grande estensione, che per le difficoltà connesse con il collocamento sul mercato, oltre agli oneri connessi con la lottizzazione delle stesse, avranno un valore unitario inferiore all'aumentare della dimensione. Per la stessa destinazione d'uso saranno applicati i seguenti coefficienti in base alla consistenza dell'area fabbricabile:

<b>Dimensione dell'area</b>	<b>Parametro</b>
<b>Superficie ≤ 1.000 mq</b>	<b>1,00</b>
<b>Superficie &gt; 1.000 mq / ≤ 5.000 mq</b>	<b>0,95</b>
<b>Superficie &gt; 5.000 mq / ≤ 10.000 mq</b>	<b>0,90</b>
<b>Superficie ≥ 10.000 mq</b>	<b>0,85</b>

#### **4.5. Lo stadio di avanzamento dell'iter edificatorio**

Non potendo subordinare l'individuazione del valore dell'area all'avvenuta approvazione dei piani attuativi, sono stati individuati i seguenti step, ad ognuno dei quali è associato un moltiplicatore che ne valorizza la maggiore o minore edificabilità immediata (a questo proposito si veda anche il paragrafo 2.1).

<b>Tipologia di area</b>	<b>Parametro</b>
<b>Aree ad immediata edificabilità</b>	<b>1,00</b>
<b>Aree con strumento urbanistico APPROVATO</b>	<b>0,90</b>
<b>Aree con strumento urbanistico NON ANCORA APPROVATO</b>	<b>0,80</b>
<b>Aree a compensazione urbanistica</b>	<b>0,70</b>

## 5. Determinazione del valore unitario delle aree edificabili

I parametri individuati nel paragrafo 4 costituiscono moltiplicatori da applicare ad un prezzo-base da considerare come punto di partenza per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili. Di fatto l'analisi per ottenere tale valore costituisce anche il passaggio più delicato dell'intera trattazione, dal momento che tutti i parametri e le considerazioni visti in precedenza dovranno applicarsi al valore che verrà individuato.

Per la determinazione del valore unitario (€/mq) delle aree edificabili, sono stati presi in considerazione congiuntamente i seguenti dati:

- ▶ aggiornamento dei valori minimi di riferimento 2015 secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- ▶ indagine territoriale con interviste ad un'agenzia immobiliare storicamente radicata sul territorio per l'individuazione dei prezzi di offerta dei fabbricati e delle aree fabbricabili in vendita nel territorio del Comune di Osio Sotto;
- ▶ gli annunci per la vendita di terreni fabbricabili nel Comune di Osio Sotto e nei Comuni limitrofi.

### 5.1. I dati dell'O.M.I. relativi ai fabbricati

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle aree fabbricabili è stata assunta come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). L'Osservatorio ha stabilito a seconda della destinazione urbanistica e della tipologia, valori unitari di mercato minimi e massimi dei fabbricati. In particolare le destinazioni sono quattro: residenziale, commerciale, terziaria e industriale.

*L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.*

Nelle statistiche O.M.I. il territorio di Osio Sotto viene ricompreso totalmente all'interno della stessa microzona, pertanto si è reso necessario individuare autonomamente un parametro connesso con l'ubicazione territoriale dei diversi cespiti (si veda paragrafo 4.1).

### 5.1.a Il calcolo del valore dell'area fabbricabile

Per calcolare il valore unitario delle aree fabbricabili partendo dai dati dei fabbricati già realizzati è necessario attuare un calcolo inverso rispetto a quello solitamente usato per determinare i valori degli immobili. In sostanza, per la individuazione del valore dell'area si è moltiplicato dal prezzo del fabbricato su esso realizzabile desunto dal mercato (nel caso che ci occupa dalle osservazioni dell'OMI) per l'incidenza del costo dell'area, utilizzando la formula:

$$Va = Vmp \times la$$

dove:

