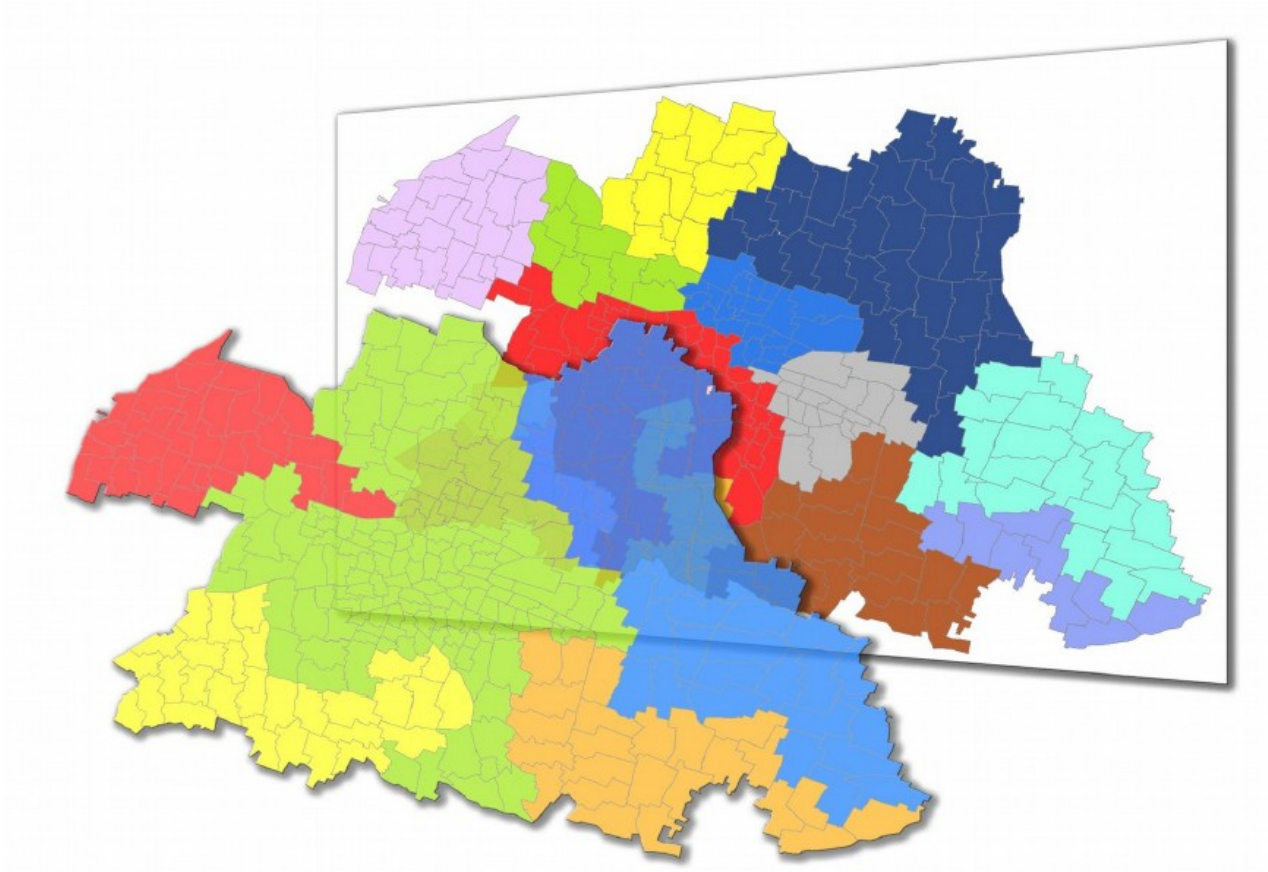
Allegato B

Area Risorse – Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali

INDIVIDUAZIONE DI ZONE OMOGENEE PER VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI NEL COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



RELAZIONE TECNICA

BIENNIO 2022-2023

(approvata con Delibera di Giunta Comunale n° ___ del _____)

a cura di: U.O.C. Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

Ottobre 2022

L’Ufficio Tecnico è composto da:

Andrea Giglioli

Massimiliano Melloni

Annamaria Tondelli

La stesura della relazione si è chiusa in data 30/09/2022, i richiami normativi e giurisprudenziali si riferiscono ad atti emessi o adottati sino a tale data.

Indice

1. Urbanistica e fisco a confronto ..... Pag. 5
1.1 Che cos'è un'area edificabile? ..... Pag. 5
1.2 La definizione di area edificabile ai fini IMU ..... Pag. 7
1.3 Il conflitto tra urbanistica e fisco ..... Pag. 9
1.4 La legge urbanistica regionale n. 20/2000 ..... Pag. 12
1.5 La legge urbanistica regionale n. 24/2017 ..... Pag. 15
1.6 La mancata approvazione della variante da parte della Regione o l'annullamento da parte del TAR ..... Pag. 25
1.7 La variazione di natura in corso d'anno ..... Pag. 26
1.8 L'attestazione di edificabilità ..... Pag. 27
1.9 L'impossibilità di rimborso per le aree divenute inedificabili ..... Pag. 29
1.10 Le aree sottoposte a vincoli ..... Pag. 31
1.11 La soggettività passiva nelle procedure di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio ..... Pag. 35
1.12 Le aree esenti ..... Pag. 37
1.13 Delocalizzazioni, perequazione urbanistica e cessione di volumetria ..... Pag. 38

2. Altre questioni di interesse ..... Pag. 45
2.1 Il rapporto di pertinenza tra aree e fabbricati ..... Pag. 45
2.2 Nuove costruzioni e interventi di recupero sui fabbricati esistenti ..... Pag. 58
2.3 Agevolazioni per gli agricoltori ..... Pag. 63

3. La determinazione del valore di mercato delle aree edificabili tra normativa e giurisprudenza ..... Pag. 71
3.1 Il potere regolamentare del Comune in ordine alla determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili ..... Pag. 71
3.2 Il valore delle aree edificabili ai fini IMU ..... Pag. 75
3.3 L'onere motivazionale nell'attività di accertamento fiscale ..... Pag. 77
3.4 La segmentazione del mercato ..... Pag. 87
3.5 Il prezzo di mercato nel giudizio di stima ..... Pag. 88
3.6 La fonte dei valori di mercato ..... Pag. 89
3.7 I fattori che incidono sul valore di mercato ..... Pag. 91
3.8 Parametri urbanistico-edilizi ..... Pag. 109
3.9 Il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio nell'Emilia ..... Pag. 111

4. La determinazione dei valori medi orientativi delle aree edificabili
per il biennio 2022/2023 ..... Pag. 147
4.1 Il criterio del valore di soglia minima ..... Pag. 147
4.2 Procedimento e obiettivi ..... Pag. 154
4.3 La ricerca e l'analisi del campione dei dati ..... Pag. 155
4.4 L'elaborazione dei dati ..... Pag. 169
4.5 Rapporto tra SU e SC e viceversa negli ambiti residenziali,
determinazione del VT ..... Pag. 186
4.6 Rapporto tra SU e SC e viceversa negli ambiti produttivi,
determinazione del VT ..... Pag. 202
4.7 Rapporto tra SU e SC e viceversa negli ambiti a servizi,
determinazione del VT ..... Pag. 206
4.8 Curve di tendenza ordinarie ..... Pag. 207
4.9 I poli di aggregazione ..... Pag. 227

1. Urbanistica e fisco a confronto

1.1 Che cos'è un'area edificabile?

A tale domanda è possibile una sola risposta: dipende dai punti di vista!

Occorre, cioè, calarsi nel guado e trattare un approccio al quesito sondando i molteplici attori potenzialmente coinvolti.

Dall'esperienza maturata, ormai, da quasi trent'anni di lavoro sul campo fiscale prima nell'ICI e poi nell'IMU, è possibile individuare tre diversi criteri di edificabilità: popolare, edilizio/urbanistico e fiscale.

La voce popolare è quella, spesso, esposta dai contribuenti agli operatori dell'Ufficio, i primi, non essendo del tutto competenti sugli aspetti urbanistici e fiscali, ritengono edificabile un terreno solo nel caso detenga i seguenti requisiti:

1) immediatezza delle possibilità di trasformazione: è edificabile solo quel terreno sul quale si può costruire nell'immediato e senza particolari lungaggini burocratiche;

2) intervento diretto: è edificabile solo il terreno il cui processo di trasformazione è snello e presuppone la possibilità di costruire senza particolari iter attuativi;

3) l'atto amministrativo: è edificabile solo l'area sulla quale è possibile il rilascio del titolo edilizio necessario per la costruzione;

4) monetizzabilità: l'area ha un valore di mercato reale solo se la si riesce a vendere a terzi;

5) esclusività: l'area ha un valore di mercato solo se la si vuole vendere, pertanto non ha valore se serve per realizzarvi un bene proprio o destinato all'uso familiare o d'impresa.

Da quanto sopra esposto emerge che l'accezione del termine "edificabilità" per i "non addetti ai lavori" sottende l'effettiva ed attuale possibilità non solo di costruire ma anche di monetizzare la natura edificatoria dell'area.

Il criterio edilizio/urbanistico ha radici ben più profonde e lo si rinviene non solo dal confronto coi tecnici esterni ma anche con tecnici interni all'Amministrazione che si occupano di iter edilizi ed urbanistici, un orientamento maggioritario fa ritenere edificabili solo quei terreni che godono dei seguenti requisiti:

1) cogenza dello strumento urbanistico: è edificabile solo il terreno così qualificato dallo strumento urbanistico che ha concluso il suo intero iter amministrativo (adozione + approvazione);

2) salvaguardia: durante il regime si salvaguardia urbanistica vale sempre e solo la destinazione urbanistica più restrittiva tra piano vigente e piano adottato;

3) edificabilità legale: è edificabile solo l'area per la quale è possibile il rilascio del titolo edilizio al fine di insediare usi e immobili coerenti con le previsioni urbanistiche;

4) irrilevanza della valutazione: ai fini della natura edificabile o meno del terreno non ha alcun rilievo il valore dell'area.

Da quanto sopra, emerge che la qualifica edificatoria di un terreno, secondo un concetto prettamente edilizio/urbanistico, presuppone il criterio legale rinvenibile solo dall'esistenza di un piano urbanistico totalmente efficace e dalla conseguente possibilità di ottenere un titolo edilizio.

Il criterio di edificabilità fiscale ha un ben più ampio orizzonte in quanto l'edificabilità di un terreno è desumibile dalla presenza dei seguenti requisiti:

1) suscettibilità edificatoria: non è necessaria l'immediatezza della edificabilità in quanto va ritenuta edificabile anche l'area che necessita di iter medio lunghi per la sua attuazione;

2) edificabilità di fatto: la semplice previsione edificatoria contenuta in un piano adottato è sufficiente ad attribuire al terreno una natura edificatoria tale da rendere necessaria la sua valutazione con riferimento al valore venale e non più al valore parametrico dei terreni agricoli;

3) patrimonialità: tutte le imposte di tipo patrimoniale, tra le quali l'ICI e l'IMU, colpiscono il valore dei beni che va determinato in relazione alle condizioni di fatto dei beni stessi;

4) tempi: sebbene l'area sia edificabile dal punto di vista fiscale, il suo valore va graduato in funzione della maggiore o minore attualità edificatoria del terreno;

5) irrilevanza della monetizzabilità: ai fini dell'assoggettamento ad imposta è del tutto irrilevante la volontà di volere o meno alienare il bene da parte della proprietà.

Da quanto sopra, emerge una peculiarità della connotazione edificatoria delle aree, secondo il criterio fiscale, il quale attinge dalla potenzialità edificatoria del bene e non già dalla sua effettiva edificabilità.

La connotazione edificatoria delle aree ha, quindi, una diversa valenza in relazione all'obiettivo che si pone colui che si chiede "*questa area è edificabile?*"

Infatti, a seconda dell'ambito in cui si opera, sono possibili, come abbiamo visto, diverse soluzioni, le quali, prese singolarmente all'interno del loro preciso contesto, possono essere vere, ma non sempre possono convergere verso un'unica definizione di area fabbricabile.

1.2 La definizione di area edificabile ai fini IMU

Già l'articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n. 504/1992, valido ai fini ICI ed IMU, dava una definizione precisa e specifica di area edificabile, poi confermata, in toto, dall'articolo 1, comma 741, lettera d), legge n. 160/2019, a far tempo dal 01/01/2020 per la cd. "*nuova IMU*".

Di seguito il testo di legge in vigore dal 01/01/2020:

"*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. Si applica l'articolo 36, comma 2 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.*"

Il testo richiamato dell'articolo 36, comma 2, del decreto-legge n. 223/2006, così recita:

"*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.*"

Il Legislatore estende la nozione di area edificabile a tutte le imposte che possono gravare su tale bene, elaborando, così, una definizione comune fiscalmente orientata. Ciò comporta che un terreno edificabile ai fini IMU lo è anche ai fini IVA, IRPEF, registro, successioni, donazioni e viceversa, pertanto la medesima nozione di area edificabile vale per l'IMU ma anche per le imposte prettamente erariali. Qualificare un terreno edificabile, ad esempio, ai fini di una compravendita, significa doverlo assoggettare anche ad IMU.

Entrando nel merito del dettato normativo si possono approfondire i seguenti elementi che, tale norma, compongono:

Area: per definizione è un bene perimetrabile e, quindi, tangibile, delimitato da una linea spezzata chiusa e del quale è possibile determinare la superficie (Corte di Cassazione SS.UU. n. 23902/2020). Rispetto all'area, il diritto edificatorio ne è un attributo e la sua assenza non preclude il fatto che l'area mantenga la sua connotazione edificatoria (Corte di Cassazione nn. 12938/2019 e 12937/2019). Se lo strumento urbanistico non è in grado di collocare l'area nello spazio, allora diviene problematico individuare l'oggetto d'imposta (Corte di Cassazione SS.UU. n. 23902/2020).

Si intende: il Legislatore dà una propria definizione di area edificabile che può non collimare con altre definizioni. E', quindi, una definizione tassativa inserita all'interno di una norma speciale d'imposta, non è interpretabile diversamente e non è derogabile causa l'indisponibilità, da parte dei comuni, di intervenire sulle definizioni degli oggetti d'imposta. Qualsiasi altra definizione, estranea a quella dettata dalla norma, non può trovare applicazione nell'IMU in quanto sarebbe collegata ad un diverso contesto e ad un diverso obiettivo. Le imposte patrimoniali hanno una loro tipicità e specialità nelle definizioni degli oggetti tassati e nella determinazione del loro valore imponibile.

Utilizzabile a scopo edificatorio: vanta una destinazione che ne prevede una potenziale possibile trasformazione per accogliere un manufatto. L'utilizzo edificatorio è, quindi, previsivo e potenziale e non è, necessariamente, attuale ed immediato. Lo strumento urbanistico deve prevedere la possibilità di una radicale trasformazione del terreno. La qualifica edificatoria è da ritenersi indipendente dal soggetto che può attuarla.

Strumenti urbanistici generali o attuativi: è irrilevante la denominazione che lo strumento urbanistico assume secondo la legge regionale (Corte di Cassazione n. 28175/2018). L'edificabilità deve discendere direttamente dallo strumento di pianificazione territoriale generale o dallo strumento attuativo. Occorre considerare anche gli strumenti di pianificazione sovraordinati (Corte di Cassazione nn. 23206/2019, 11080/2019, 3421/2019, 12756/2018, 4044/2018, 24122/2017). Gli strumenti urbanistici generali o attuativi devono individuare le aree che vantano destinazioni che ne consentano l'edificabilità.

Possibilità effettive di edificazione sulla base dei criteri per il calcolo dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità: definizione di area edificabile di fatto e non di diritto che è da ritenersi alternativa a quella ordinaria ricavabile dallo strumento urbanistico generale o dagli strumenti attuativi. Tale criterio va utilizzato solo nel caso in cui il Comune sia sprovvisto di strumento urbanistico (Corte di Cassazione SS.UU. n. 172/2001).

Piano adottato dal Comune: l'edificabilità non deve avere carattere assoluto, certo ed immediato, ma deve derivarsi anche dallo strumento urbanistico semplicemente adottato. Sebbene la sola adozione dello strumento urbanistico non conferisca al terreno la sicura e certa definitività della sua destinazione edificatoria, tale destinazione, diversa da quella agricola, è sufficiente a far lievitare il valore di mercato e a rendere non più possibile la valutazione con il sistema parametrico catastale vigente per i terreni agricoli (Corte di Cassazione SS.UU. n. 25506/2006). L'adozione dello strumento urbanistico trasforma l'oggetto d'imposta da terreno agricolo ad area edificabile (Corte di Cassazione SS.UU. n. 25506/2006). Il diverso grado di edificabilità incide sul valore del bene ma non sulla sua natura edificabile (Corte di Cassazione SS.UU. n. 25506/2006).

Indipendentemente dall'approvazione della Regione: l'edificabilità, per essere tale sin dal piano adottato, non necessita, quindi, che il piano sia anche approvato dalla Regione. Durante il periodo tra adozione comunale e approvazione o meno da parte della Regione, l'oggetto d'imposta è comunque area edificabile per le aree così individuate. L'eventuale mancata approvazione dello strumento urbanistico da parte della Regione non inficia sulla natura pregressa del bene che conserva la sua edificabilità rilevante ai fini fiscali. L'area resta edificabile durante il solo periodo di permanenza del procedimento di modificazione e, perciò, non oltre il momento della acclarata decadenza per effetto della non intervenuta approvazione regionale (Corte di Cassazione n. 8204/2022).

Indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo: la necessità dell'adozione di strumenti attuativi per rendere più immediata e concreta l'edificabilità del suolo, incide solo sulla valutazione del bene e non sulla sua natura. Nel caso l'edificabilità derivante dal piano adottato o definitivamente approvato necessiti, per concretizzarsi, dell'adozione di strumenti attuativi del piano stesso (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.) ciò non incide sulla natura del terreno che conserva la sua connotazione edificatoria desumibile direttamente dallo strumento urbanistico generale (Corte di Cassazione nn. 28865/2022,14205/2020, 6704/2020, 6703/2020, 6702/2020).

L'acclarata continuità nell'ICI, nell'IMU, nella TASI e nella nuova IMU della definizione di area edificabile, comporta che l'intera giurisprudenza formatasi, sulla materia, nel corso degli anni è senz'ombra di dubbio trasferibile alla cd. "*nuova IMU*" in vigore dal 01/01/2020.

1.3 Il conflitto tra urbanistica e fisco

L'approfondimento dei contenuti normativi che qualificano l'area edificabile, secondo il fisco, evidenzia l'inconciliabilità, in taluni casi, con la natura edificabile dei terreni secondo la normativa e la prassi urbanistica.

Il fisco locale, e statale, individua l'edificabilità dei suoli in relazione alla presenza di particolari connotati qualificabili nel concetto di *jus valutandi*:

- suscettibilità edificatoria;

- patrimonialità dell'imposta;

- graduazione del valore imponibile;

- irrilevanza della monetizzazione.

Di contro le norme urbanistiche sottendono l'edificabilità dei suoli ove ricorrano i seguenti obiettivi e requisiti qualificabili nel concetto di *jus edificandi*:

- governo del territorio;

- edificabilità legale;

- irrilevanza del valore;

- effettiva possibilità a costruire.

In forza di tali contesti, non sempre coincidenti, può senz'altro accadere che un terreno edificabile per le norme fiscali non lo sia per le norme urbanistiche, mentre un terreno edificabile secondo le norme urbanistico/edilizie lo è, senz'alcuna ulteriore necessità di approfondimento, anche per il fisco. Affinché tale conflitto possa risolversi è necessario che l'urbanista o il tecnico in genere, ogniqualvolta si appresta a giudicare edificabile o meno un terreno a fini IMU, conosca la definizione precisa, ampia e speciale che il fisco ha elaborato.

Con l'adozione di una variante urbanistica generale o parziale si avrà, quindi, che ai fini fiscali un terreno può:

- divenire fiscalmente edificabile ex novo: il conseguente valore di mercato deve tenere conto dell'alea;

- mantenere la propria connotazione edificatoria: il valore è pieno ma occorre verificare quale, tra la destinazione adottata e previgente, è la più restrittiva;

- divenire fiscalmente agricolo: il valore va determinato secondo il parametro del reddito dominicale catastale (vedi risposta ad interpello dell'Agenzia delle entrate n. 278/2021).

Le stesse considerazioni si applicano anche ai provvedimenti successivi all'adozione aventi natura urbanistica ed in grado di modificare le previsioni del piano adottato o previgente.

Tutto ciò conferma l'evidente tendenza delle norme fiscali a voler valutare la mera potenzialità edificatoria come elemento utile al fine di dirimere la natura edificabile o meno del suolo.

Sin dalla pronuncia a SS.UU. della Corte di Cassazione n. 25506/2006, sono, ormai, innumerevoli gli interventi giurisprudenziali sul tema (Corte di Cassazione SS.UU. 25506/2006, Cassazione nn. 28865/2022, 8204/2022, 8159/2022, 7928/2022, 26897/2021, 28253/2020, 6704/2020, 6703/2020, 6702/2020, 26170/2019, 23065/2019, 7277/2019, 5866/2019, 30924/2018, 27426/2018, 25595/2018, 13130/2018, 13127/2018, 4952/2018, 4782/2018, 25307/2017, 24057/2017, 21270/2017, 15700/2017, 15692/2017, 12298/2017, 16485/2016, 20137/2012, 1861/2008, 16714/2007; Corte Costituzionale nn. 41/2008, 266/2008, 394/2008), che ne configurano un orientamento ormai granitico, secondo il quale:

- l'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile;

- l'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale (da reddito dominicale), impone di tenere conto della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie;

- è necessario fare riferimento al criterio della mera potenzialità edificatoria e, perciò, alla concreta appetibilità del suolo determinata dalla vigenza del procedimento di modificazione degli strumenti urbanistici generali, poiché il piano regolatore adottato costituisce un elemento già fiscalmente valutabile, giacché la destinazione edificatoria rappresenta una qualità percepita per acquisita e difficilmente reversibile.

Sempre la Corte di Cassazione (nn. 8159/2022, 7928/2022) ha precisato che la nozione di edificabilità da un punto di vista urbanistico si discosta dalla relativa nozione in ambito fiscale che sembra far leva su un concetto ampio di potenzialità edificatoria. In altri termini, ai fini tributari sono edificabili tutti quei terreni che tali sono qualificati da uno strumento urbanistico, indipendentemente dalla sussistenza dell'approvazione regionale dello strumento urbanistico e di strumenti attuativi che rendano possibile in concreto il rilascio della concessione edilizia, in quanto è di comune esperienza la circostanza che la vocazione edificatoria di un suolo formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo, è sufficiente a far lievitare il suo valore venale secondo le leggi di mercato. Va precisato, però, che l'aspettativa di edificabilità di un suolo non comporta, ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione *sic et simpliciter* alla edificabilità; comporta soltanto l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli, valutazione che, quindi, non può essere identica per un terreno già concretamente edificabile e per uno che invece attende il compimento dell'iter previsto dalla legge per poter procedere alla edificazione.

Per dare ulteriore peso alle scelte fiscali, non coerenti con quelle urbanistiche, la Corte di Cassazione, nella pronuncia n. 26897/2021, è entrata nel merito delle norme di salvaguardia urbanistica, propendendo per la loro irrilevanza ai fini fiscali, infatti, secondo i giudici:

- diverse sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale;

- il semplice avvio della procedura amministrativa finalizzata alla edificabilità, assume rilevanza ai fini impositivi, determinando un incremento di valore dell'immobile che costituisce manifestazione di ricchezza e capacità contributiva;

- non assume rilevanza alcuna la circostanza che nelle more dell'approvazione di detto piano trovasse applicazione il cd. regime di salvaguardia, dal momento che esso concerne unicamente la disciplina urbanistica, mentre è irrilevante ai fini della legislazione fiscale.

La Corte di Cassazione (nn. 8363/2022, 16576/2021, 34242/2019, 33012/2019, 23206/2019, 11080/2019, 3421/2019, 12756/2018, 4044/2018, 24122/2017) ritiene, poi, opportuno precisare che per attribuire l'edificabilità ad un terreno ai fini ICI/IMU occorre tener conto non solo delle previsioni dello strumento urbanistico comunale semplicemente adottato, ma anche delle previsioni o vincoli che potrebbero essere disposti da piani urbanistici sovra-ordinati, come, ad esempio, derivanti dalla pianificazione paesistica (Piano Territoriale Paesistico Regionale) i quali potrebbero rendere l'area inedificabile ovvero incidere sul suo valore venale.

Ulteriore concetto elaborato dalla Corte di Cassazione (nn. 16576/2021, 12938/2019, 12937/2019) di cui è opportuno tener conto, riguarda il fatto che ai fini della qualifica edificatoria dell'area è irrilevante che lo strumento urbanistico non indichi l'indice di fabbricabilità, incidendo questo aspetto solo sul *quantum* del valore e, dunque, sulla base imponibile.

La natura edificatoria di un'area a fini fiscali, secondo la Corte di Cassazione (nn. 5766/2021, 25518/2019, 25517/2019, 25516/2019, 25515/2019, 25514/2019, 25513/2019, 25512/2019) non può essere derivata dal giudicato esterno il quale non fa stato per qualificare la natura edificatoria in quanto elemento mutabile nel tempo.

Non v'è, quindi, necessità di aggiungere altro in riguardo alla questione del diverso e ben più ampio concetto di edificabilità fiscale rispetto quello urbanistico, se non alcuni approfondimenti in riguardo ai principi che regolano l'edificabilità di diritto e l'edificabilità di fatto.

L'edificabilità di diritto è attestata dallo strumento di pianificazione urbanistica il quale divide il territorio tra aree edificabili, ancorché l'edificabilità sia subordinata all'adozione di strumenti attuativi, e terreni a destinazione non edificabile, in sostanza è edificabile solo quel terreno che può essere trasformato secondo i tempi e le regole fissate dallo strumento urbanistico.

L’edificabilità di fatto segue un concetto di edificabilità ben più ampio rispetto a quella di diritto, infatti l’edificabilità di fatto concerne quelle aree che non hanno una destinazione edificatoria, seppure tenue, da piano urbanistico, ma, pur essendo a destinazione non edificabile godono di un vantaggio posizionale perché collocate in zona contigua o limitrofa ad aree già urbanizzate e, in forza di ciò, è probabile, anche se non scontato, che in una eventuale futura variante allo strumento urbanistico vigente, possano vedersi tramutare la loro destinazione urbanistica da non edificabile ad edificabile.

Nel corso degli anni la Corte di Cassazione ha ragionato su queste due diverse tipologie di edificabilità giungendo, però, ad elaborare principi non unitari, che, quindi, lasciano ampio spazio alla interpretazione e alla conseguente parzialità nell’applicazione del criterio dell’edificabilità a fini fiscali per quelle aree che non hanno assunto tale attributo dallo strumento urbanistico adottato.

Un primo filone giurisprudenziale (Cassazione nn. 30732/2021, 16865/2021, 25512/2019, 23681/2019, 18368/2019, 23026/2016, 852/2014, 5166/2013), per ora maggioritario, porta la Corte a ritenere che l’edificabilità di diritto e l’edificabilità di fatto convivono nella definizione di area edificabile a fini fiscali, pertanto è ammesso il riconoscimento della natura edificatoria fiscale a quei terreni che, sebbene non edificabili secondo lo strumento urbanistico generale comunale, sono contigui ad aree urbanizzate, ed in conseguenza di ciò possono avere prospettive di trasformazione edilizia ancorché non immediate.

Il secondo filone giurisprudenziale (Cassazione nn. 13127/2018, 8272/2018, 6278/2018, 12318/2017), per ora minoritario, porta la Corte a propendere per una edificabilità fiscale ampia ma, in ogni caso, subordinata alla presenza del piano adottato, pertanto non sarebbe ammessa l’edificabilità fiscale in assenza di un piano adottato, richiesto dalla normativa, il quale rappresenta l’atto amministrativo minimo in grado di conferire all’area la natura edificatoria secondo la precisa definizione fiscale. Se manca il piano adottato, secondo la Corte, non può formarsi quella aspettativa concreta e stabile che consenta di attribuire al terreno la natura edificatoria ancorché le parti abbiano attribuito al bene un valore, nella libera contrattazione, tale da essere comparabile ad un’area potenzialmente edificabile e non, quindi, ad un terreno agricolo.

In estrema sintesi la tesi maggioritaria porta a ritenere edificabile ai fini fiscali tutto ciò che, nel piano vigente, non presenta vincoli di inedificabilità assoluta, al contrario la tesi minoritaria porta a ritenere edificabile ai fini fiscali solo quel terreno che ha iniziato, attraverso la necessaria adozione della variante, il percorso che in un futuro, anche non immediato, lo porterà alla trasformazione edilizia.

Questa sostanziale schizofrenia giurisprudenziale conferma, se non altro, la validità del concetto di edificabilità fiscale senz’altro dall’adozione del piano ma potrebbe essere ammessa l’estensione dell’edificabilità fiscale anche prima dell’adozione, relativamente a quei terreni che, sebbene non urbanisticamente inquadrati tra le aree edificabili, godono di un privilegio posizionale.

Tale estensione non è immune da conseguenze in quanto, sposare siffatto principio, significherebbe non essere in grado di desumere l’edificabilità del terreno da uno specifico atto, sebbene solo adottato, ma delegarla a valutazioni non sempre oggettive in merito alla presenza di quei requisiti di contiguità e di urbanizzazione che né la norma né la giurisprudenza hanno tipizzato. Ne uscirebbe, quindi, un sostanziale caos dovuto non solo alla difficoltà di stabilire la sussistenza delle condizioni per considerare fiscalmente edificabile un terreno non così qualificato dal piano adottato, ma anche alla difficoltà di determinare un adeguato valore imponibile.

1.4 La legge urbanistica regionale n. 20/2000

Lo "scontro" tra urbanistica e fisco locale ha raggiunto il suo apice, nella nostra Regione, dopo l'adozione dei primi strumenti urbanistici comunali in forza della legge Regione Emilia-Romagna n. 20/2000 che aveva introdotto la scissione del piano urbanistico comunale in tre distinti elaborati: il Piano Strutturale Comune (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e il Piano Operativo Comunale (POC).

Volendo sintetizzare, potremmo definire il PSC come lo strumento di pianificazione strategica atto a suddividere il territorio comunale in tre distinti ambiti: urbanizzato, urbanizzabile e rurale. Al RUE, invece, era attribuito il compito di definire gli interventi all'interno del territorio urbanizzato. Infine al POC era assegnato il compito di programmare, nell'arco temporale massimo di cinque anni, gli interventi compresi nel territorio definito come urbanizzabile dal PSC subordinandoli all'adozione di piani urbanistici attuativi.

Pertanto, mentre il RUE aveva il compito di disciplinare i cd. interventi edilizi di tipo diretto, al POC era attribuito il compito di disporre la trasformazione delle aree soggette a piano urbanistico attuativo che sarebbero ricadute nell'ambito urbanizzabile del PSC. L'attuazione delle previsioni urbanistiche del PSC nel territorio urbanizzabile era, pertanto, indissolubilmente legata all'inserimento nel POC delle stesse, il mancato inserimento nel POC rendeva, di fatto, impossibile qualsiasi trasformazione edilizia dell'area per tutta la durata del POC, demandando ad un eventuale POC successivo l'eventuale attuazione previo inserimento.

Inoltre un'area inserita nel POC per l'attuazione ma non attuata nell'arco temporale di vigenza del POC, non era scontato si vedesse riconfermata nel POC successivo.

L'ampio criterio dell'edificabilità fiscale, chiarito dal Legislatore con la norma d'interpretazione autentica contenuta nell'art. 36, comma 2 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, nonché i saldi principi elaborati dalle SS.UU. della Corte di Cassazione con la più volte richiamata pronuncia n. 25506/2006, portarono diversi comuni emiliano-romagnoli a richiedere il versamento dell'imposta, commisurata al valore venale in comune commercio, per quei terreni che, seppure inseriti nel territorio urbanizzabile dal PSC, non erano ancora stati inclusi nel POC.

In buona sostanza i comuni ritenevano fosse possibile attribuire la qualifica di area edificabile ai fini fiscali, e in quel momento ai fini ICI, per le aree comprese nel territorio urbanizzabile e ciò indipendentemente dal loro inserimento nel POC. L'eventuale inserimento nel POC non avrebbe avuto, quindi, la conseguente genesi dell'edificabilità dell'area, bensì l'unica conseguenza di produrre un incremento di valore dell'area stessa, già, di per sé, edificabile per il suo inserimento nel PSC tra le aree urbanizzabili.

L'intraprendenza degli enti locali in riguardo alla tassazione dei terreni rientranti in tale fattispecie, non era frutto di arbitrarietà di giudizio, anzi, era ben supportata dalla normativa e dalla giurisprudenza di Cassazione maturata sino ad allora.

A fronte di ciò il Legislatore regionale tentò di dirimere la questione a favore della non edificabilità dei terreni suddetti, integrando, con la legge n. 6/2009, la legge n. 20/2000 con una specifica precisazione in forza della quale in nessun caso il PSC era in grado di attribuire diritti edificatori alle aree né conferiva alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC.

Questa diversità di vedute, si badi bene, non riguardava solo organi territoriali distinti (comuni e Regione) ma la contrapposizione era rinvenibile anche all'interno dei comuni stessi ove le logiche fiscali degli uffici tributari erano considerate non del tutto coerenti con le norme regolatrici degli uffici tecnici.

La questione avrebbe assunto un carattere meno drammatico se si avesse avuto contezza dei principi di base delle norme fiscali, i quali, come s'è visto, non vanno sempre a braccetto coi principi urbanistici.

Gli avvisi di accertamento emessi dai comuni sfociarono nei primi contenziosi e, a dire il vero, la giustizia di merito di primo e secondo grado diede sfoggio di elevata schizofrenia attribuendo, a volte, ragione ad una parte ad a volte all'altra.

Solo nel 2017, quindi dopo ben 17 anni dalla promulgazione della legge regionale, si ebbero le prime pronunce della Corte di Cassazione (nn. 12937/2019, 8549/2019, 28175/2018, 2107/2017) sull'argomento. I giudici, proprio riprendendo i principi regolatori della normativa fiscale e la giurisprudenza ormai più che consolidata sulla questione dell'edificabilità fiscale, giunsero a stabilire che l'edificabilità fiscale deve essere ricavata direttamente dalle previsioni edificatorie contenute nello strumento strategico (PSC) ed indipendentemente dal fatto che le aree siano state inserite o meno nello strumento di programmazione (POC), il quale incide, esclusivamente, sulla valutazione dell'area.

Tale assunto della Corte, poi confermato anche in successive pronunce, sancì la bontà delle tesi avanzate dai comuni e poste alla base degli atti di accertamento, contribuendo a rafforzare, nei comuni emiliano-romagnoli, la bontà dell'obiettivo di voler sottoporre a tassazione ICI/IMU le aree comprese nel territorio urbanizzabile dal PSC.

A maggior sostegno di tale principio accorse un interessante filone giurisprudenziale elaborato dalla Corte di Cassazione (nn. 16576/2021, 12938/2019, 12937/2019), di cui si è già trattato in precedenza, il quale si occupò di analizzare la questione inerente l'edificabilità dei suoli, tale secondo lo strumento urbanistico, sebbene non accompagnata da un indice edificatorio, ebbene la Corte ha ritenuto che ai fini della qualifica edificatoria dell'area è irrilevante che lo strumento urbanistico non indichi l'indice di fabbricabilità, incidendo questo aspetto solo sul *quantum* del valore, e, dunque, sulla base imponibile.

Veniva, quindi, scardinata la tesi di coloro che ritenevano necessaria la presenza essenziale di un indice o di un diritto edificatorio ai fini della connotazione edificatoria del terreno, e, soprattutto, diveniva irrilevante, a fini fiscali, il tentativo da parte del Legislatore regionale di voler qualificare non edificabili i terreni inseriti nel territorio urbanizzabile dal PSC, sulla base del principio che il PSC non attribuiva, in nessun caso, diritti edificatori alle aree.