**Va** = Valore area edificabile

**Vmp** = Valore di mercato post trasformazione

**la** = Incidenza dell'area sul valore dell'edificazione

Si osserva che le aree non riversano direttamente il proprio valore all'interno del quello del fabbricato, ma intercorre un tempo necessario alla ultimazione dei lavori, che possiamo ipotizzare nell'ordine di 2 anni. Per questo si ritiene opportuno inserire un coefficiente di anticipazione:

$$1 / q^n$$

dove

$$q = (1 + r)$$

**r** = saggio di sconto pari al tasso di interesse

**n** = tempo di trasformazione (in anni)

per cui:

$$Va = Vmp \times la \times 1 / q^n$$

Considerando i tempi di trasformazione quantificabili in un periodo di due anni per la realizzazione finale dell'intervento, ad un saggio di sconto pari al tasso legale maggiorato della misura già prevista con DCC n. 14 del 26.03.2007, ai sensi dell'art. 1, c. 165 della legge n. 296/2006 (come disciplinato dal Regolamento IMU art. 18 comma 5, approvato con DCC n. 28 del 08.09.2014), per un totale dello 0,7%, si ottiene la seguente formula:

$$Va = Vmp \times la \times 1 / (1 + 0,007)^2$$

A questo punto l'individuazione del parametro percentuale dell'incidenza dell'area assume un ruolo di rilevanza. Per determinare l'incidenza del valore venale del terreno nei confronti di quello complessivo del fabbricato, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, che riportiamo di seguito:

*“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell’anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni “.*

In base alla norma su richiamata, assumeremo quindi un indice di 0,20 per la quantificazione del valore dell’area fabbricabile. A questo proposito è illuminante la pronuncia della Direzione Centrale dell’Agenzia delle Entrate, che con Circolare n.1 del 19 gennaio 2007, ha fornito i seguenti chiarimenti:

*“Come precisato al comma 7, per la determinazione forfettaria del valore dell’area occupata dai “fabbricati industriali”, si applica la percentuale del 30 per cento. Sono fabbricati industriali – ai sensi dell’ultimo periodo del comma 7 - quelli destinati alla produzione o alla trasformazione di beni, tenendo conto della loro effettiva destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile attribuita ai medesimi. Non rientrano, quindi, tra i fabbricati industriali gli immobili destinati ad una attività commerciale, quali ad esempio negozi, locali destinati al deposito o allo stoccaggio di merci. Nel caso di immobili all’interno dei quali si svolge sia un’attività di produzione o trasformazione di beni che attività diverse da questa (ad esempio attività commerciale o di stoccaggio) l’intero immobile potrà considerarsi industriale qualora gli spazi, espressi in metri quadri, utilizzati per l’attività di produzione o trasformazione siano prevalenti rispetto a quelli destinati ad altra attività”.*

Per quanto riguarda il fatto che per i fabbricati ad uso industriale il valore dell’area incide per il 30% e non per il 20% come considerato nella presente analisi, è utile osservare che nel paragrafo relativo alla destinazione d’uso dell’immobile, a fronte di un parametro pari a 0,60 che sarebbe stato più rispondente all’analisi ivi presente, si è scelto di aumentare il valore a 0,70 per recuperare il 10% perso qui.

Dal momento che il valore base da determinare si assumerà prendendo in considerazione le situazioni per cui i parametri di cui al paragrafo 4 erano sempre pari all’unità (quindi in zona centrale o produttiva nord, con immediata edificabilità, destinazione d’uso residenziale o commerciale e senza vincoli) si ritiene di prendere in considerazione il valore O.M.I. medio tra la destinazione residenziale e commerciale nella tabella di seguito, già proposta sopra al paragrafo 4.3:

Destinazione	Tipologia	Val. O.M.I. (€/mq)	Indice freq.	Media per categoria
		Media		
Residenziale	Abitazioni civili	1.150,00	50%	1.023,00
	Abitazioni di tipo economico	915,00	20%	
	Box	600,00	20%	
	Ville e villini	1.450,00	10%	
Commerciale	Magazzini	438,00	35%	1.096,00
	Negozi	1.450,00	65%	
Produttiva	Capannoni industriali	800,00	25%	800,00
	Capannoni tipici	800,00	25%	
	Laboratori	800,00	50%	
Terziaria	Uffici	1.400,00	100%	1.400,00