Ancor più, sempre la Corte di Cassazione (nn. 8159/2022, 7928/2022) precisò che "*il Piano Strutturale è lo strumento attuativo con cui l'Amministrazione comunale pianifica e governa il suo territorio, sostituisce il Piano Regolatore Generale e le regole urbanistico-edilizie che lo sostenevano poiché tale strumento, cardine dello sviluppo territoriale nelle diverse fasi espansive dei decenni scorsi, non riusciva più a relazionarsi in maniera efficace con le problematiche presenti nella nuova pianificazione con particolare riguardo agli aspetti eco-ambientali, sociali economici e di sicurezza pubblica. La differenza tra il PRG e il Piano Strutturale è che mentre il primo aveva capacità operativa immediata fissando le zonizzazioni ed i diritti edificatori sul territorio, il secondo si esplica attraverso i successivi atti di governo del territorio ovvero il Regolamento urbanistico, i piani complessi, i piani ed i programmi di settore, accordi di programma. Inoltre detto piano è a tempo indeterminato e può essere modificato solo attraverso varianti a seguito di sostanziali modifiche delle strategie programmatiche e delle informazioni del Quadro Conoscitivo.*

Anche allorquando la legge regionale preveda che il Piano Strutturale comunale, inteso quale strumento di pianificazione urbanistica generale da adottarsi dai comuni per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo, non attribuisca la potestà edificatoria alle aree né conferisca alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del Piano Operativo Comunale, potendo solo il Piano Operativo Comunale regolare la reale possibilità di trasformazione del territorio, comunque esso è assimilabile ai piani attuativi previsti dalla norma statale. Benché la valenza programmatica di tale strumento sembrerebbe prima facie escludere una sua diretta incidenza sulla natura delle aree, occorre, tuttavia, considerare che la nozione di edificabilità da un punto di vista urbanistico si discosta dalla relativa nozione in ambito fiscale che sembra far leva su un concetto più ampio di potenzialità edificatoria. In altri termini, ai fini tributari sono edificabili tutti quei terreni che tali sono qualificati da uno strumento urbanistico, indipendentemente dalla sussistenza dell'approvazione regionale dello strumento urbanistico e di strumenti attuativi che rendano possibile in concreto il rilascio della concessione edilizia in quanto è di comune esperienza la circostanza che la vocazione edificatoria di un suolo formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo, è sufficiente a far lievitare il suo valore venale secondo le leggi di mercato. Va precisato però, che l'aspettativa di edificabilità di un suolo non comporta ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione sic et simpliciter alla edificabilità; comporta soltanto l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli, valutazione che quindi non può essere identica per un terreno già concretamente edificabile e per uno che invece attende il compimento dell'iter previsto dalla legge per poter procedere

alla edificazione. Ed a nulla rileva il fatto che la potestà edificatoria possa conseguire unicamente dall'inclusione del terreno nel successivo Piano Operativo Comunale, trattandosi di strumento urbanistico che incide sul mero ius edificandi laddove la natura edificabile del terreno consegue all'approvazione dello strumento generale di pianificazione".

Nella pronuncia della Corte n. 28175/2018, i giudici precisarono che il principio di diritto secondo cui l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicazione del criterio di determinazione della base imponibile, fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita dal piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione di esso da parte della Regione e dell'adozione di strumenti urbanistici attuativi affermato dalle SSUU, è esattamente riproponibile nel rapporto tra previsione generale di piano e norme attuative, quali siano le denominazioni in concreto assunte anche secondo le legislazioni regionali.

Pertanto, veniva sconfessata anche la tesi di coloro i quali ritenevano non applicabile il regime dell'edificabilità fiscale alle aree regolate da strumenti urbanistici aventi denominazione diversa rispetto alla definizione ordinaria "Piano Regolatore Generale".

Gli orientamenti assunti dalla Corte di Cassazione sul regime fiscale dei suoli governati dal PSC e dal POC nella nostra Regione, si estesero, confermandone i contenuti fondamentali, anche ad altre leggi regionali aventi, nella sostanza, i medesimi connotati (Corte di Cassazione nn. 26644/2017, 26451/2017 per la L.R. Toscana; Corte di Cassazione nn. 8159/2022, 7928/2022 per la L.R. Campania; Corte di Cassazione n. 22477/2022 per la L.R. Lombardia).

In conclusione, la Corte di Cassazione, ma anche la Corte Costituzionale, con un approfondito esame delle norme fiscali ed urbanistiche, giungono a concludere per una valenza di obiettivi diversi tra fisco ed urbanistica: il fisco è regolato dallo *jus valutandi*, cioè la necessità di attribuire un valore ai terreni per la conseguente tassazione patrimoniale, l'urbanistica dallo *jus edificandi*, cioè la necessità di governare lo sviluppo del territorio.

Si concretizzava così, e senza alcun dubbio, il sostanziale distacco tra i due ambiti: fisco ed urbanistica, aventi scopi diversi tra loro, i quali devono essere ben conosciuti da coloro che si approcciano alla materia fiscale retta da norme aventi carattere di specialità cui non sono ammesse deroghe.

1.5 La legge urbanistica regionale n. 24/2017

L'assestamento fiscale raggiunto, a fatica, sulla edificabilità delle aree inquadrate da PSC, POC e RUE ha avuto breve durata, infatti, in data 21/12/2017 la Regione Emilia-Romagna promulgava la legge n. 24/2017, titolata "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*".

Ben diversi gli obiettivi della nuova legge urbanistica rispetto a quelli derivati dalle norme previgenti, tra questi:

- abbandono totale del sistema di pianificazione settoriale (PSC, POC e RUE) per il nuovo sistema unitario gestito dal PUG (Piano Urbanistico Generale);

- consumo del suolo a saldo zero entro il 2050, limitando l'espansione al 3% della consistenza complessiva delle aree inserite nel Territorio Urbanizzato (TU);

- azzeramento di tutte le previsioni di espansione non attuate derivate da PRG e PSC;

- propensione al riuso e alla rigenerazione dell'esistente.

Dalla nuova legge urbanistica regionale deriva un nuovo impatto sul fisco locale che rende necessaria una analisi sugli elementi fondanti della legge stessa in rapporto con le norme fiscali che regolano l'applicazione dell'IMU e che, sin qui, sono state approfondite.

I termini perentori per il passaggio al PUG e le conseguenze nel periodo transitorio

Dal 01/01/2018 ed entro il 01/01/2022 deve essere formalmente avviato l'iter approvativo del PUG, che si deve concludere con la sua definitiva approvazione entro il 01/01/2024.

A partire dal 01/01/2018 entrano in vigore una serie di prescrizioni che incidono sulla pianificazione comunale e sulle previsioni urbanistiche previgenti.

Dal 01/01/2018 vi è un sostanziale divieto di adozione di nuovi PSC e nuovi POC per i comuni che ne sono già dotati nonché il divieto di adottare varianti generali al PSC e al POC.

Fino al 01/01/2022 è possibile l'attuazione di parte delle previsioni del PSC-POC-PRG previa adozione, da parte del Consiglio Comunale, di una delibera di indirizzo che ne fissa criteri, priorità, requisiti e limiti. Saranno valutate le manifestazioni di interesse dei privati raccolte con avviso pubblico da pubblicare entro il 30/06/2018, demandandone l'attuazione ad Accordi Operativi (AO) o a Permessi di Costruire Convenzionati (PCC).

Secondo la Nota n. 51310/2019 emessa dal Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina Edilizia, Sicurezza e Legalità, della Regione Emilia-Romagna, le aree escluse dalla selezione da parte della delibera di indirizzo, perdono, definitivamente, la loro potenzialità edificatoria e, quindi, anche la possibilità di giungere ad una trasformazione; le aree incluse dalla selezione da parte della delibera di indirizzo divengono potenzialmente edificabili alla stregua di quelle aree inserite nel POC; è possibile il differimento al 01/01/2022 della perdita definitiva di potenzialità edificatoria per le aree escluse dalla delibera di indirizzo, solo se nell'avviso pubblico o in un altro provvedimento è chiarito che l'Amministrazione intende attuare nuovamente detto procedimento entro il 31/12/2020.

Dal 01/01/2022 viene comunque meno la potenzialità edificatoria per tutte le aree poste al di fuori del TU e non comprese negli AO scaturenti dall'avviso pubblico.

La norma regionale stabilisce, poi, che resta possibile l'adozione di varianti urbanistiche, piani urbanistici attuativi (PUA), piani di recupero urbanistico (PRU), atti negoziali, ma il tutto si deve concludere entro il termine del 01/01/2024, salva l'adozione del PUG entro i termini.

Dal 01/01/2022 la norma regionale prevede l'azzeramento di tutte le previsioni di espansione per le quali non è stata attivata l'attuazione, sono, pertanto, ammessi solo interventi di riuso nel TU, interventi edilizi diretti nonché l'attuazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) che siano stati approvati entro il 31/12/2017 a condizione che siano convenzionati entro il 01/01/2024 ed immediatamente attuati.

Infine, dal 01/01/2024 è previsto l'azzeramento di tutte le previsioni di espansione per le quali non vi è stata l'approvazione e la convenzione del PUA.

Da quanto sopra emerge che già a far tempo dal 01/01/2022 la normativa urbanistica, vigente nel regime transitorio, azzera, in modo categorico, qualsiasi previsione di espansione, derivante dagli strumenti urbanistici previgenti, che non abbia iniziato il processo attuativo; tale inciso sembrerebbe propendere, in modo inequivocabile, per la perdita della natura edificatoria di tali aree.

Come abbiamo già ampiamente esposto nei paragrafi precedenti, è evidente che il tutto va, necessariamente, ricondotto alla specificità della definizione fiscale di area fabbricabile, proprio perché questo è l'insegnamento derivato delle norme speciali che regolano l'imposta e dalla ampia giurisprudenza della Corte di Cassazione sull'argomento.

Abbiamo derivato sia dalle norme fiscali sia dalla giurisprudenza i principi che regolano l'edificabilità fiscale delle aree, e, tra questi, il fatto che la modifica della natura del terreno (da agricolo ad edificabile, da edificabile ad edificabile e da edificabile ad agricolo) è attestata dall'adozione dello strumento urbanistico, e risulta del tutto irrilevante, a tal fine, la sua approvazione da parte della Regione.

Sulla base di ciò, se è l'atto di adozione della variante ad avere rilievo ai fini del mutamento della destinazione dei terreni, se ne ricava che sino a tale data si mantengono, per espressa previsione della normativa fiscale, le destinazioni urbanistiche previgenti.

Pertanto la sopraggiunta decadenza (azzeramento) dal 01/01/2022 delle previsioni di espansione, è una conseguenza derivante dalla legge urbanistica regionale, la quale non è in grado di intaccare la natura fiscale del bene in quanto regolata da una norma speciale che individua il mutamento di destinazione dei terreni non nella legge regionale bensì nell'atto di adozione comunale.

L'area di espansione derivata dallo strumento urbanistico (PSC) che il PUG dovrà sostituire, non sarà più edificabile dal punto di vista urbanistico (ricordiamo che anche le aree inserite nel PSC come territorio urbanizzabile non erano da intendersi edificabili già secondo la legge regionale n. 20/2000, tesi rivelatasi irrilevante in riguardo alle norme fiscali secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione), ma, in ossequio alla normativa e alla giurisprudenza di settore fiscale, conserverà la sua connotazione edificatoria fiscale sino all'adozione del PUG.

Non vi è, però, alcun dubbio in riguardo al fatto che la decadenza (azzeramento) delle previsioni urbanistiche pregresse, sebbene non sia in grado di interferire sulla natura fiscale dell'area, è, però, senz'altro in grado di influire sulla valutazione del bene, il quale ha, come unica prospettiva certa, quella di retrocedere alla destinazione agricola.

Si ritorna, quindi, al principio regolatore fiscale, in forza del quale non si ragiona sulla natura del bene, il quale conserva la sua connotazione edificatoria, bensì sul suo valore.

Occorrerà, quindi, che in assenza di un PUG adottato antecedentemente la data del 01/01/2022, la valutazione delle aree edificabili di espansione destinate a scomparire, tenga conto della prospettiva che tali aree hanno, e cioè di retrocedere alla destinazione agricola.

Il passaggio effettivo da area fiscalmente edificabile a terreno agricolo, per tali compendi, si conformerà, ai fini fiscali, solo con l'effettiva adozione del PUG, in quanto atto amministrativo specificamente individuato dalla normativa fiscale come il solo in grado di attestare la modifica di destinazione.

La normativa regionale demanda, poi, al Comune la scelta in riguardo alla decorrenza delle norme di salvaguardia urbanistica.

Gli effetti della salvaguardia possono avere corso alternativamente, fin dalla predisposizione della proposta di piano (assunzione) se così deciso da parte della Giunta Comunale che la trasmette al Consiglio per l'approvazione ovvero dalla vera e propria adozione della proposta di piano al termine della fase di osservazione e controdeduzione.

Il PUG entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (BURERT) dell'avviso dell'approvazione, a condizione che alla medesima data esso sia stato integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione procedente.

<u>Il territorio urbanizzato e il territorio non urbanizzato</u>

La normativa urbanistica regionale stabilisce che per il raggiungimento dell'obiettivo del saldo zero di consumo del territorio entro il 2050, occorre favorire gli interventi di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato (TU), pertanto non è consentito il consumo di suolo vergine per nuove edificazioni residenziali poste al di fuori del perimetro del TU, salvo casi particolari.

L'espansione esterna al perimetro del TU è consentita entro il limite massimo del 3% della consistenza del TU misurata alla data del 01/01/2018, salvo alcune specifiche deroghe.

Il TU comprende:

- le aree edificate con continuità secondo le diverse destinazioni;

- i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;

- le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici;

- le aree dotate di permessi per nuove costruzioni o convenzionate;

- i lotti di completamento entro le aree edificate con continuità e contermini ad esse;

- i lotti non edificati facenti parte di PUA attuati o in corso di attuazione e dotati di urbanizzazioni.

Il TU, invece, esclude:

- le aree rurali;

- l'edificato sparso e discontinuo;

- le aree permeabili comprese all'interno delle aree edificate con continuità, non dotate di infrastrutture;

- le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità poste al di fuori delle aree edificate con continuità.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente viene favorito con la riduzione dei contributi concessori e con le premialità urbanistiche (aumento dei diritti edificatori e ricollocazioni).

In particolare la legge regionale stabilisce che all'interno del TU:

- non è dovuto il Contributo Straordinario (CS);

- è dovuto il CS solo per le aree non dotate di infrastrutture;

- è ammessa la riduzione del Contributo sul Costo di Costruzione (CCC) per interventi di ristrutturazione e di ristrutturazione urbanistica;

- è previsto il trasferimento di diritti edificatori anche a favore di operatori edilizi;

- non è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori nel TU su aree non dotate di infrastrutture.

Al di fuori del TU la norma regionale prevede che:

- è dovuto il CS;

- non è ammesso il trasferimento di diritti edificatori maturati all'interno del TU.

Inoltre la aree permeabili interne al TU non dotate di infrastrutture, sono destinate a dotazioni ecologiche ed ambientali, il PUG può motivare la trasformazione edilizia di tali aree solo se risultano presenti le dotazioni ecologiche in aree contigue.

La nuova legge regionale individua, come strategia per evitare il consumo del territorio, la promozione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno del TU; tra le varie forme incentivanti è anche prevista la stipula di accordi tesi al trasferimento dei diritti edificatori, anche come cessione in compensazione dell'apposizione di vincoli espropriativi.

<u>Tra cartografia ideogrammatica e potestà edificatoria</u>

La nuova legge urbanistica regionale riprende e ribadisce due principi già contenuti nella legge regionale n. 20/2000:

- la cartografia relativa ai contenuti strategici del PUG deve avere carattere ideogrammatico, e la puntuale delimitazione dei perimetri è di competenza degli AO e dei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica

(PAIP). Le indicazioni della componente strategica del PUG (localizzazioni, indici di edificabilità, modalità d'intervento, usi e parametri) costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, la cui puntuale definizione è demandata esclusivamente agli AO e ai PAIP.

- salvo gli interventi di riuso e rigenerazione, il PUG e gli strumenti di pianificazione territoriale non attribuiscono in nessun caso potestà edificatoria alle aree libere né conferiscono alle stesse potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto.

Si ha, quindi, la reiterata conferma di un distacco tra il concetto di edificabilità secondo la lettura urbanistica rispetto quello fiscale, anzi la norma urbanistica si spinge ancor più in là asserendo che "*in nessun caso*" il PUG attribuisce diritti edificatori lasciando, pertanto, intendere che il principio urbanistico si estenda anche a quello fiscale.

Se, da un lato, è evidente che la norma fiscale ha la necessità di individuare, sulla geografia del territorio, quali siano le aree con aspettativa di edificabilità essendo ben diverse da quelle che tale aspettativa non hanno e che, pertanto, la rappresentazione ideogrammatica può mettere in crisi il sistema fiscale (proprio perché non identifica il bene in modo inequivocabile, essendo assente il perimetro che stabilisce la linea di demarcazione tra ciò che può accadere dentro rispetto a ciò che può accadere fuori), è anche vero che ben altri sono i requisiti che possono far ricadere un terreno all'interno dell'edificabilità fiscale, divenendo irrilevante la questione che lo strumento urbanistico non attribuisca potestà edificatoria (questione giudicata, appunto, irrilevante dalla Corte di Cassazione proprio in riguardo alla legge regionale n. 20/2000).

In realtà è ben evidente che il PUG deve, necessariamente, porsi come primo obiettivo quello di identificare il perimetro del TU, generando, così, un discrimine inequivocabile, perlomeno, tra ciò che è dentro e ciò che resta fuori da questo territorio ben delimitato.

La legge regionale n. 24/2017, sancisce che l'attribuzione dei diritti edificatori compete:

- agli AO e ai PAIP i quali attuano le previsioni generali del PUG stabilendo il progetto urbano, gli usi ammissibili, gli indici, i parametri edilizi e le modalità attuative. Hanno la valenza dei PUA;

- al PUG per i soli interventi di tipo diretto, di qualificazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e di attribuzione degli incentivi urbanistici.

Inoltre la pianificazione urbanistica persegue il modello della perequazione (equa distribuzione dei diritti e dei doveri tra i proprietari di aree ed edifici).

Quindi, in sostanza, mentre il PUG regola, all'interno del TU, i soli interventi di tipo diretto sia per nuove costruzioni che per il recupero dell'esistente, agli AO e ai PAIP è demandato il compito di regolare gli interventi (interni o esterni al TU) su aree non edificate o su aree di particolare complessità la cui attuazione è subordinata all'assunzione di atti amministrativi complessi.

Le nuove urbanizzazioni, sia al di fuori del TU che al suo interno per le aree permeabili non dotate di infrastrutture, devono attuarsi nel rispetto dei limiti quantitativi previsti dalla legge regionale e gli elaborati non contengono rappresentazioni cartografiche delle aree contermini al TU idonee a nuovi insediamenti ma hanno rappresentazione ideogrammatica delle parti del territorio comunale che non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane.

Gli AO e i PAIP rappresentano il sistema attuativo del PUG per il riuso, la rigenerazione del territorio urbanizzato e per le nuove urbanizzazioni.

L'attuazione degli AO avviene conformemente ad un proprio iter che può essere sintetizzato nei seguenti adempimenti:

1) pubblicazione periodica, da parte del Comune, di avvisi pubblici di manifestazione di interesse;

2) i soggetti attuatori presentano al Comune una proposta di AO corredata di tutti gli elaborati previsti (anche del piano economico finanziario che ne dimostra la sostenibilità e la fattibilità);

3) è dovuto il CS salvo deroghe;

4) entro il termine di 60 giorni dal ricevimento, il Comune valuta la proposta e l'interesse pubblico alla sua attuazione;

5) nei 10 giorni successivi alla scadenza di cui sopra, il Comune si esprime sulla proposta. Se l'esito è positivo, la proposta viene pubblicata per 60 giorni per consentirne la visione e la presentazione delle eventuali osservazioni;

6) nei 30 giorni successivi alla scadenza del termine per presentare le osservazioni, il Consiglio Comunale autorizza la stipula dell'AO;

7) nei 10 giorni successivi all'autorizzazione alla stipula, il Comune e il privato stipulano l'AO;

8) l'AO produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione sul BURERT.

Il Contributo Straordinario

Il Contributo Straordinario (CS) è previsto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), D.P.R. n. 380/2001, e rientra tra quei contributi parametrici dovuti all'Amministrazione comunale per il rilascio del permesso di costruire.

Secondo il Decreto istitutivo, il CS rientra nel computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e rappresenta, in sostanza, un contributo commisurato alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di Contributo Straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il successivo comma 4-bis, del citato articolo 16, demanda alla legislazione regionale e agli strumenti urbanistici comunali la regolamentazione del CS.

La Delibera dell'Assemblea Regionale Emilia-Romagna n. 186/2018, fissa, all'articolo 4, i criteri per il calcolo del CS.

Il CS è, quindi, dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del TU come definito dal PUG. I comuni possono prevedere la corresponsione del CS per gli interventi all'interno del perimetro del TU se finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale.

Il CS non si applica agli interventi realizzati all'interno del perimetro del TU.

Nelle more dell'approvazione del PUG il CS si applica anche all'interno del TU esclusivamente per quegli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire che generino aumento di carico urbanistico.

Il CS è fissato nella misura del 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

L'MVGT è riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica, la stima del valore avviene applicando la seguente formula:

Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) = (V post – V ante)

dove:

- V post: rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

- V ante: rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificabili, da analisi di mercato inerenti terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale della aree edificabili ai fini IMU.

Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificato assume la prevalente rilevanza economica, il CS è calcolato attraverso il metodo analitico del valore della trasformazione come di seguito determinato.

L'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm_post) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_ante) meno i costi della trasformazione (K):

MVGT = Vm_post – Vm_ante – K

dove:

- Vm_post: Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica.

- Vm_ante: Valore di mercato di partenza dell'immobile, è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate, ove disponibili.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'immobile di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.). I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge n. 122/1989 o di altra normativa speciale.

- K: Costi della trasformazione, è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

1) costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori a metro quadrato dell'edificio desunti dal prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI – ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate. Nel caso di ristrutturazione edilizia che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.

2) spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali: desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile.

3) contributo di costruzione: se dovuto, è costituito dalla somma di U1, U2, D, S, e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2).

4) eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica.

5) opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5% della voce 1)).

6) costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs. n. 152/2006.

7) spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1) + 2)).

8) oneri finanziari: rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero del tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + spread al 2% per una durata del mutuo finale di 15 anni.

9) oneri per la commercializzazione che rappresentano le spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post).

10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post).

L'unità di superficie per la determinazione del CS è la superficie totale (ST); nel caso della funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera è assunto anche il parametro del numero delle camere della struttura.

Il CS è calcolato, sulla base della proposta progettuale presentata dal soggetto attuatore, dal Comune che può stabilirne altresì l'eventuale rateizzazione, in analogia alle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione.

Il Comune di Reggio nell'Emilia in data 16/09/2019 ha approvato la delibera di Consiglio Comunale n. 75 avente ad oggetto "*Recepimento della DAL 186/2019 in materia di disciplina del contributo di costruzione*".

Dagli elementi sin qui esposti emerge l'assoluta evidenza che il CS può divenire un elemento imprescindibile non solo in riguardo alla determinazione del valore di mercato delle aree edificabili ma anche ai fini dell'attività di verifica degli adempimenti fiscali, in merito all'IMU, da parte di coloro che hanno richiesto ed ottenuto dall'Amministrazione comunale il via libera ad interventi edilizi che comportano il calcolo del CS.

E', infatti, ovvio che la determinazione del V post rappresenta un elemento pressoché incontrovertibile in riguardo al valore di mercato del bene dopo la trasformazione in area edificabile del medesimo, ma anche il V ante può divenire molto utile nel caso in cui il terreno, oggetto di trasformazione, avesse una connotazione urbanistica già edificabile.

Il preciso riferimento che la DAL fa al richiamo ai valori comunali IMU per la determinazione del V post e, se del caso, del V ante, solidifica ancor più questa convinzione, e ben difficilmente il contribuente potrebbe essere in grado di contestare l'applicabilità ai fini fiscali di quel valore, posto che la procedura di trasformazione urbanistica impone non solo il versamento del CS determinato in relazione al MVGT ma anche il fatto che i valori che portano al MVGT sono stati sottoscritti dal soggetto proponente/attuatore dell'intervento.

<u>Il procedimento unico</u>

La legge urbanistica regionale disciplina anche il cd. "procedimento unico" il quale riguarda gli interventi in deroga alla disciplina urbanistica ordinaria, relativamente agli insediamenti produttivi esistenti.

Attraverso un procedimento unico di variante urbanistica è possibile approvare interventi di:

- ampliamento o ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa;

- nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate.

L'intervento è ammesso solo in aree collocate in prossimità delle medesime attività esistenti e, cioè, nelle aree di pertinenza, in lotti contigui o circostanti o in prossimità.

Gli interventi assoggettati al procedimento unico divengono importanti ai fini fiscali in quanto per la loro attuazione è dovuto il CS.

Le possibili criticità per il fisco locale dalla legge regionale n. 24/2017

Come si è già avuto modo di rilevare, la nuova legge urbanistica regionale porterà con sé inevitabili conseguenze sul fisco locale laddove si voglia attribuire la natura edificatoria delle aree, rinnovando, ed inasprendo, il conflitto tra edificabilità urbanistica ed edificabilità fiscale che era già sorto con la legge regione Emilia-Romagna n. 20/2000 e che, con non poca difficoltà, era stato risolto a favore del fisco locale.

Sebbene per chi si occupa di fiscalità è necessario seguire i principi normativi e giurisprudenziali che, entro tale ambito, qualificano un terreno come edificabile, è anche evidente la difficoltà di perseguire tale obiettivo se la normativa urbanistica dispone tutt'altro, la conseguenza è un inevitabile scontro tra coloro che propendono per l'edificabilità dei suoli e coloro che, al contrario, ritengono assenti gli elementi che qualificherebbero i suoli come tali.

Già si è ragionato sulla diversa valenza urbanistica e fiscale delle conseguenze dettate dalla legge nel periodo transitorio e con decorrenza dal 01/01/2022, le quali, se anche non modificano la natura del bene che resta fiscalmente edificabile sino all'adozione del PUG, possono senz'altro riflettersi sulla determinazione del valore venale in comune commercio, ma a ciò si aggiungono altri aspetti rilevanti.

Appare scontato che per il territorio compreso all'interno del TU viga un regime urbanistico tale da attribuire ai terreni la natura edificabile qualora la trasformazione sia subordinata ad intervento edilizio diretto, e si può essere portati, ragionevolmente, a ritenere che la medesima qualificazione edificatoria sia attribuibile anche a quei terreni che, sempre collocati all'interno del TU, possono indirizzarsi verso una potenziale trasformazione edilizia grazie agli AO o ai PAIP (cd. cunei verdi).

Per questa ultima tipologia di terreni si può sposare il criterio dell'edificabilità di fatto a fini fiscali che si configura grazie alla particolare posizione che tali terreni vantano rispetto ad aree già urbanizzate.

Secondo la normativa regionale, infatti, la trasformazione all'interno del TU è ammessa, sempre entro i limiti che la norma stessa prevede, pertanto il fatto che i terreni siano contenuti all'interno di un perimetro ben definito e che il PUG stabilisca per tali aree ipotesi di sviluppo ancorché potenziali e senza alcun riferimento ad indici e parametri urbanistici ben definiti, può, comunque, reggere il ragionamento che un terreno posto all'interno del TU abbia un valore di mercato più elevato rispetto ad un terreno posto al di fuori del TU. Ciò proprio in relazione a quella propensione alla edificabilità del suolo e alla graduazione del valore in relazione alla maggiore o minore attualità dell'edificabilità, che ha sempre contraddistinto i ragionamenti della Corte di Cassazione.

Pertanto, non appare assolutamente peregrina la tesi secondo cui i terreni collocati all'interno del perimetro del TU sarebbero, di fatto, qualificabili come edificabili a fini fiscali, salvo la presenza di vincoli che ne vietino la trasformazione, e, in sede di valutazione, occorrerà tener conto del diverso grado di edificabilità rispetto a terreni maturi anche dal punto di vista urbanistico.

A fianco di ciò, la possibile, e ragionevole, conseguenza, secondo cui la riduzione (o totale assenza) dell'offerta di aree edificabili di espansione poste al di fuori del TU, potrebbe comportare l'aumento, anche rilevante, del valore delle aree libere comprese all'interno del TU.

Ciò è coerente con i ragionamenti sviluppati dalla Corte di Cassazione, e già precedentemente approfonditi, secondo i quali l'incremento di valore del terreno comporta l'impossibilità di quantificare il suo valore imponibile riferendosi al parametro del reddito dominicale catastale previsto per i terreni a destinazione agricola.

L'aumento dei valori della proprietà fondiaria libera da fabbricati (lotti vergini) appare giustificata anche dal fatto che la norma urbanistica regionale dispone, in modo aperto e deciso, il recupero del patrimonio edilizio esistente ben sapendo che, generalmente, l'imprenditore preferisce l'intervento su lotto libero piuttosto che intervenire su lotti già edificati.

Ben più complesso, e controverso, il regime fiscale che dovrebbero avere le aree poste al di fuori del perimetro del TU, dovuto anche al fatto che la normativa fiscale non si è evoluta al pari di quella urbanistica.

Una prima tesi, che potremmo definire dell'"*edificabilità estesa*", potrebbe essere quella che propende per ritenere fiscalmente edificabili tutti i terreni che non sono assoggettati ad un vincolo di inedificabilità assoluta.

Tale tesi avrebbe i seguenti connotati:

- patrimonialità dell'imposta portata all'estremo;

- difficoltà nelle determinazione dei valori imponibili:

- incremento del contenzioso tributario;

- possibili maggiori entrate.

Altra tesi, che potremmo definire dell'"*edificabilità ridotta*", potrebbe essere quella che propende per ritenere fiscalmente edificabili solo quei terreni che risultano tali in forza di uno specifico atto amministrativo.

Tale tesi avrebbe i seguenti connotati:

- patrimonialità circoscritta;

- maggiore certezza nelle determinazione dei valori imponibili;

- riduzione del contenzioso tributario;

- minori entrate ma possibile bilancio per i maggiori valori attribuiti alle aree poste all'interno del TU.

Entrambe le tesi si reggono, a ben guardare, sulla evoluzione della giurisprudenza della Corte di Cassazione che connota l'edificabilità fiscale.

A sostegno della prima tesi vi è il principio in forza del quale se è valido il ragionamento secondo cui nell'IMU l'edificabilità di diritto convive con l'edificabilità di fatto, allora è possibile ritenere fiscalmente edificabili tutte quelle aree che, sebbene poste al di fuori del perimetro del TU, non sono gravate da vincoli di inedificabilità assoluta (idrogeologici, ambientali, di rispetto, ecc.) e, quindi, sarebbero potenzialmente idonee per poter accogliere interventi edilizi attraverso AO e PAIP.

Fedele a questa linea di pensiero il motto: "*è fiscalmente edificabile il terreno sul quale non è espressamente vietato costruire anche se non nell'immediato*".

La tesi descritta poggerebbe sull'ampia giurisprudenza della Corte di Cassazione che ha dato forza al concetto di edificabilità di fatto, orientamento che abbiamo già avuto modo di approfondire.

Sposare questa tesi significherebbe aprire un antro foriero di dubbi non irrilevanti, frutto di una sorta di "estremismo" fiscale secondo cui tutto è, appunto, potenzialmente edificabile, pertanto:

- quali sono i terreni agricoli da valutare con il sistema parametrico catastale da reddito dominicale?

- come è possibile determinare e differenziare i valori di mercato solo in funzione della loro posizione?

A sostegno della seconda tesi vi è il principio in forza del quale se è l'AO e non la cartografia ideogrammatica del PUG ad individuare l'area sottoposta a trasformazione (perimetrazione) nonché i parametri urbanistico/edilizi (indici, usi, ecc.) che conformano l'attuazione, allora si potrebbe ritenere che l'edificabilità fiscale del suolo posto all'esterno del TU decorra solo dalla data di adozione dell'AO (o quantomeno dalla data in cui il Consiglio Comunale autorizza la stipula dell'AO) in quanto, antecedentemente ad esso, l'area non solo non era individuabile in modo assoluto ma mancavano gli elementi necessari per farla emergere dal territorio non soggetto a trasformazione.

Fedele a questa linea di pensiero il motto: "*è fiscalmente edificabile solo il terreno che ha una legittima aspettativa di essere trasformato anche se non nell'immediato*".

La tesi descritta poggerebbe sull'altrettanto ampia giurisprudenza della Corte di Cassazione che ha ritenuto l'edificabilità di fatto applicabile, come principio, solo in presenza di un atto amministrativo che attribuisce a quel terreno una connotazione non agricola (come, ad esempio, l'atto di adozione della variante urbanistica).

Inoltre la stessa Corte di Cassazione (nn. 7958/2022, 4952/2018) ha statuito che la sottoscrizione di un Accordo di Programma propedeutico alla successiva trasformazione edilizia, è sufficiente a far lievitare il valore dell'area anche per il periodo antecedente la sottoscrizione formale della necessaria convenzione urbanistica.

Sposare questa tesi avrebbe alcune conseguenze interessanti per il territorio esterno al TU:

- sono edificabili solo le aree individuate dall'AO;

- certezza dell'edificabilità in quanto vi è l'obbligo di attuare l'intervento entro tempi certi;

- maggior valore dell'area in quanto non vi sono molteplici fattori d'incertezza che possano incidere sul valore;

- il valore dell'area non è sconosciuto ma è sancito dal CS;

- paga l'IMU soltanto chi è materialmente interessato alla trasformazione immobiliare.

Per coloro che si apprestano ad elaborare i valori di mercato delle aree edificabili ai fini dell'IMU, si rinvengono ulteriori criticità:

1) il PUG è dichiaratamente uno strumento urbanistico che esclude il consumo di territorio da destinare a nuove costruzioni, evitando, così, di incappare in una strategia di espansione a lungo termine che era la base portante degli strumenti urbanistici previgenti (PSC e PRG) ove previsioni strategiche rischiavano di restare solo sulla carta, illudendo i proprietari di possedere valori fondiari certi e monetizzabili e sui quali dovevano versare l'imposta a prescindere dalla loro volontà alla trasformazione o dall'effettiva possibilità di trasformazione.

2) la drastica riduzione o, addirittura, la cancellazione, delle previsioni di espansione contenute negli strumenti urbanistici previgenti, può portare alla diretta conseguenza del calo del gettito dell'imposta, il quale potrebbe essere in parte calmierato dall'incremento dei valori delle aree rimaste edificabili.

3) potrà nascere una conflittualità coi contribuenti che, per anni, hanno provveduto a versare l'imposta per aree frutto di strategie errate ed ora si trovano con nulla in mano se non un terreno a destinazione agricola.

4) difficoltà nell'individuare gli atti dai quali si ricavano i diritti edificatori e i parametri che servono per la determinazione del valore imponibile.

5) lo sviluppo edilizio si orienta verso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con la conseguenza che aumenterà il ricorso alla determinazione del valore delle aree durante i lavori di recupero.

6) le premialità urbanistiche per favorire gli interventi di recupero vanno, necessariamente, rapportate al consolidato principio secondo il quale l'oggetto d'imposta è l'area edificabile e non il diritto edificatorio in quanto suo attributo.

7) la cartografia ideogrammatica pone il tema della individuazione puntuale dei perimetri delle aree oggetto di possibile trasformazione che può avere certezza solo con l'AO.

La complessità della norma urbanistica regionale e i rischi di un disorientamento fiscale possono portare a propendere, perlomeno per le aree poste al di fuori del TU, per sposare la tesi secondo cui l'edificabilità è ascrivibile alle sole aree che hanno visto l'approvazione dell'AO, a meno che il PUG, sebbene la cartografia sia strutturata secondo un criterio ideogrammatico, permetta di individuare porzioni del territorio che, nonostante siano poste al di fuori del TU, abbiano connotati particolari e inequivocabili tali da ritenere che sulle stesse, e non su altre, sia possibile la trasformazione ancorché a lungo termine e sebbene demandata ad AO.

Si genererebbe, così, quel valore posizionale che la Corte di Cassazione ha valutato come indicatore dell'edificabilità fiscale, demandano, poi, alla determinazione del valore l'onere di tener conto dell'aleatorietà della trasformazione.

Occorrerà, poi, tenere in debito conto il fatto che i principi di riuso e rigenerazione urbana, i quali rappresentano uno dei cardini delle nuova legge urbanistica regionale, necessitano che la determinazione dei valori delle aree debba estendersi anche alle aree già edificate in forza di quanto previsto dall'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019.

1.6 La mancata approvazione della variante da parte della Regione o l'annullamento da parte del TAR

Cosa accade se l'organo deputato all'approvazione definitiva della variante generale o particolare, non lo fa?

Sui possibili effetti fiscali derivati da tale eventualità si è pronunciata la Corte di Cassazione (nn. 8626/2019, 17818/2017, 13263/2017, 12379/2016) stabilendo che nel caso di piano urbanistico generale adottato ma poi decaduto per mancata approvazione da parte della Regione, l'area conserva la sua edificabilità ai fini fiscali durante il regime di salvaguardia presente al 1° gennaio; l'imposta è comunque dovuta per tutto il periodo in cui ha avuto valenza il piano urbanistico generale adottato, nessun rimborso spetta al contribuente per il periodo pregresso all'atto che porta alla decadenza del piano urbanistico generale.

Il principio elaborato dalla Corte va, necessariamente, orientato alla variazione intervenuta con l'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, relativamente all'efficacia delle varianti sul valore venale, da farsi decorrere in corso d'anno. Pertanto la decadenza della variante decorrerà in corso d'anno sulla base della vigenza del provvedimento regionale e, da quel momento in poi, riprenderà vigore il precedente strumento urbanistico salvo diversa disposizione.

Altra questione vagliata dalla Corte di Cassazione (nn. 33578/2019, 33576/2019, 22674/2019, 18638/2019, 6853/2019, 16462/2017) inerisce i possibili effetti, ai fini fiscali, derivanti dall'annullamento da parte del TAR degli atti amministrativi che accompagnano l'adozione e/o l'approvazione degli strumenti urbanistici.

I giudici elaborano due diverse conseguenze in relazione a specifiche ipotesi:

- il TAR annulla l'atto di approvazione del piano urbanistico generale ma non l'atto di adozione: in questo caso sussiste l'edificabilità delle aree ai fini fiscali in quanto è sufficiente il piano urbanistico generale semplicemente adottato;

- il TAR annulla tutto l'impianto della variante al piano urbanistico generale (sia l'atto di approvazione sia l'atto di adozione): in questo caso non sussiste l'edificabilità delle aree ai fini fiscali *ex-tunc*, cioè sin dall'adozione.