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare

quindi

$$(1.023,00 + 1.096,00) / 2 = 1.059,50 \text{ €/mq}$$

Valorizzando la formula vista sopra otteniamo:

$$Va = Vmp \times la \times 1 / (1+0,007)^2$$
$$1.059,20 \times 0,20 \times 1 / (1 + 0,007)^2 = 208,91 \text{ €/mq}$$

## 5.2. I prezzi di mercato delle aree edificabili

Attraverso la ricerca delle quotazioni relative alle aree sul libero mercato, resa possibile dall'indagine degli annunci immobiliari sul web, si sono riscontrati i valori dei terreni fabbricabili inseriti nell'allegato A e riassunti nella seguente tabella. Ad Osio Sotto e Comuni limitrofi sono stati registrati i seguenti valori:

Le quotazioni disponibili sui siti specializzati di annunci di vendite immobiliari (molti prezzi non sono espressi, rimandando la fissazione o la mera comunicazione degli stessi alla trattativa privata tra venditore e potenziale acquirente) sono indicativi delle quotazioni di mercato di aree appetibili, quindi con valori talvolta sopravvalutati, anche al fine di rinviare al momento della contrattazione la definizione del prezzo di vendita. Non essendo disponibili molti terreni nel Comune di Osio Sotto, si è scelto di considerare anche annunci di vendita di terreni nei Comuni limitrofi. Le fonti degli annunci sono riportate all'allegato A.

**Tabella 3. Annunci di compravendite di terreni edificabili a Osio Sotto e Comuni vicini - riassunto**

N. annuncio	Comune	Distanza da Osio Sotto	Prezzo €/mq
1	Osio Sotto	-	266,66
2	Osio Sotto	-	365,85
3	Boltiere	1,9 km	250,00
4	Boltiere	1,9 km	296,81
5	Verdellino	2,2 km	161,13
6	Filago	3,5 km	160,00
7	Dalmine	3,9 km	333,33
8	Trezzo sull'Adda	7,8 km	285,71
9	Bonate Sopra	12 km	274,47
<b>MEDIA STATISTICA</b>			<b>265,99</b>

Il valore più frequente si aggira intorno ai 270 €/mq; i valori estremi degli annunci numero 2, 5, 6 e 7 vengono di fatto annullati dal calcolo della media statistica con il quale si ottiene il valore di 266 €/mq.



### 5.3. La determinazione del valore base

Mediante l'utilizzo del sistema sintetico comparativo, partendo dall'osservazione di due punti di vista differenti tra loro, si ritiene opportuno non privilegiare alcuno dei due sistemi, ma procedere ad una media matematica dei due valori unitari ottenuti. Si osservi in particolare come con il primo metodo di calcolo si sia determinato un valore unitario basato sulla media dei valori minimi e massimi delle tabelle O.M.I. di riferimento, per ciascuna tipologia costruttiva.

$$(208,91 \text{ €/mq} + 265,99 \text{ €/mq}) / 2 = 237,45 \text{ €/mq}$$

In base alle considerazioni sopra esposte si ritiene che il più probabile "valore unitario base" per un'area fabbricabile nel Comune di Osio Sotto sia da assumersi, in valore arrotondato, pari a **237,00 €/mq**.

Questo numero di fatto però ci dice poco, dal momento che lo stesso vale solo nel caso in cui tutti i parametri considerati al paragrafo precedente siano assunti nella loro misura massima.

Per semplificare il calcolo corretto per l'individuazione di un'area fabbricabile tipo, proponiamo di seguito un esempio.

Area ubicata nell'area produttiva nord est, con indice di fabbricabilità pari a 0,760 a destinazione produttiva con superficie di 2.500 mq e strumento urbanistico non ancora approvato. Partendo dal valore base di 238 €/mq dovremo moltiplicare lo stesso per i seguenti parametri:

- zona territoriale: 0,90;
- indice di edificabilità: 1,00;
- parametro di destinazione: 0,80;
- parametro di superficie: 0,95;
- stadio edificatorio: 0,80.

Così:

$$237 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 1 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,80 = 129,69 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando poi il valore ottenuto per la superficie effettiva dell'area, si ottiene la base imponibile ai fini IMU dell'area in questione:

$$2.500 \text{ mq} \times 129,69 \text{ €/mq} = 324.225 \text{ €}$$

## Conclusioni

Alla luce di quanto detto sopra, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico del Comune di Osio Sotto.

La stima si proponeva il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. individuare un criterio di stima del valore venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Osio Sotto;
2. definire in modo sostanziale i parametri per l'attribuzione di coefficienti che permettano di ottenere il valore venale in comune commercio dell'area.

A tal fine si è proceduto alla determinazione del valore unitario - per metro quadrato di area fabbricabile - procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque rilevanti, come sopra esposto, al fine di consentire la possibilità di determinazione del valore di ogni area fabbricabile presente sul territorio comunale.

In considerazione del fatto che il criterio individuato ed i risultati allo stesso connessi hanno puramente carattere indicativo del valore medio probabile dei terreni soggetti ad IMU in qualità di aree fabbricabili, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione della specifica area fabbricabile sia in sede di dichiarazione e versamento da parte del contribuente, che in sede di accertamento da parte del Comune, valutando con attenzione tutte le eventuali cause che possano determinare un valore effettivo dell'area differente da quello ottenibile applicando il metodo descritto nel presente documento.

## Allegato A

### Annunci di compravendite di terreni edificabili a Osio Sotto e Comuni vicini

#### Annuncio 1)

Da [www.casa.it](http://www.casa.it)

#### Terreno Edificabile in vendita, Osio Sotto

Terreno Edificabile: 750 Mq

€ 200.000

Codice annuncio 29376397

Calcola Mutuo BNL



#### Ti interessa questo immobile?

 Visualizza Telefono

 Invia

#### Descrizione immobile

##### Terreno edificabile in Residenziale

Terreno edificabile sito in Osio Sotto ideale per villa singola o bifamiliare. Metri cubi 1.050 su superficie di 750 metri quadri circa

€ 200.000 / 750 mq = **266,66 €/mq**

## Annuncio 2)

Da [www.caasa.it](http://www.caasa.it)

### Terreno edificabile 4400 metri cubi vicino centro

terreno edificabile in vendita € 750.000,00 m² 2050 365 €/m² Osio Sotto  
pubblicato mer 5 agosto 2015



1

non soggetto ace - vicinanze centro paese. **terreno edificabile** di mq 2050 con 4400 metri cubi residenziale e commerciale. **terreno edificabile** 4400 metri cubi vicino centro **osio sotto** bergamo lombardia [vedi dettagli](#)

Studiocasa verdello

<https://www.easyavvisi.it/terreno-edificabile-4400-m...>

salva/segna questo annuncio: [f](#) [+](#) Condividi

Qualcosa non va ? [segnalci](#) un **problema** su questo annuncio.

+ Cerca [immobili simili](#) a questo

questo immobile: 365 €/m² [quotazione immobili](#) a Osio Sotto

### Terreno in Vendita a Osio Sotto(BG)

terreno edificabile in vendita **prezzo riservato** m² 5076 Osio Sotto ([mappa](#))  
pubblicato dom 12 luglio 2015



1

**OSIO SOTTO:** sulla Strada Statale 525, arteria a forte impatto commerciale e direzionale, a metà strada tra i caselli autostradali di Capriate e Dalmine, area edificabile di mq. 5.076 con cubatura di mc. 9.405 ad indirizzo commerciale e direzionale. Convenzione urbanistica già sottoscritta con l'amministrazione comunale [...] [vedi dettagli](#)



IMMOBILIARE BRIANZA

<http://www.immobiliare.it/52238993-Terreno-in-vendit...>

salva/segna questo annuncio: [f](#) [+](#) Condividi

Qualcosa non va ? [segnalci](#) un **problema** su questo annuncio.