Tale ultima evenienza rappresenta l'unico caso in presenza del quale è ammesso il rimborso dell'imposta versata per aree divenute fiscalmente edificabili a seguito dell'adozione poi annullata dal provvedimento del TAR. Il ripristino del piano urbanistico generale previgente comporta, altresì, la riviviscenza dell'edificabilità delle aree divenute agricole con l'adozione e dei conseguenti obblighi fiscali.

La Corte di Cassazione (n. 13809/2021) ha anche precisato che la sanatoria amministrativa del piano urbanistico generale invalido non ha effetto retroattivo.

1.7 La variazione di natura in corso d'anno

L'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, nel definire la base imponibile delle aree edificabili ai fini IMU, sancisce che "*il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (...)*".

Il Legislatore riconosce, pertanto, la variazione del valore imponibile, e quindi il conseguente cambio di natura del bene, già in corso d'anno.

Sicché ogniqualvolta l'Ente locale si trovi ad adottare una variante urbanistica dalla quale discendano riflessi ai fini del calcolo dell'IMU, tale atto avrà efficacia fiscale sin dalla data a cui risale la delibera che ha adottato il provvedimento, ciò comporta ovvi riflessi dal punto di vista delle entrate nel bilancio comunale, conseguenze che si dovranno tenere in debita considerazione.

Infatti, come più sopra descritto, dalla data di adozione vi potranno essere:

1) terreni che assurgono al ruolo di aree edificabili ex novo e, quindi, porteranno maggior gettito;

2) terreni che possono vedersi confermata la qualifica edificatoria ed il cui gettito d'imposta potrebbe subire variazioni in funzione della eventuale variazione dei parametri urbanistico/edilizi che potrebbero comportare riflessi negativi o positivi sul valore imponibile;

3) terreni precedentemente edificabili che retrocedono a terreni agricoli, talché verrà meno l'imposta commisurata al loro valore venale.

Difficile, in questi casi, elaborare precise e puntuali previsioni di bilancio in quanto entrano in gioco non solo elementi complessi nella individuazione delle aree nuove, confermate o retrocesse, ma anche aspetti inerenti la valutazione delle aree stesse e l'applicabilità di eventuali benefici fiscali riservati ai produttori agricoli, di non sempre facile individuazione in tempo reale, ma che divengono conosciuti solo dopo la presentazione delle dichiarazioni fiscali il cui termine scade entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale le variazioni e/o i benefici sono stati assunti.

1.8 L'attestazione di edificabilità

L'articolo 31, comma 20, della legge n. 289/2002, stabilisce che "*i comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.*"

La norma si inserisce all'interno di un articolato normativo chiaramente riferibile al governo dell'ICI e tale da permettere ai contribuenti di venire a conoscenza della natura edificatoria attribuita a terreni di cui sono soggetti passivi, in tal modo si consente ai contribuenti di adeguarsi, per tempo, alle variazioni urbanistiche assunte dal Comune.

Ovviamente, sebbene la norma preveda che la comunicazione debba avvenire tramite servizio postale, è ammessa, in realtà, qualsiasi forma a patto che, da essa, si abbia modo di avere certezza dell'avvenuta conoscenza dell'atto da parte del destinatario.

Altro aspetto inerisce l'individuazione delle aree per le quali si rende necessaria la comunicazione, ebbene l'inciso normativo in base al quale la comunicazione è dovuta quando il Comune attribuisce ad un terreno la natura di area fabbricabile, lascia intendere che tale comunicazione è dovuta solo per le aree edificabili di nuova costituzione in forza del piano adottato.

La comunicazione non è, pertanto, dovuta nei seguenti casi:

- area già edificabile e che, sulla base della variante adottata, resta edificabile ma con diversi parametri urbanistico/edilizi (Cassazione nn. 34289/2021, 34287/2021);

- area già edificabile che viene retrocessa ad agricola dalla variante;

- area che diviene edificabile a seguito di una disposizione di legge IMU (interventi di recupero edilizio);

Qual è la conseguenza se la comunicazione, seppure dovuta, non viene inviata dal Comune?

Ebbene il caso è stato più volte esaminato dalla Corte di Cassazione (nn. 28070/2022, 8159/2022, 7928/2022, 8198/2021, 6135/2021, 4118/2021, 10310/2020, 10319/2020, 26169/2019, 20124/2019, 13482/2019, 13481/2019, 11645/2019, 8829/2019, 7808/2019, 6859/2019, 6506/2019, 12308/2018, 4609/2018, 26454/2017, 26452/2017, 16777/2017, 14405/2017, 12308/2017, 6727/2012, 2190/2011, 15558/2009, 25676/2008, 9510/2008) e si è ritenuto che la mancata comunicazione non incide sul presupposto dell'imposta, che è sempre dovuta, ma può incidere sulla applicabilità delle sanzioni secondo quanto previsto dall'art. 10, comma 2, legge n. 212/2000, in ogni caso restano dovuti gli interessi (Cassazione n. 8829/2019).

La Corte di Cassazione (n. 2917/2022) ha precisato che le sanzioni sono comunque dovute in quanto, sebbene in assenza della comunicazione, non sussistono condizioni di incertezza obiettiva sui presupposti impositivi perché definiti dalla norma generale.

Nelle pronunce nn. 8159/2022 e 7928/2022, la Corte di Cassazione ha ritenuto che il piano regolatore è un atto pubblico che con le fonti secondarie del diritto condivide i criteri sostanziali della generalità e della capacità innovativa. In particolare assume efficacia *erga omnes* dalla pubblicazione nell'albo comunale e ciò comporta la sua conoscibilità da parte dei cittadini.

Quindi, secondo i giudici, l'imposta sul valore venale dell'area è dovuta a prescindere dall'effettiva comunicazione, ciò lo si deduce dal fatto che la natura edificatoria dell'area è direttamente definita dalla legge, mentre le norme che regolano la comunicazione della sopraggiunta edificabilità non subordinano, alla notifica, l'assunzione di tale natura.

Sempre secondo la Corte di Cassazione (nn. 352/2021, 26169/2019, 8563/2019, 6859/2019, 17810/2017, 11440/2010) il passaggio da terreno agricolo ad area edificabile deve essere dichiarato dal contribuente esprimendo anche il valore venale del bene, tale obbligo resta dovuto anche nel caso in cui la trasformazione sia conosciuta dall'Amministrazione (Cassazione n. 15235/2012).

L'obbligo dichiarativo non va, quindi, inquadrato come un atto formalmente ridondante, dato che l'Amministrazione è senz'altro a conoscenza dell'assunzione dell'edificabilità da parte del terreno, bensì

come atto necessario e dovuto con lo scopo principale di far conoscere all'Amministrazione il valore venale attribuito al terreno, in quanto rimesso alla discrezionalità del contribuente.

La comunicazione di edificabilità non è, poi, da confondere con le norme che regolano l'efficacia delle rendite catastali dei fabbricati che hanno, invece, anche conseguenze tributarie (Cassazione nn. 13482/2019, 13481/2019) subordinate all'effettiva notifica del provvedimento.

Infatti, mentre l'articolo 74, della legge n. 242/2000, attribuisce efficacia fiscale alle rendite catastali solo se correttamente notificate, la norma che regola la comunicazione della sopraggiunta edificabilità non ha tale conclamato scopo.

1.9 L'impossibilità di rimborso per le aree divenute inedificabili

La variabilità degli strumenti urbanistici susseguente non solo agli aggiornamenti normativi regionali inerenti la tutela e lo sviluppo del territorio ma anche in aderenza alle ipotesi di sviluppo/inviluppo demografico e produttivo, comporta che, periodicamente, l'Ente locale possa mettere mano alle previsioni urbanistiche vigenti e proponga l'adozione di una variante generale o parziale.

Come già visto in precedenza, la variante adottata ha effetto fiscale sulla natura dei terreni e non comporta solo la generazione di nuove aree edificabili da assoggettare ad IMU come tali, ma anche la possibile retrocessione, di preesistenti aree edificabili, a terreni a destinazione agricola.

In tale ultimo caso subentra la criticità relativamente a coloro che, per anni, possono avere versato l'imposta sulla base del valore venale dell'area e, di punto in bianco, si vedono tolta qualsiasi possibilità di edificazione anche nel medio-lungo termine, con la conseguenza che non solo non è più possibile monettizzare il terreno coi valori propri dei terreni edificabili ma si è versata per anni un'imposta senza potere (o volere) sfruttare l'edificabilità attestata dallo strumento urbanistico previgente la variazione.

La reale monetizzabilità del valore del suolo edificabile dipende da vari fattori. A nessuno è impedito di vendere un terreno edificabile, ancorché lo sia solo dal punto di vista fiscale, ma, in tal caso, il valore di mercato risentirà di tale condizione aleatoria, pertanto alcuni preferiscono assumere una posizione di attesa a tempo indefinito con la speranza subentrino non solo variazioni nel mercato delle aree rientranti in quella specifica tipologia ma anche eventuali variazioni urbanistiche che adottino modalità attuative meno vincolanti, il tutto teso ad incrementare il valore del suolo.

Tale orientamento, a volte discrezionale a volte necessario in quanto aderente alle dinamiche del mercato, pone il contribuente nella posizione di dover comunque versare l'imposta secondo le prescrizioni di legge, col rischio che la tanto attesa variante urbanistica, anziché migliorare le condizioni attuative, le peggiori facendo retrocedere il bene a terreno agricolo.

E', quindi, possibile richiedere al Comune la restituzione dell'imposta versata per aree edificabili divenute, poi, non più edificabili a seguito dell'adozione di una variante urbanistica?

Occorre, innanzitutto, chiarire che, per definizione, le imposte patrimoniali periodiche, tra le quali rientra l'IMU, prevedono un versamento annuo commisurato al valore imponibile del patrimonio immobiliare determinato ad una certa data (nell'IMU al 1° gennaio dell'anno d'imposta ovvero alla data della variante urbanistica). Pertanto sia la frazionabilità del tributo in mensilità sia la periodicità annuale, comportano che ogni annualità sia da considerarsi autonoma. In conseguenza di ciò, ogni variazione intervenuta nel patrimonio esplica effetto dalla data in cui essa si verifica, o dall'anno successivo, e mai per le annualità precedenti.

Altro aspetto da tenere a mente è che al versamento dell'imposta non corrisponde alcun diritto acquisito in merito al mantenimento della destinazione edificatoria previgente, per cui non si può rivendicare il mantenimento di una specifica destinazione urbanistica per il fatto di avere versato l'IMU per i periodi d'imposta antecedenti la variante urbanistica che declassa il terreno.

Ragionare di possibilità di rimborso relativamente ad una imposta comunque dovuta, e percepita dall'Ente, con riferimento ad una specifica condizione del patrimonio, assunta in un periodo d'imposta ormai superato e cristallizzato, rappresenta una vera e propria anomalia e, come tale, va affrontata.

Il rimborso dell'imposta versata non è, quindi, una ordinaria aspettativa o diritto del contribuente, bensì una deroga all'impianto normativo ordinario e, come tale, totalmente discrezionale per l'Ente locale, soggetto attivo d'imposta.

Nell'iniziale formulazione normativa dell'ICI, la questione era stata risolta direttamente dalla legge istitutiva la quale prevedeva l'obbligo della restituzione dell'imposta versata, entro un delimitato lasso temporale, per quei terreni divenuti inedificabili.

A partire dall'anno 1998, secondo quanto previsto dall'articolo 59, comma 1, lettera f), D. Lgs. n. 446/1997, la restituzione dell'imposta non era più un obbligo di legge ma era demandata alla

discrezionalità del Comune il quale, in forza dell'istituito potere regolamentare, poteva disciplinarne modalità e contenuti secondo la norma più sopra richiamata.

Si passava, quindi, dalla iniziale "*obbligatorietà della restituzione*" alla "*facoltà della restituzione*" rimessa alla totale discrezionalità dell'Ente locale.

A seguito dell'introduzione dell'IMU, a far tempo dall'anno 2012, il Legislatore non propose più tale facoltà regolamentare a favore dei comuni, i quali, in forza del principio di indisponibilità dell'obbligazione tributaria che regola le norme relative ai tributi, non potevano, arbitrariamente, disporre la restituzione di una imposta legittimamente dovuta secondo la nuova normativa IMU.

Si può ritenere che il venir meno di tale facoltà, oltre ad altre possibilità di regolamentazione su altre fattispecie, sia da far risalire al fatto che nel primo anno di introduzione dell'IMU era prevista una componente di aliquota (fino al 3,8 per mille) riservata allo Stato, pertanto, qualora fosse stata mantenuta la facoltà regolamentare di disporre del rimborso, lo Stato si sarebbe trovato a dover rimborsare l'imposta sulla base di decisioni assunte da ogni singolo Ente locale, con tutte le comprensibili conseguenze in riguardo al bilancio dello Stato.

Sebbene la riserva statale IMU non sia stata confermata per l'anno 2013 e successivi, il Legislatore non ha ritenuto opportuno reintrodurre la potestà regolamentare d'imposta e, quindi, nessuna operatività era possibile in riguardo ai rimborsi.

Solo con l'introduzione della cd. nuova IMU, a far tempo dal 01/01/2020 il Legislatore ha riproposto l'autonomia regolamentare per i comuni e, pertanto, ha sostanzialmente recuperato il testo già vigente in ambito ICI.

L'articolo 1, comma 777, lettera c), legge n. 160/2019, così recita: "*ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:*

a) (…)

b) (…)

c) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità e alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici."

Diversi comuni, già in ambito ICI, avevano ritenuto non opportuno aderire alla proposta di regolamentazione della disciplina dei rimborsi, e ciò per le più disparate ragioni.

Il medesimo atteggiamento di diffidenza e disinteresse lo si rileva anche dopo le modifiche normative in vigore dal 01/01/2020.

1.10 Le aree sottoposte a vincoli

In numerose occasioni la Corte di Cassazione si è espressa sulle conseguenze, relativamente alla edificabilità dei suoli, in presenza di vincoli disciplinati da norme urbanistiche.

I vincoli si differenziano in due insiemi:

- vincoli di inedificabilità assoluta

- vincoli di inedificabilità relativa

I vincoli di inedificabilità assoluta sono, in genere, disposti da piani sovraordinati rispetto al piano urbanistico comunale e, pertanto, nella gerarchia urbanistica i piani sovraordinati comandano sulle previsioni del piano comunale.

Nel momento in cui ci si appresta a determinare la natura edificatoria a fini fiscali di un terreno, così inquadrato dallo strumento urbanistico comunale, occorre, sempre, verificare se l'edificabilità del suolo è inficiata o meno dalle previsioni e dai vincoli di un altro piano sovraordinato.

Pertanto, un terreno edificabile secondo il piano comunale, potrebbe non esserlo a causa di un piano provinciale o regionale che ne dispone l'inedificabilità.

La Corte di Cassazione (nn. 23328/2022, 22962/2022, 22867/2022, 22692/2022, 22691/2022, 16576/2021, 34242/2019, 33012/2019, 23206/2019, 11080/2019, 3421/2019, 12756/2018, 4044/2018, 24122/2017) è stata ben chiara nello stabilire che per attribuire l'edificabilità ad un terreno ai fini ICI (ora IMU) occorre tener conto non solo delle previsioni del PRG semplicemente adottato ma anche delle previsioni o vincoli che potrebbero essere disposti da piani urbanistici sovraordinati come ad esempio derivanti dalla pianificazione paesistica (Piano Territoriale Paesistico Regionale) i quali potrebbero rendere l'area inedificabile ovvero incidere sul suo valore venale.

Se, quindi, il vincolo incide sull'effettiva edificabilità del suolo non ammettendola in modo assoluto, si è in presenza di una costrizione che impedisce, in fatto, di qualificare il terreno edificabile non solo dal punto di vista urbanistico ma anche dal punto di vista fiscale.

I vincoli di inedificabilità relativa, invece, sono anche conosciuti come vincoli di destinazione in quanto non esprimono, diversamente da quelli assoluti, la non edificabilità del suolo bensì la possibilità di una trasformazione entro i limiti dettati dal vincolo stesso.

La Corte di Cassazione ha, da sempre, ritenuto (nn. 23328/2022, 22962/2022, 22867/2022, 22692/2022, 22691/2022, 21122/2022, 40694/2021, 20978/2021, 16263/2021, 10709/2021, 10669/2018, 26456/2017, 13063/2017, 13060/2017, 14503/2016, 14765/2015, 15729/2014, 5161/2014) che il vincolo di destinazione non incide sulla natura del bene che è, e resta, area edificabile proprio perché lo strumento urbanistico ne ammette una trasformazione, bensì solo ed esclusivamente sul suo valore.

I vincoli di destinazione si suddividono, poi, in vincoli espropriativi e in vincoli conformativi.

Il vincolo espropriativo si caratterizza per il fatto che quel terreno, ove il vincolo è apposto, è destinato ad essere acquisito da un ente di tipo pubblico o privato al fine di realizzarvi un'opera che ha ottenuto la dichiarazione di pubblica utilità. Quindi, in sostanza, non vi è quasi mai coincidenza iniziale tra soggetto proprietario dell'area e soggetto che su quell'area dovrà realizzare l'opera pubblica, visto che l'opera potrà essere realizzata solo dopo l'acquisizione coatta, tramite esproprio, o bonaria del bene da parte dell'ente.

Nel corso degli anni la Corte di Cassazione ha elaborato principi interessanti in riguardo ai vincoli espropriativi e sugli effetti che essi generano sui terreni in riguardo all'ICI; principi che, in forza della continuità delle definizioni normative, possono essere reiterati anche all'IMU.

Nelle pronunce nn. 10247/2010 e 19131/2007 la Corte ha statuito che la vocazione edificatoria del suolo sussiste anche nel caso essa sia demandata a soggetti diversi dal proprietario che abbiano qualifica di enti pubblici o promiscui pubblici/privati, l'inedificabilità del suolo sussiste, infatti, solo se è preclusa ogni trasformazione del territorio.

La presenza del vincolo non porta, quindi, all'esenzione dall'imposta (Cassazione nn. 16263/2021, 23531/2019, 10989/2011, 25434/2010, 24096/2010, 25013/2010, 23649/2010, 9781/2010, 19750/2004, 19131/2007).

Più nello specifico la Corte ha anche vagliato l'effettiva sussistenza del regime edificatorio in relazione alla destinazione dell'opera pubblica regolata dal vincolo espropriativo.

E' edificabile l'area destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico (Cassazione nn. 10709/2021, 2050/2020, 17764/2018, 14503/2016, 4753/2010).

E' edificabile l'area destinata alla realizzazione di attrezzature ed impianti generali (Cassazione nn. 10709/2021, 11575/2010, 10247/2010).

E' edificabile l'area destinata a servizi pubblici per la realizzazione di scuole (Cassazione n. 23075/2019).