+ Cerca [immobili simili](#) a questo

$$€ 750.000 / 2.050 \text{ mq} = 365,85 \text{ €/mq}$$

### Annuncio 3)

Da [www.immobiliare.mitula.it](http://www.immobiliare.mitula.it)

## Terreno in vendita a Boltiere

100.000 €    400 m2    Edificabile

[Calcola mutuo](#)

 Salva preferito

 Elimina



Poche foto?

[Credi che manchi qualche foto? Richiedi delle foto all'inserzionista](#)

### Commento dell'inserzionista

"BOLTIERE ZONA CENTRALE VENDO TERRENO EDIFICABILE PRONTO ALLA COSTRUZIONE. GIÀ RECINTATO, ZONA RESIDENZIALE TRANQUILLA, POSIZIONATO NEL RAGGIO DI 150 DALLA CHIESA. POTETE EDIFICARE UNA

€ 100.000 / 400 mq = **250,00 €/mq**

## Annuncio 4)

Da [www.immobiliare.mitula.it](http://www.immobiliare.mitula.it)

**Terreno Edificabile in Vendita a Boltiere**

>> [Home](#) / [Vendita](#) / [Bergamo](#) / [Boltiere](#)



Scegli Tut  [Vendita case](#) [Vendita terreni](#) [Vendita immobili](#) [Bar in vendita](#)

### Descrizione

provvigioni zero!!! consulenze casa ha studiato soluzioni personalizzabili che, con massima trasparenza e professionalità, permettono ai suoi clienti di acquistare casa anche senza costi di mediazione. per maggiori informazioni 347 89 15 in nuova lottizzazione di lotti dai 500 ai 1900mq con differenti rapporti mq/mc a seconda delle esigenze di realizzazione delle diverse unità abitative. percentuale copribile 30%, altezza massima b, 502mq, 750mc, superficie copribile 160mq, slp 250mq. prezzo urbanizzati.  
classe energetica: non applicabile

<b>Cod. Rif.</b>	V000109	<b>Data:</b>	01/03/2014
<b>Incarico</b>	Vendita	<b>Provincia</b>	Bergamo
<b>Città</b>	Boltiere	<b>Zona</b>	
<b>Indirizzo</b>		<b>Tipologia</b>	Terreno Edificabile
<b>Superficie</b>	502	<b>Locali</b>	0
<b>Camere</b>	0	<b>Bagni</b>	0
<b>Prezzo</b>	149.000	<b>Cl. Energ. / IPE</b>	NA / 0

€ 149.000 / 502 mq = **296,81 €/mq**

## Annuncio 5)

Da [www.studiocasa.it](http://www.studiocasa.it)

Scheda Immobile **401212** [Torna alla lista](#)    

### Terreno di Lottizzazione in vendita a Verdellino

620 mq | locali | €99.900 | ACE: Non soggetto



**DESCRIZIONE**    

**Verdellino (BG)** - Vuoi costruire la tua villa a due passi dal centro ORA PUOI.....A Verdellino, comodo per la FF.SS, BG-MI-BS, lotto di terreno edificabile, già lottizzato e urbanizzato, oneri di costruzione da pagare. Ideale per due porzioni di bifamiliare o villa singola. Metri cubi 925. Opportunità da non perdere.

Ingrandisci le immagini

**Studio Casa Verdello**   
Via G. Marconi, 12  
24049 - Verdello (BG)  
Tel: 035-87.26.05 - Fax: 035-87.02.96  
mail: [verdello@studiocasa.it](mailto:verdello@studiocasa.it)  
[Richiedi Informazioni](#)

**DETTAGLI** 

**Stato:** --  
**Piano:** --  
**Cucina:** --  
**Riscaldamento:** --  
**Anno costruzione:** --  
**Anno ristrutturazione:** --  
**Spese Condominiali:** --

€ 99.900 / 620 mq = **161,13 €/mq**

## Annuncio 6)

Da [www.casa.it](http://www.casa.it)