E' da considerarsi edificabile l'area destinata alla realizzazione di una linea ferroviaria (Cassazione nn. 20979/2021, 20978/2021, 34242/2019, 31048/2017, 14736/2015).

Se ne ricava, quindi, che l'area gravata da vincolo espropriativo è sempre da considerarsi comunque edificabile ai fini fiscali, e ciò per definizione in quanto il vincolo dispone la realizzazione di un'opera (manufatto) che non va esclusivamente inquadrata in opere edilizie ordinarie (fabbricati destinati all'uso pubblico) ma anche in opere infrastrutturali che, di norma, possono non avere una corrispondenza catastale al catasto dei fabbricati.

Il vincolo espropriativo, proprio perché incide sulle facoltà dominicali, non può avere vita eterna, può essere, sì, reiterato ma può anche decadere qualora non vi sia più interesse, da parte dell'ente, di realizzare l'opera pubblica cui il vincolo collima.

Cosa accade all'area se il vincolo espropriativo decade?

Secondo una tendenza maggioritaria della Corte di Cassazione (nn. 21095/2019, 21080/2019, 19963/2019, 16485/2016, 25273/2014, 24648/2014, 12420/2011, 10989/2011, 25434/2010, 25013/2010, 24096/2010, 23649/2010, 12296/2010, 12135/2010, 11575/2010, 10247/2010, 25676/2008) il terreno resta edificabile, il suo valore va commisurato alle caratteristiche urbanistiche dell'area e non è scontato che il terreno manchi di disciplina urbanistica divenendo una cd. "area bianca".

Ancor più esplicitamente la Corte di Cassazione (nn. 25273/2014, 24648/2014) propende per il mantenimento della qualifica edificatoria del terreno in quanto occorre sempre riferirsi anche al concetto di edificabilità di fatto.

Con la decadenza del vincolo si ha l'unica conseguenza che l'ente pubblico perde la facoltà di intervenire (Cassazione n. 23649/2010).

Secondo un diverso filone, la Corte di Cassazione (nn. 16865/2021, 8052/2021, 21095/2019, 21080/2019) ritiene che con la decadenza del vincolo si rientra nel regime delle cd. "aree bianche", ma queste aree non sono da ritenersi esenti dall'imposta in quanto esiste una seppur minima possibilità di trasformazione edilizia, pertanto la decadenza del vincolo e la contestuale costituzione dell'area bianca ha una incidenza esclusivamente sul valore del bene.

Il vincolo conformativo si differenzia da quello espropriativo in quanto non è necessariamente preordinato all'esproprio, esso incide sulle possibilità di edificare in capo alla proprietà imponendo limiti alla monetizzabilità dei suoli ed è, in genere, previsto un indice di edificabilità ai fini dell'insediamento di usi pubblici o promiscui pubblico/privati.

La Corte di Cassazione (nn. 21122/2022, 21351/2021, 10709/2021, 27176/2020, 26792/2020, 2050/2020, 34599/2019, 15442/2019, 6852/2019, 13127/2018, 11447/2018, 11446/2018,10669/2018, 26456/2017, 24645/2017, 13063/2017, 13060/2017) è stata ben chiara nello stabilire che è sempre edificabile l'area sottoposta ad un vincolo di destinazione (rispetto cimiteriale, verde pubblico, parcheggi, impianti, attrezzature, servizi pubblici o di interesse pubblico, servizi sociali). Il vincolo agisce sul valore del bene ma non sulla sua natura che permane edificabile. Vanno sempre tenuti distinti i vincoli di inedificabilità assoluta dai vincoli di destinazione.

Il tema più controverso sottoposto al vaglio della Corte di Cassazione ha riguardato la qualifica edificatoria, o meno, ai fini fiscali per le aree sottoposte al vincolo della destinazione a verde pubblico.

Un orientamento propendeva per la natura non edificabile del terreno qualora fossero esclusi interventi edilizi a favore del privato (nn. 10178/2022, 27121/2019, 10231/2018, 26083/2015, 5992/2015, 1169/2011, 24098/2010, 14483/2010, 13354/2010, 12920/2010, 5737/2010, 4657/2010, 25672/2008) giungendo anche ad applicare il criterio della colpa grave al Comune che non si era uniformato a tale orientamento obbligandolo al pagamento delle spese di giudizio in misura doppia (n. 18057/2016); un diverso orientamento dei giudici riteneva la sussistenza dell'edificabilità (Cassazione nn. 15442/2019, 23814/2016, 14503/2016, 12499/2014, 12926/2010, 11575/2010) se consentiti interventi di tipo privato, ma anche di tipo pubblico o promiscuo pubblico/privato. Tale orientamento si è, poi, maggiormente consolidato laddove la Corte (nn. 10178/2022, 21351/2021, 6852/2019, 17811/2017) ha precisato che occorre sempre verificare se vi sono interventi edilizi ammessi ai privati in quanto i vincoli di destinazione vanno tenuti distinti da quelli di inedificabilità assoluta, e ancora (nn. 21351/2021, 7848/2018) è da considerarsi edificabile, e quindi assoggettabile ad imposta come tale, l'area gravata dal vincolo ma alla quale è assegnato un indice di edificabilità.

La Corte di Cassazione sembra propendere, infine, per una definitiva soluzione confermando la qualifica edificatoria, a fini fiscali, delle aree destinate a verde pubblico. Nella pronuncia n. 16467/2022 la Corte precisa che "*la nozione di edificabilità non si identifica e non si esaurisce in quella di edilizia abitativa, cosicché l'inclusione di un'area in una zona destinata dal PRG ad attrezzature e impianti di interesse generale, o a servizi pubblici o di interesse pubblico, non esclude l'oggettivo carattere edificabile ex art. 2 del d.lgs. n. 504 del 1992. I vincoli di inedificabilità assoluta vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione che condizionano, in concreto, l'edificabilità del suolo, ma non sottraggono l'area su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili e considerato che la destinazione prevista dal vincolo posto dal PRG è realizzabile non necessariamente mediante interventi (o successive espropriazioni) di carattere pubblico, ma anche di iniziativa privata o promiscua pubblico-privata (non importa se direttamente ovvero in seguito ad accordi di natura complessa). Va quindi motivatamente disatteso il diverso orientamento (Cass. nn. 27121/2019, 5992/2015, 25672/2008), secondo il quale le aree sottoposte dal PRG a un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, non possono essere qualificate come fabbricabili, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del d.lgs. n. 504 del 1992 e restano sottratte al regime dei suoli fabbricabili. Tali pronunce non tengono conto che la norma delinea una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria.*"

Per quanto concerne le aree destinate dallo strumento urbanistico per usi a verde ed attrezzature sportive, la Corte di Cassazione (nn. 22962/2022, 22867/2022, 22866/2022, 22692/2022, 22691/2022, 21122/2022, 5709/2022, 21351/2021, 23814/2016, 14763/2015) ha ritenuto che anche questa tipologia di aree sono suscettibili di utilizzazione edificatoria e, quindi, sottoposte ad ICI, tale classificazione incide solo sulla determinazione del valore venale del bene.

La presenza di un vincolo di tipo idrogeologico ha portato la Corte di Cassazione ad assumere orientamenti difformi in merito alla natura edificabile del suolo a fini fiscali.

Secondo un orientamento minoritario (Cassazione n. 18994/2019) il vincolo di inedificabilità assoluta apposto dal Piano di Assetto Idrogeologico prevale sullo strumento urbanistico comunale (art. 1-bis, comma 5, l. n. 365/2000), pertanto non sussistono i requisiti di edificabilità dell'area a fini fiscali.

L'orientamento maggioritario della Corte di Cassazione (nn. 27176/2020, 24541/2020, 17458/2019, 18429/2018) ritiene, invece, che un'area gravata da un vincolo idrogeologico ma edificabile da PRG resta tale anche ai fini fiscali, la presenza del vincolo incide solo sul valore di mercato dell'area. Nella pronuncia n. 27176/2020 la Corte precisa che in punto di diritto deve considerarsi che l'art. 2, comma 1, del d. lgs. n. 504 del 1992, delinea, ai fini fiscali, una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria, con riferimento anche alla sua attualità e che, rimosso il vincolo idrogeologico, la edificabilità di un terreno si potenzia e si attualizza.

Nelle pronunce nn. 26169/2019 e 5198/2018 la Corte si spinge oltre stabilendo che ai fini dell'effettiva edificabilità dell'area vanno valutati anche i vincoli di inedificabilità apposti dall'autorità di bacino per rischio idrogeologico, i quali incidono sul valore.

Anche nel caso di area gravata da vincolo di tipo archeologico vi è la propensione per la conferma dell'edificabilità fiscale, secondo la Corte di Cassazione (nn. 5766/2021, 16749/2020, 7513/2016) non è contestato che il terreno oggetto di accertamento sia inserito nel PRG, sicché tale circostanza incide senz'altro nella determinazione del valore venale del bene immobile, da valutare in base alla maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, che non viene meno per il fatto che il bene stesso sia assoggettato a vincolo archeologico.

Altro filone esaminato dalla Corte di Cassazione inerisce la qualifica edificatoria delle aree gravate da fasce di rispetto.

Nel caso l'intera superficie del terreno sia gravata dalla fascia di rispetto stradale, autostradale o ferroviaria, la Corte di Cassazione (nn. 23212/2019, 23211/2019, 18633/2019, 18630/2019, 8609/2011, 8121/2009, 26899/2008, 18563/2004, 1220/2000) propende per una prognosi negativa, asserendo che l'area non è edificabile in quanto mancano le possibilità legali di edificazione.

Qualora, invece, il terreno sia solo parzialmente gravato dalla fascia di rispetto, la Corte di Cassazione (nn. 23212/2019, 23211/2019) precisa che la porzione di area non sottoposta al vincolo conserva la vocazione edificatoria e il vincolo inciderà sulla determinazione della base imponibile.

Ulteriore tema riguarda, poi, la possibilità, in concreto, di utilizzare, ai fini del calcolo della base imponibile, il valore disposto per la procedura espropriativa.

Nella pronuncia n. 14044/2017 la Corte di Cassazione ha ritenuto ammissibile la possibilità, per il Comune, di determinare il valore imponibile dell'area con riferimento al costo previsto per gli espropri.

Ancora la Corte (n. 16363/2021) precisa che nel caso di area sottoposta a procedura espropriativa la base imponibile va ricondotta all'ammontare dell'indennità di esproprio, maggiorata del 40% se vi è cessione bonaria.

In senso contrario sempre la Corte (n. 492/2018) ove si specifica che per la determinazione del valore dell'area non è corretto prendere a riferimento l'indennità d'esproprio calcolata con riferimento a terreni limitrofi, ciò in quanto il procedimento ablativo si riferisce ad una disciplina orientata ad altri fini.

In quest'ultimo caso, però, si era di fronte ad una indennità calcolata non in riguardo al bene oggetto di accertamento bensì riferibile ad altri terreni che la Corte ha ritenuto non omogenei con la destinazione del bene sottoposto ad accertamento fiscale.

1.11 La soggettività passiva nelle procedure di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio

Il Testo Unico sugli espropri (d.P.R. n. 327/2001) all'articolo 22-bis tratta della procedura inerente l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione, essa ha carattere di urgenza e deve sottendere l'emanazione di un decreto motivato, attraverso il quale viene fissata l'indennità provvisoria e disposta l'occupazione anticipata dei beni. Il decreto motivato viene notificato al proprietario ed entro il termine di tre mesi va eseguito il decreto con l'occupazione. Il decreto motivato deve essere seguito dal decreto di esproprio entro i termini di legge.

Il successivo articolo 23 tratta del decreto di esproprio, il quale è emanato entro i termini di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità, in esso sono indicati tutti gli elementi alla base della procedura espropriativa, dando atto degli estremi del decreto motivato e del suo stato di esecuzione. Il Decreto di esproprio dispone il passaggio di proprietà del bene, e deve essere notificato ed eseguito: notificato secondo le forme degli atti processuali, eseguito mediante l'immissione in possesso. Il decreto di esproprio è trascritto presso l'Ufficio dei registri immobiliari e sono eseguite anche le operazioni di voltura catastale.

L'articolo 24 stabilisce che l'esecuzione del decreto di esproprio si attua con l'immissione in possesso del bene entro il termine di due anni dalla notifica del decreto di esproprio. Sussiste l'immissione in possesso anche nel caso in cui il bene continui ad essere utilizzato, si dà comunicazione all'Ufficio dei registri immobiliari dell'avvenuta immissione in possesso.

Secondo la Corte di Cassazione (nn. 25938/2017, SS.UU. n. 18077/2009) l'occupazione d'urgenza decorre dal momento della effettiva immissione in possesso del beneficiario dell'occupazione, che si verifica, di regola, in conseguenza del cosiddetto "dimensionamento", consistente nell'individuazione dell'area mediante infissione di picchetti e nell'affermazione degli incaricati dell'operazione che da quel momento il possesso dell'area s'intende trasferito all'amministrazione espropriante costituendosi, per effetto di tale comportamento, una impossibilità giuridica dell'ulteriore godimento dell'immobile da parte del proprietario.

In merito alla debenza d'imposta durante il periodo dell'occupazione d'urgenza, si è espressa in diverse occasioni la Corte di Cassazione (nn. 16057/2021, 16057/2021, 5639/2020, 10669/2018, 17813/2017, 21158/2016, 20796/2016, 19041/2016, 4753/2010), ritenendo che fino all'emanazione del decreto di esproprio oppure fino alla stipula dell'atto di cessione bonaria del bene all'espropriante, la soggettività passiva IMU resta in capo all'espropriando sebbene l'area sia interessata dall'occupazione d'urgenza.

In altre occasioni la Corte (nn. 25938/2017, 21158/2016, 20796/2016, 10523/2015, 5626/2015) ha ritenuto opportuno specificare che se si è in presenza di un mutamento irreversibile sullo stato dei luoghi, così da non permettere al proprietario di mirare a ripristinare un potere di fatto con la cosa corrispondente all'esercizio del diritto dominicale, allora la soggettività passiva si trasferisce all'espropriante.

In forza di ciò, quindi, il trasferimento della soggettività passiva d'imposta potrebbe costituirsi ben prima della emanazione del decreto di esproprio ritenuto unico elemento fondante secondo un filone giurisprudenziale.

E' evidente che, in tal caso, spetterà all'espropriando e all'espropriante comunicare all'Ufficio tributario la data in cui si è verificato il sopra citato mutamento irreversibile nello stato dei luoghi in quanto fatto non conosciuto dall'Ufficio, a meno che l'Amministrazione che provvede all'esproprio sia il Comune sul cui territorio si collocano le aree sottoposte alla procedura coatta.

Più recentemente si riscontra un deciso cambio di rotta da parte della Corte di Cassazione (nn. 22962/2022, 22867/2022, 22692/2022, 22691/2021) ove è stato precisato che "*l'occupazione temporanea d'urgenza di un terreno dal parte della P.A. non priva il proprietario del possesso del bene fino a quando non intervenga l'ablazione del fondo, sicché egli resta soggetto passivo dell'imposta ancorché l'immobile sia detenuto dall'occupante e che la realizzazione di un'opera pubblica su un fondo oggetto di legittima occupazione costituisce un mero fatto che non è in grado di assurgere a titolo dell'acquisto ed è, come tale, inidonea, da sé sola, a determinare il trasferimento della proprietà del fondo in favore della P.A., come pure evidenziato dalla costante giurisprudenza della Corte EDU, che ha affermato la contrarietà*

della cd. espropriazione indiretta alla CEDU e negato la possibilità di individuare sistemi di acquisizione diversi da quello consensuale del contratto e da quello autoritativo del procedimento ablatorio (Cass. n. 19572/2017), cosicché la P.A. resta mera detentrice del fondo occupato e trasformato, fermo tuttavia il possesso del proprietario."

In conclusione, si può, ragionevolmente, affermare che ai fini della individuazione del soggetto passivo d'imposta occorre, necessariamente, indagare sulla procedura in corso, in particolare:

- decreto motivato per l'occupazione d'urgenza = soggetto passivo IMU resta l'espropriando

- decreto di esproprio = dalla data di trascrizione del provvedimento la soggettività passiva IMU si trasferisce dall'espropriando all'espropriante

- realizzazione dell'opera pubblica con il mutamento irreversibile dello stato dei luoghi = con la realizzazione dell'opera pubblica la soggettività passiva IMU si trasferisce dall'espropriando all'espropriante anche nel caso in cui manchi il decreto di esproprio. Tale modalità potrebbe ritenersi superata dagli ultimi riscontri giurisprudenziali che rimettono la soggettività passiva d'imposta in capo all'espropriando sino alla ablazione consensuale (cessione bonaria) o autoritativa (decreto di esproprio).

1.12 Le aree esenti

Senza dover entrare troppo nel merito delle norme che regolano le esenzioni in ambito IMU (articolo 9, comma 8, D. Lgs. n. 23/2011 che richiama l'art. 7, comma 1, lettera i), D. Lgs. n. 504/1992) e cd. nuova IMU (articolo 1, comma 759, lettere a) e g), legge n. 160/2019), in riguardo all'applicabilità delle esenzioni in parola per le aree edificabili, la Corte di Cassazione ha scrutinato, nel corso degli anni, alcune fattispecie in ambito ICI le quali, per continuità nelle definizioni normative, possono essere reiterate in ambito IMU e nuova IMU.

Nel caso sussistano i requisiti soggettivi in capo al soggetto passivo d'imposta, gli interventi della Corte ineriscono, prevalentemente, aspetti che riguardano il requisito oggettivo rappresentato dall'effettivo utilizzo, da parte del soggetto passivo, dell'immobile per le funzioni e gli usi tutelati dalla normativa.

Nelle pronunce nn. 15025/2015, 14226/2015 e 4502/2012 la Corte ha ammesso l'esenzione nel caso in cui l'area sia direttamente ed effettivamente utilizzata dal soggetto passivo IMU per le proprie attività istituzionali ovvero, per i cd. Enti non commerciali, per gli usi meritevoli previsti dalla normativa di esenzione.

L'esenzione è ammessa anche in presenza di una destinazione per un utilizzo futuro, infatti la Corte (nn. 28680/2017, 9791/2017) precisa che se un terreno appartiene ad uno degli enti/soggetti agevolati, si ha diritto all'esenzione anche nel caso in cui il terreno sia destinato agli usi meritevoli secondo la concessione edilizia e per tutto il periodo dal rilascio alla ultimazione dei lavori. In questo caso la Corte ammette che, sebbene l'immobile oggetto dell'esenzione sia il futuro fabbricato, durante il periodo dal rilascio del provvedimento concessorio e sino all'ultimazione dei lavori anche l'area sia attratta dal beneficio dell'esenzione. Tale principio è ben esplicitato nella pronuncia n. 19180/2019 ove la Corte ammette che anche durante i lavori edilizi è esente l'area, sebbene non utilizzata per le attività esenti, ma che ha una destinazione inequivocamente impressa e non mutabile.

Sempre nella citata pronuncia n. 19180/2019 la Corte si spinge anche oltre, ritenendo esente l'area edificabile che sia impegnata ed effettivamente assoggettata ai passaggi burocratici e materiali indispensabili per l'edificazione dei locali universitari, assistenziali, ecc.. Quindi, in tal caso, secondo la Corte, l'esenzione può decorrere sin da prima dell'effettivo rilascio del provvedimento concessorio.

Tale filone argomentativo introduce anche l'esito, al vaglio della Corte, in riguardo al momentaneo inutilizzo del bene area. Nelle pronunce nn. 8546/2019, 28680/2017 e 27086/2016, i giudici chiariscono che l'immobile è destinato a fini istituzionali non solo quando nello stesso vengono esercitate le attività sue proprie, ma anche quando esso si trova nella fase in cui vengono espletate le necessarie attività preparatorie, quali l'ottenimento di permessi o concessioni o l'indizione di gare d'appalto. Pertanto, secondo tale orientamento, si conferma l'esenzione sin da prima dell'effettivo inizio dei lavori a patto che siano iniziati i percorsi "burocratici" per la realizzazione di quell'insediamento che godrà, in funzione della sua destinazione futura, dell'esenzione.

La Corte, specifica, ulteriormente (nn. 24272/2022, 13816/2020, 13498/2020, 20516/2016) che il mancato utilizzo dell'immobile, per essere irrilevante ai fini della agevolazione, deve avere una causa che escluda il possibile significato che sia cessata la strumentalità del bene all'esercizio delle attività protette. Quindi, in sostanza, secondo i giudici, il mancato utilizzo non fa perdere l'esenzione se, e solo se, il bene resta strumentale all'esercizio dell'attività meritevole.

In conclusione, si può riassumere che il diritto all'esenzione sussiste per le aree edificabili ogniqualvolta il soggetto agevolato dalla norma dimostra che queste sono di fatto utilizzate per un uso istituzionale o meritevole ovvero il soggetto si sia attivato per insediare, su quell'area, quegli specifici utilizzi; diversamente non può essere concessa l'esenzione nel caso in cui l'area resti concretamente inutilizzata ovvero utilizzata per attività non riconducibili alle funzioni istituzionali dell'ente proprietario.

1.13 Delocalizzazioni, perequazione urbanistica e cessione di volumetria

Nell'ambito delle norme che regolamentano lo sviluppo del territorio si sono sempre più affermate procedure che consentono la traslazione dei volumi o delle capacità edificatorie, in questo modo il diritto dominicale viene salvaguardato.

Al sistema della perequazione urbanistica, già consolidato da anni, si è aggiunta la delocalizzazione urbanistica e ha trovato nuovo vigore la procedura della cessione di volume.

Per le loro caratteristiche peculiari, questi istituti hanno suscitato enorme interesse in coloro che legiferano in ambito urbanistico e, pertanto, le norme di pianificazione regionale favoriscono, sempre più, queste forme di mobilità dei diritti edificatori, addirittura giungendo a disciplinare casi estremi ove il diritto edificatorio risulta, di fatto, svincolato dal terreno che lo ha prodotto, rendendone possibile la migrazione in altro contesto più adatto ad accoglierne gli usi.

Questa libertà di movimento dei diritti edificatori ha generato non pochi grattacapi in ambito fiscale in quanto la normativa che qualifica le aree edificabili non è stata oggetto, nel corso degli anni, di una pari evoluzione in aderenza alle norme urbanistiche.

Sicché non sono mancati contrasti tra coloro che ritengono fiscalmente rilevanti anche i diritti edificatori indipendentemente dalla loro collocazione nello spazio e coloro che, al contrario, ritengono che debba sussistere un legame fattuale tra area e diritto edificatorio per giustificare la natura edificatoria dell'area.

Il dibattito è, quindi, sfociato in Corte di Cassazione, pertanto diviene, qui, utile conoscerne gli esiti.

<u>Delocalizzazione o compensazione urbanistica</u>

E' una fattispecie a formazione progressiva in quanto l'effettiva possibilità di trasferire il diritto edificatorio è frutto del verificarsi di alcuni adempimenti spesso posti in capo all'Amministrazione comunale.

In sostanza, e per semplificare, con la delocalizzazione il Comune, dopo avere individuato destinazioni d'uso incongrue per il contesto in cui sono collocate, in accordo o meno con i privati, individua e prevede la loro delocalizzazione in altra zona del territorio comunale ritenuta più adatta ad accogliere quegli specifici usi.

Quindi la delocalizzazione può riguardare fabbricati o aree che, di per sé, detenevano una capacità edificatoria attribuita dallo strumento urbanistico, ma che il Comune non ritiene opportuno mantenere in quella specifica collocazione, sicché ne prevede il trasferimento.

Il trasferimento della capacità edificatoria incongrua può avvenire su aree già individuate dallo strumento urbanistico (aree che non è detto siano di proprietà del medesimo soggetto titolare del diritto edificatorio da ricollocare) ovvero ancora da individuare con apposita variante.

Unico aspetto certo è che l'originaria area sulla quale si è formato il diritto da ricollocare è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità, e, a fonte di tale vincolo, è attribuita alla proprietà una compensazione urbanistica da sfruttare in altro loco.

Il tema della assoggettabilità, o meno, all'imposta dei diritti edificatori in delocalizzazione venne sollevato dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza interlocutoria n. 26016/2019, per la conseguente remissione alle SS.UU..

Le questioni da vagliare erano, sinteticamente, le seguenti:

a) ipotesi non contemplata dalla normativa ICI, IMU e TASI, che legano il valore patrimoniale ad un bene materiale (area): l'oggetto d'imposta appare essere l'area e non la capacità edificatoria ad essa attribuita;

b) la capacità edificatoria è un attributo dell'area che serve esclusivamente a determinare il valore imponibile della stessa;

c) fino alla costituzione del legame tra diritto edificatorio e oggetto (area) non pare materialmente possibile pretendere il pagamento dell'imposta.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione elaborarono le loro conclusioni con la pronuncia n. 23902/2020, nella quale era formulato il seguente quesito: "s*e un'area, prima edificabile e poi assoggettata con legge regionale ad un vincolo di inedificabilità assoluta, sia da considerare edificabile ai fini ICI ove inserita in un programma di cd. compensazione urbanistica adottato dal Comune, ancorché il procedimento compensatorio non si sia ancora concluso, non essendo stata specificamente individuata ed assegnata al proprietario la cd. area di atterraggio, ossia l'area sulla quale deve essere trasferita l'edificabilità già cessata sull'area cd. di decollo.*"

Di seguito gli interessanti spunti derivati dalla analisi delle Sezioni Unite.

Secondo i Giudici, il tema della libera circolazione dei diritti edificatori era stato trattato dal d.l. n. 70/2011, attraverso il quale si era introdotto il comma 2-bis all'articolo 2643 del Codice civile, ove si disponeva che "*si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione anche i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale*", ma tale previsione ha il solo scopo di dare diritto di cittadinanza ai diritti edificatori, senza però definirli né tipizzarli ed al solo dichiarato fine di garantirne certezza nella circolazione.

Sebbene l'area edificabile sia costituita dalla compresenza di due elementi sostanziali (area e diritto edificatorio), è ben vero che il diritto edificatorio è scorporabile dal terreno che lo ha generato, e, conseguentemente, può essere autonomamente ceduto indipendentemente dal trasferimento del terreno stesso.

La Corte prosegue la sua analisi arrivando a confrontare due istituti tipici dell'attuazione delle previsioni urbanistiche: la perequazione e la compensazione.

Nella perequazione il diritto edificatorio è una qualità intrinseca del suolo. Infatti si ha una distribuzione paritetica e proporzionale tra tutti i proprietari di un determinato ambito territoriale o lotto tanto del vantaggio costituito dalla edificabilità, quanto dell'onere di contribuzione ai costi di riqualificazione, urbanizzazione e realizzazione di aree a servizi di pubblica utilità o verde.

Con la perequazione tutti i suoli nell'ambito territoriale vantano un valore edificatorio costante, indipendentemente dalla specifica collocazione che risulta indifferente per i singoli proprietari i cui terreni saranno comunque destinatari di una quota uguale di edificabilità.

Nella compensazione si presenta una inedificabilità del suolo che è ristorata con un quid volumetrico da spendere su altra area. L'Amministrazione attribuisce al proprietario un indice di capacità edificatoria (credito edilizio o volumetrico) fruibile su altra area di proprietà pubblica o privata, non necessariamente contigua e di anche successiva individuazione; ciò a fronte della cessione gratuita dell'area oggetto di trasformazione pubblica, ovvero di imposizione su di essa di un vincolo assoluto di inedificabilità o preordinato all'esproprio.

Il diritto edificatorio compensativo si compone, in genere, di tre fasi ben distinte e progressive: decollo (il diritto edificatorio lascia l'area originaria), volo (il diritto edificatorio circola e può essere alienato), atterraggio (il diritto edificatorio si unisce al nuovo lotto).

Nel loro impianto normativo specifico, l'ICI, l'IMU, la TASI e la nuova IMU, vantano la medesima definizione di area edificabile, e tale definizione fa inequivoco riferimento al sostrato reale dell'imposta; il sostrato reale fa difetto nel diritto edificatorio compensativo a causa del distacco del diritto edificatorio dall'area e della sua autonoma ambulatorietà.

In conseguenza di ciò il diritto edificatorio compensativo non costituisce nulla di diverso da una indennità ripristinatoria, in moneta urbanistica, di un patrimonio inciso, che il proprietario può valorizzare sul mercato indipendentemente dal suolo generatore.

La fase più critica nella compensazione urbanistica riguarda il cd. volo, in quanto il diritto di costruire non può più essere esercitato sul fondo di origine e non può ancora essere esercitato sul fondo di destinazione perché non ancora assegnato né, forse, individuato.

Nella fase del volo la determinazione del valore del diritto edificatorio può risultare impossibile, essendo il più delle volte ignota l'area di destinazione, ed imprevedibili i tempi (spesso notoriamente assai lunghi) della sua effettiva assegnazione da parte dell'Amministrazione.

Quanto sopra rappresenta un evidente ostacolo all'applicazione dell'ICI e dell'IMU in quanto vi è una ontologica autonomia giuridica ed economica del diritto edificatorio rispetto al suolo dal quale emana.

Non è, quindi, in discussione la base imponibile bensì il presupposto dell'imposizione, perché verrebbe estesa ad un bene (il diritto edificatorio) diverso da quelli espressamente definiti dalla norma (fabbricati, terreni agricoli e terreni edificabili).

Le Sezioni Unite elaborano, in conclusione, il seguente principio di diritto secondo il quale: "*un'area, prima edificabile e poi assoggettata ad un vincolo di inedificabilità assoluta, non è da considerarsi edificabile ai fini ICI (e quindi IMU, n.d.r.) ove inserita in un programma attributivo di un diritto edificatorio compensativo, dal momento che quest'ultimo non ha natura reale, non inerisce al terreno, non costituisce una sua qualità intrinseca ed è trasferibile separatamente da esso.*"

Tale enunciato è stato, poi, confermato dalla Corte di Cassazione nelle pronunce successivamente emesse dalle sezioni semplici (nn. 21127/2022, 2380/2022, 1545/2022, 37934/2021, 30642/2021, 29354/2021, 29280/2021, 26895/2021, 17125/2021, 15312/2021, 11668/2021, 7237/2021).

In particolare la Corte di Cassazione nelle pronunce nn. 30642/2021 e 16251/2021 si è spinta anche oltre, stabilendo che l'area di cui si tratta non è edificabile anche nel caso in cui sia iniziato il processo di compensazione urbanistica con l'individuazione dei lotti di atterraggio.

La prognosi negativa elaborata dalla Corte di Cassazione in merito alla assoggettabilità ad ICI-IMU come aree edificabili dei terreni sottoposti a delocalizzazione/compensazione, genera non poche conseguenze in quei comuni ove tale istituto è stato introdotto in sede di pianificazione urbanistica.

Sebbene la Corte non si sia spinta oltre con i suoi ragionamenti, si potrebbe, ragionevolmente, ritenere risolta la questione nel momento in cui il soggetto titolare della capacità edificatoria destinata alla delocalizzazione, diviene proprietario dell'area sulla quale il diritto edificatorio dovrà atterrare in ossequio alle previsioni urbanistiche. Con l'acquisto dell'area di atterraggio è, infatti, indubitabile che il soggetto passivo d'imposta detiene l'effettiva aspettativa, oramai più che concreta, di poter sfruttare, su detto terreno, il diritto edificatorio che le norme urbanistiche gli hanno assegnato. Gli eventuali adempimenti amministrativi cui il soggetto deve soggiacere (ad es. la stipula di una convenzione urbanistica), seguendo gli insegnamenti della Corte in riguardo alla edificabilità dei suoli a fini fiscali, hanno il solo scopo di rendere maggiormente attuale l'edificabilità dell'area ma non di costituirla, talché producono effetti sul valore del bene ma non sulla sua natura edificatoria. Siffatta lettura sarebbe coerente con la pronuncia della Corte di Cassazione SS.UU. n. 23902/2020 (relativamente al regime inerente la cessione di volume edificatorio) in quanto la capacità edificatoria non manifesta la volatilità caratteristica ed estrema del diritto edificatorio compensativo ancora in fase di assegnazione, essendo stata posta in essere dopo il completamento dell'ultimo segmento della fattispecie compensativa (potremmo anche dire ad atterraggio ormai avvenuto), il che rende in pratica ininfluente la provenienza convenzionale della volumetria.

La crisi fiscale, invece, non ha ragione d'essere qualora il diritto edificatorio da delocalizzare scaturisca da un fabbricato esistente che, sebbene la sua incongruenza al contesto sia attestata dallo strumento urbanistico, risulta iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano con rendita, il quale, secondo quanto previsto dall'articolo 1, comma 741, lettera a), legge n. 160/2019, risponde inequivocabilmente alla definizione di fabbricato e, come tale, è assoggettabile ad IMU, con base imponibile derivata dalla rendita catastale, sino a quando resterà tale e in capo al soggetto passivo d'imposta. In questa ipotesi non ha alcuna valenza il diritto edificatorio da delocalizzare proprio perché non è in discussione la natura dell'oggetto d'imposta come fabbricato anziché come area edificabile.

La crisi fiscale, diversamente, diviene più che mai scontata qualora l'area di decollo si configuri non come fabbricato bensì come area, in tal caso, infatti, siamo di fronte ad un bene che non può soddisfare la natura di area edificabile secondo la specifica definizione contenuta nella normativa ICI ed IMU.

Purtroppo, come si è più sopra evidenziato, la mancata evoluzione delle norme fiscali rispetto alle nuove norme regionali che si occupano di pianificazione urbanistica, porterà a doversi rassegnare alla

inapplicabilità dell'imposta su tali aree, e, considerato il fatto che la compensazione urbanistica è un istituto che ha assunto ed assumerà, in futuro, sempre maggiore preponderanza in quegli strumenti urbanistici che si pongono l'obiettivo di un minore consumo del territorio, tali scelte potrebbero avere consistenti riflessi sul gettito d'imposta.

Perequazione urbanistica

L'istituto della perequazione è stato sviscerato dalla Corte di Cassazione nella pronuncia n. 31093/2019, di seguito gli spunti d'interesse.

La perequazione è una tecnica urbanistica volta ad attribuire un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio comunale.

Si prescinde dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità, al fine di garantire all'Amministrazione pubblica la disponibilità di spazi da destinare ad opere collettive.

I proprietari partecipano in misura uguale alla distribuzione dei valori e degli oneri correlati alla trasformazione urbanistica.

L'obiettivo è quello di superare la discriminatorietà tra i terreni coinvolti a seguito della zonizzazione, nonché la possibilità per il Comune, entro certi limiti, di disporre gratuitamente di aree.

La perequazione è volta a creare, per quanto possibile, una indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di pianificazione, per determinate parti del territorio: ciascun proprietario di un'area edificabile, sia pure titolare del diritto di costruire, non può sfruttare in concreto il proprio diritto all'edificazione, in quanto l'area soggetta a perequazione non raggiunge il limite minimo dell'indice di edificabilità previsto.

Il proprietario sarà incentivato a procurarsi altrove la differenza volumetrica, al fine di poter esercitare in concreto il proprio diritto all'edificazione, o attraverso l'acquisto di nuove aree, oppure consorziandosi con altri proprietari.

La perequazione può essere interna o esterna al comparto urbanistico.

E' interna al comparto quando:

a) viene identificato un insieme di aree di proprietà privata, che formano un comparto;

b) all'interno del comparto a ciascuna area viene attribuita un'identica capacità volumetrica proporzionale all'estensione dell'area, ma in ogni caso inferiore al limite minimo fondiario di edificabilità;

c) vengono individuate le aree destinate ai servizi ed opere di pubblica utilità;

d) la figura del comparto costituisce l'unità di intervento perequativo che ricomprende, sia una zona edificabile, sia una zona preordinata ad ospitare attrezzature collettive o destinata in funzione ambientale a rimanere a verde;

e) si assegna, quindi, all'insieme delle aree, pur con diverse destinazioni, pubbliche e private costituenti un comparto, un indice perequativo, inferiore all'indice fondiario attribuito alle aree destinate alla edificazione;

f) il privato non subisce un vincolo e non è gravato dall'obbligo di soggiacere all'esproprio, ma sarà titolare dell'onere previsto dal piano perequativo il cui assolvimento gli permetterà di partecipare ai vantaggi del piano stesso.

E' esterna al comparto quando:

a) comprende aree esterne al comparto anche non contigue;

b) queste aree possono contribuire alla trasformazione del comparto;

c) l'edificabilità convenzionale attribuita alle aree esterne, di cui si richiede la conservazione, viene spostata all'interno del comparto determinando una capacità edificatoria aggiuntiva;

d) la perequazione degli oneri viene ripartita tra tutte le aree esterne o interne al comparto.

Con la perequazione urbanistica si determina, quindi, una separazione della capacità edificatoria dalla proprietà del terreno da cui la stessa ha origine, tale capacità diventa trasferibile e negoziabile, in forma di diritto edificatorio cui fa riferimento l'art. 2643, comma 1, dopo il n. 2-bis.

Il terreno che sarà oggetto di trasferimento in favore della P.A. sviluppa una volumetria propria, espressa appunto dall'indice di edificabilità territoriale che gli viene attribuito, ma tale volumetria potrà realizzarsi solo sulle aree su cui deve concentrarsi l'edificabilità.

I diritti edificatori che sorgono restano svincolati dal fondo, per cui il beneficiario che non sia proprietario di altro suolo su cui sfruttare la volumetria attribuitagli, potrà mantenerli in vista di un acquisto futuro, oppure potrà cederli a terzi.