### Terreno Edificabile in vendita Via Alcide De Gasperi, Filago

Terreno Edificabile: 500 Mq

€ 80.000

Codice annuncio 28692837

Rif. FT1.1

Calcola Mutuo BNL

Promuovi annuncio



RM  
RENTAL

casait

#### Ti interessa questo immobile?



RM DI ROBERTO MANZONI

VIA TRENTO 68  
Curno 24035

Visualizza scheda agenzia

Visualizza Telefono

Invia

#### Descrizione immobile

Terreno edificabile in Residenziale

ZONA RESIDENZIALE Lotto di terreno edificabile di 500 MQ. in zona residenziale tranquilla con strada a fondo chiuso e parcheggi, bella vista panoramica. Ideale per casa singola indipendente.

€ 80.000 / 500 mq = **160,00 €/mq**



## Annuncio 7)

Da [www.immobiliare.mitula.it](http://www.immobiliare.mitula.it)

### Terreni Dalmine 350.000 €

Dalmine · 1.050m<sup>2</sup> · 333 €/m<sup>2</sup>

Navacasa



per imprese. nel comune di **dalmine**. **terreno** residenziale in lottizzazione da urbanizzare, area recintabile mq. 1050 volumetria **edificabile** urbanistica, ideale per ville e/o appartamenti in villa mc. 2000 richiesta iva esclusa euro 350.000 immobile non soggetto a classe energetica. per informazioni c...

€ 350.000 / 1.050 mq = **333,33 €/mq**

## Annuncio 8)

Da [www.casaclick.it](http://www.casaclick.it)

**CASAClick.IT** 1.20 €


[Residenziale](#) | [Commerciale](#) | [Turistico](#) | [Agenzie](#) | [Pubblica](#) | [Mutui](#) | [Guida](#)

Lombardia > Milano > Trezzo Sull'Adda

[← Indietro](#) [🔍 Immobili simili](#) [✉ Invia ad un amico](#) [⚠ Segnala errori](#) [🖨 Stampa](#)

### Terreno in Vendita a Trezzo Sull'Adda (Milano)

**300.000 €** [📄 Salva annuncio](#) [📊 Calcola mutuo](#)



**Caratteristiche dell'appartamento**

Classe energetica: Immobile esente

Codice annuncio: 123634533  
■ Rif.: Beatrice T-46 (501234) ■ Data: 28/05/2015 ■ 1050 mq

€ 300.000 / 1.050 mq = **285,71 €/mq**

## Annuncio 9)

Da [www.casa.it](http://www.casa.it)

### Terreno Edificabile in vendita, Bonate Sopra

Terreno Edificabile: 470 Mq

€ 129.000

Codice annuncio 28916825

Rif. H&C129T-03

Calcola Mutuo BNL

Promuovi annuncio




The main image shows a large, open plot of land with a few trees and a fence. To the right is a gallery of other properties, each with a small 'i casa.it' logo. The gallery includes various types of buildings and plots. Below the gallery are navigation arrows and a play button icon.

Ti interessa questo immobile?



HOUSE & COMPANY 360

VIA G. MARCONI 551  
Calusco D'Adda 24033

 Visualizza scheda agenzia

 Visualizza Telefono

 Invia

#### Descrizione immobile

##### Terreno edificabile in Residenziale

ZONA RESIDENZIALE TRANQUILLA, VENDIAMO A PRIVATI E FAMIGLIE, LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE DI C.A. 500 MQ CON UN VOLUME DI BEN 750 MC IDEALE PER REALIZZARE UN AMPIA VILLA SINGOLA O BIFAMILIARE. Per info e visite: Andrea Colombelli 339.43.15.789 - Ufficio 035.79.29.22 - e-mail: Contatta l'Agenzia con il servizio "Invia Richiesta" - HOUSE & COMPANY 360 - Affiliato GABETTI FRANCHISING AGENCY di Calusco d'Adda (Bg) - Visita il nostro sito! Contatta l'Agenzia con il servizio "Invia Richiesta"

CLASSE ENERGETICA: G

INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA (IPE): Non indicato

€ 129.000 / 470 mq = **274,47 €/mq**