Come già sviluppato dalle SS.UU. della Corte di Cassazione con la pronuncia n. 23902/2020, si è chiarito che nella perequazione il diritto edificatorio è una qualità intrinseca del suolo. Infatti si ha una distribuzione paritetica e proporzionale tra tutti i proprietari di un determinato ambito territoriale o lotto tanto del vantaggio costituito dalla edificabilità, quanto dell'onere di contribuzione ai costi di riqualificazione, urbanizzazione e realizzazione di aree a servizi di pubblica utilità o verde.

Con la perequazione tutti i suoli nell'ambito territoriale vantano un valore edificatorio costante, indipendentemente dalla specifica collocazione che risulta indifferente per i singoli proprietari i cui terreni saranno comunque destinatari di una quota uguale di edificabilità.

Il privato, pertanto, non subisce un vincolo e non è gravato dall'obbligo di soggiacere all'esproprio, ma sarà titolare dell'onere previsto dal piano perequativo il cui assolvimento gli permetterà di partecipare ai vantaggi del piano stesso.

Si rinvengono, poi, altri interessanti riscontri della Corte di Cassazione che ampliano, ulteriormente, il confronto sull'istituto della perequazione.

Nella pronuncia n. 23681/2019 la Corte chiarisce che ai fini dell'edificabilità di un'area inserita in un comparto attuativo è irrilevante che l'attuazione sia subordinata al preventivo accordo di almeno il 70% dei comproprietari.

Nella pronuncia n. 20797/2016 si chiarisce che nel caso di aree inserite all'interno di comparti, la valutazione si estende anche alle porzioni destinate a viabilità e servizi; nella pronuncia n. 21160/2016 è specificato che la valutazione si estende anche alle porzioni destinate a verde pubblico.

Nelle pronunce nn. 5604/2022, 26642/2017, 24122/2017 e 20262/2017 la Corte chiarisce, ulteriormente, che nel caso di aree inserite all'interno di comparti, la valutazione si estende anche alle porzioni destinate a verde, a viabilità e ad esproprio ed anche se il volume edificatorio realizzabile è destinato ad essere poi concentrato o trasferito in altra particella del comparto.

Nelle pronunce nn. 5604/2022, 28812/2021, 26895/2021, 27575/2018 e 15700/2017, si giunge a sostenere che nei comparti attuativi sono edificabili tutte le aree che hanno indice omogeneo anche se gravate da vincoli in quanto vige la regola della perequazione urbanistica in base alla quale tutti i componenti del comparto vantano i medesimi diritti/doveri, pertanto la cubatura può essere realizzata nelle rimanenti aree non gravate da vincoli. La necessità di sottoscrivere accordi complessi (convenzione) per giungere alla effettiva edificazione non esclude l'edificabilità.

Nella pronuncia n. 6504/2019 la Corte stabilisce che un'area di superficie inferiore a quella necessaria per la presentazione di un piano di lottizzazione è comunque edificabile sulla base del sistema della perequazione che comporta l'accordo con più proprietari così da non comportare svantaggi per alcuno. L'eventuale limitazione di superficie può solo incidere sul valore dell'area.

Nelle pronunce nn. 5604/2022, 28812/2021, 23681/2019, 9232/2019, 26462/2017, 24867/2017, 20256/2008, la Corte chiarisce che nella valutazione di un'area si deve tenere conto di tutte le diverse destinazioni che la compongono con riferimento ad indici medi, la valutazione dell'area va effettuata tenendo conto del valore commerciale complessivo e non attraverso la sommatoria dei valori commerciali delle singole parti che la compongono.

Nelle pronunce nn. 653/2022, 476/2022, 475/2022, 41738/2021, la Corte precisa che il giudice d'appello ha operato una valutazione unitaria, spiegandone le ragioni, posto che le aree oggetto di perequazione e

quelle destinate a strade e verde pubblico sono comunque qualificabili come “fabbricabili”, ai sensi dell’art. 2 del D. Lgs. n. 504/1992 perché la loro superficie concorre alla determinazione della volumetria spettante.

Infine nella pronuncia n. 3422/2019 la Corte specifica che l’abrogazione di un piano particolareggiato non incide sulla natura dell’area che resta edificabile in quanto è sufficiente il solo inserimento nel piano regolatore generale senza necessità di strumenti attuativi del medesimo.

Da tanto scritto si ricava che l’istituto della perequazione urbanistica, diversamente da quello della delocalizzazione/compensazione, sebbene possa avere simili connotati rispetto a quest’ultimo, è stato inquadrato ben diversamente dalla Corte di Cassazione riconoscendo il pieno diritto delle aree, così regolate, ad essere sottoposte al trattamento fiscale ICI/IMU previsto per le aree edificabili.

Cessione di volumetria

Anche la cessione di volumetria è stata tipizzata dall’articolo 2643 C.c. a far tempo dal 14/05/2011, e la Corte di Cassazione, con la pronuncia n. 26714/2015, ha precisato che la cessione di volumetria è un istituto di fonte negoziale secondo l’articolo 5, comma 1, lettera c), d.l. n. 70/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 106/2011. La cessione di volumetria è consentita a prescindere dalla comune titolarità dei due terreni a patto che risulti invariata la somma della volumetria dei due terreni medesimi. I terreni coinvolti dalla cessione/acquisizione devono essere, se non precisamente contermini, almeno dotati di reciproca prossimità, ed entrambi devono essere caratterizzati dalla omogeneità urbanistica (medesima destinazione) nonché il medesimo indice di fabbricabilità originario.

Nel corso degli anni si è prodotta giurisprudenza non univoca della Corte di Cassazione in riguardo alla efficacia degli effetti fiscali scaturenti da un atto di cessione di volumetria.

Per dirimere, definitivamente, la questione, con ordinanza n. 19152/2020 la Corte di Cassazione rimetteva alle Sezioni Unite il quesito in ragione del quale occorreva stabilire se la cessione di cubatura ha effetti reali, e, quindi, inerisce il diritto di proprietà sin dalla data di stipula dell’atto, oppure ha natura obbligatoria e, pertanto, il momento costitutivo della cessione è rappresentato non dalla stipula dell’atto di natura pubblica bensì dall’intervento dell’ente pubblico con l’emissione della licenza edilizia.

La questione non era di poco conto in quanto ogni soluzione avrebbe avuto riflessi evidenti in ambito fiscale dovendo, il valore delle aree, commisurarsi alla reale capacità edificatoria attribuita al terreno ed, eventualmente, variata con l’atto di cessione di volumetria, pertanto diveniva essenziale individuare il momento preciso in cui l’area del cedente e quella del cessionario subivano la variazione.

Con la sentenza emessa dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 16080/2021, si è, finalmente, chiarita l’esatta applicazione dell’istituto e le connesse conseguenze sul regime tributario.

Interessante l’analisi svolta dalla Corte e che qui, di seguito, si espone.

La cessione di cubatura o volume è un accordo tra proprietari di aree, dotate del requisito di reciproca prossimità ed aventi la medesima destinazione urbanistica, in base al quale il proprietario di un’area edificabile (cedente) rinuncia su corrispettivo a sfruttare per sé la cubatura realizzabile sul proprio terreno così da consentire ad altro proprietario (cessionario) di disporre di una maggiore volumetria sul suo terreno.

Non è detto che i fondi debbano essere confinanti, essendo essenziale che essi siano ricompresi all’interno della medesima zona urbanistica, così da partecipare della medesima destinazione e degli stessi standard edificatori.

Viene evitato ogni fenomeno di migrazione delle cubature verso zone diverse del territorio cittadino. Il requisito di vicinanza tra i fondi va inteso in senso non strettamente fisico o topografico (…) ben potendo concepirsi che la cessione di cubatura coinvolga terreni non contigui, anche se appartenenti ad un’area morfologicamente comune e, in ipotesi, dipendenti dagli stessi strumenti regolatori e dalle stesse strutture di urbanizzazione.

La cessione di volume non può essere assimilata alla cessione di diritti edificatori compensativi già risolta con la sentenza SS.UU. n. 23902/2020 in quanto la capacità edificatoria non manifesta la volatilità caratteristica ed estrema del diritto edificatorio compensativo ancora in fase di assegnazione, essendo

stata posta in essere dopo il completamento dell'ultimo segmento della fattispecie compensativa (potremmo anche dire ad atterraggio ormai avvenuto), il che rende in pratica ininfluente la provenienza convenzionale della volumetria ceduta.

Il cedente si obbliga a prestare il consenso al rilascio, da parte dell'Amministrazione comunale, del permesso di costruire per cubatura maggiorata.

Il trasferimento deriva esclusivamente dal provvedimento concessorio, discrezionale e non vincolato.

Il mancato rilascio del permesso a costruire, nonostante la conforme attivazione del cedente presso l'Amministrazione determina, l'inefficacia del negozio, non la sua risoluzione per inadempimento.

In siffatta ipotesi, secondo la Corte, si arriverebbe a concludere che il trasferimento di cubatura non dipende dall'accordo tra le parti, ma solo dal rilascio del permesso di costruire da parte dell'Amministrazione.

Ciò, però, non tiene in debito conto il fatto che, nell'attuale ordinamento, il diritto di edificare è insito nella proprietà del suolo, essendo data all'Amministrazione soltanto la facoltà di regolarne l'esercizio conformemente ai piani ed agli strumenti urbanistici di governo territoriale, non già di discrezionalmente costituirlo e neppure trasferirlo da un privato all'altro.

La cessione di cubatura rappresenta, quindi, la cessione di un diritto edificatorio e tale istituto è stato tipizzato dall'articolo 2643, c.c. secondo il quale devono rendersi pubblici con la trascrizione (n. 2bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale.

I diritti edificatori, non solo sono genericamente disponibili per contratto, ma tra le parti vengono costituiti, trasferiti e modificati direttamente per effetto di questo, e non di altro.

Ciò comporta la netta rivalutazione del sostrato privatistico della cessione di cubatura, ricollocando l'effetto traslativo suo proprio nell'ambito dell'autonomia negoziale delle parti, non già del procedimento amministrativo.

Ai sensi dell'articolo 1376 c.c. nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento di un diritto, questo si trasmette e si acquista per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato.

In conclusione il ruolo autorizzativo e regolatorio del permesso di costruire, è un elemento che concorre non al trasferimento in sé tra i privati della cubatura, quanto alla sua fruibilità in conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, alle quali il cessionario dovrà ispirarsi mediante la presentazione di un progetto edificatorio assentibile perché ad esse rispondente.

Sicché la Corte elabora il seguente principio di diritto: "*la cessione di cubatura, con la quale il proprietario di un fondo distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, formandone un diritto a sé stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario di altro fondo urbanisticamente omogeneo, è atto: immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale.*"

Da quanto sopra se ne ricava che, ai fini IMU, gli effetti sulla consistenza del diritto edificatorio nei due lotti (del cedente e del cessionario) si generano al momento della stipula della cessione e non al momento del rilascio del titolo edilizio dal parte dell'Amministrazione competente, pertanto la stipula dell'atto di cessione modifica, di per sé, le capacità edificatorie originarie nel lotti e di ciò se ne dovrà tener conto in sede di determinazione della base imponibile dei lotti stessi.

2. Altre questioni d'interesse

2.1 Il rapporto di pertinenza tra aree e fabbricati

Il tema della possibile applicazione dell'IMU alle aree pertinenziali, o meno, dei fabbricati esistenti, ha suscitato, nel corso degli anni, ed anche in vigenza di ICI, non pochi grattacapi.

La diatriba nacque nell'ICI e poi si trasferì all'IMU relativamente a quei casi in cui l'area aveva indubbia destinazione edificatoria sulla base delle risultanze derivate dallo strumento urbanistico vigente pro-tempore, e per la stessa occorreva verificare, in funzione dell'uso di fatto, se poteva esserle attribuito il regime di "*parte integrante del fabbricato*", e quindi di non debenza d'imposta in quanto pertinenza, secondo la definizione data dall'art. 2, comma 1, lettera a), D. Lgs. n. 504/1992, richiamato dalla normativa IMU e vigente sino al 31/12/2019.

Esistono tre diversi concetti di pertinenza:

urbanistica: preordinata ad una effettiva esigenza dell'edificio, funzionalmente e oggettivamente destinata al servizio dell'edificio, priva di autonomo valore di mercato e non valutabile in termini di cubatura e con un volume minimo tale da non consentire, in relazione all'edificio, una destinazione autonoma.

catastale: l'unità immobiliare è composta anche dall'area pertinenziale scoperta o coperta, vi è un legame reddituale tra fabbricato ed area, si ha una diversa incidenza sulla rendita catastale a seconda che l'unità appartenga alla categorie ordinarie (incidenza ridotta) o speciali (incidenza elevata).

civilistica: secondo l'articolo 817 del c.c. sono pertinenze solo le cose destinate in modo durevole a servizio o ornamento di altra cosa; l'atto di destinazione a pertinenza va fatto dal proprietario della cosa principale. Affinché sussista il regime pertinenziale occorre siano presenti i requisiti soggettivo e oggettivo. Il requisito soggettivo si configura con la presenza dell'atto di destinazione, deve, cioè, esservi una volontà effettiva di destinazione da parte degli aventi diritto e l'autore dell'atto di destinazione, oltre che proprietario della cosa principale, deve essere proprietario della cosa accessoria. Il requisito oggettivo si configura con la durevole funzione di servizio od ornamento della cosa accessoria rispetto quella principale. A tal fine occorre valutare: lo stato effettivo dei luoghi ed i rapporti tra i manufatti e l'adiacente spazio, la durevole funzione di servizio od ornamento, il conferire alla cosa principale utilità ed abbellimento, nel caso di pertinenza distaccata dal bene principale occorre vi sia la necessaria vicinanza tale da consentire la funzione di abbellimento o utilità della pertinenza rispetto al fabbricato, la destinazione che connette funzionalmente la cosa accessoria al bene principale deve essere palesemente riscontrabile.

Nel corso degli anni, la Suprema Corte di Cassazione si è orientata in ICI, ma le conclusioni sono applicabili anche in ambito IMU, nel ritenere che il ruolo pertinenziale tra terreno e fabbricato vada ricercato solo ed esclusivamente facendo riferimento ai principi civilistici (nn. 25561/2022, 6406/2021, 10976/2020, 23439/2019, 20955/2019, 13742/2019, 27573/2018, 10232/2018, 27025/2017, 26461/2017, 26451/2017, 25592/2017, 18323/2017, 16821/2017, 14117/2017, 11856/2017, 22129/2010, 19375/2003, 17035/2004, 5755/2005, 15739/2007). A nulla valgono, quindi, argomentazioni tese a far emergere il criterio urbanistico/edilizio o quello catastale per la verifica del rapporto di pertinenza.

Da una prima lettura delle citate sentenze emerge la potenziale difficoltà, da parte dell'Ente impositore, di ben individuare i requisiti oggettivi e soggettivi per far valere l'esistenza del ruolo pertinenziale. In realtà, però, le sentenze stabiliscono che è onere del contribuente provare il rispetto e la presenza dei requisiti necessari a consentirgli l'applicazione di una non indifferente deroga al criterio ordinario di tassazione (esenzione dall'imposta dovuta per l'area edificabile).

L'ufficio tributario, quindi, ha "solo" il compito di valutare ex post e previa denuncia, se tali requisiti soddisfano quanto stabilito dagli artt. 817 e 818 del Codice Civile, rimanendo l'onere probatorio di esclusiva spettanza del contribuente.

Un filo conduttore comune nelle sentenze di Corte di Cassazione che analizzano il tema (nn. 10381/2022, 16839/2021, 8052/2021, 6406/2021, 10976/2020, 20955/2019, 19181/2019, 13742/2019, 27573/2018, 10232/2018, 19638/2009 e 25127/2009) si ravvisa nell'onere di denuncia, da parte del contribuente, della presenza del vincolo funzionale o strumentale che lega la cosa accessoria (terreno) a quella principale (fabbricato), nonché dell'effettiva volontà di creare il vincolo durevole da parte del soggetto che può disporre dei due beni. Tali condizioni per l'esclusione della tassazione trovano avallo e riconoscimento nella previa denuncia della destinazione pertinenziale, e nella fase di controllo ed eventuale accertamento per opera del Comune, dalla presenza tangibile e verificabile del vincolo di destinazione corroborato dalla volontà persistente di un rapporto economico-giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale, costituito da chi sia proprietario dell'una o dell'altra cosa o titolare di un diritto reale su entrambe.

La Cassazione, con le sentenze nn. 10976/2020 e 19638/2009, ribadisce che "*il rapporto ICI s'instaura attraverso la denuncia del contribuente, mediante la quale egli dichiara la sua situazione di possesso rilevante per l'ICI e sulla base di essa egli stesso provvede alla liquidazione periodica dell'imposta. L'impostazione iniziale viene variata, oltre che per l'eventuale intervento accertativo del comune, ogni volta che nella situazione possessoria del contribuente si introduca una modificazione ed il contribuente, doverosamente e tempestivamente, rinnovi la dichiarazione adeguatrice*".

La dichiarazione ICI/IMU, al pari di qualsivoglia denuncia tributaria, non si risolve nella mera comunicazione (all'Ente impositore) di assunta soggettività passiva con l'indicazione catastale dei beni oggetto di tassazione e valore imponibile dei medesimi, ma si pone, anche e necessariamente, quale atto prodromico e necessitato per la corretta (a vantaggio del soggetto passivo) determinazione oggettiva e quantitativa dell'imponibile del tributo. E' codificato dovere del soggetto passivo direttamente denunciare tutte le situazioni che concorrono e determinano il tributo, nonché suo precipuo interesse, rendere edotto l'Ente impositore di quelle situazioni, quali il ruolo pertinenziale di un terreno edificabile, altrimenti autonomamente tassabile quale area edificabile, così da escluderlo dal novero dei beni oggetto di contribuzione; tale diritto invocato, non può che trovare legittimo riscontro solo dalla data di corretto adempimento dichiarativo. Laconica e puntuale è la considerazione della Cassazione: "*se il contribuente omette in dichiarazione ogni riferimento al possesso di terreno sia a titolo di pertinenza, sia a titolo di area fabbricabile, cosicchè, se lo stesso contribuente non ha affermato la sua pertinenzialità in via di specialità, vuol dire che egli ha voluto lasciarlo nella sua condizione di area fabbricabile, corrispondente alla regola generale di cui all'art. 2 co. 1 lett a) del D.Lgs. n. 504/92*", che con l'integrazione di conio giurisprudenziale, va così considerato: a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quell'area che, per espressa dichiarazione del soggetto passivo dell'imposta esposta nella denuncia iniziale, o nella denuncia annuale di variazione, e a prescindere dalla previsione della sua edificabilità contenuta negli strumenti urbanistici comunali, ne costituisce pertinenza. Vero è che la definizione di pertinenza civilistica e quindi la volontà del privato sembrerebbero, dal pronunciamento in commento, mortificata nei suoi effetti, ma la Corte, a ben vedere, non rinnega i suoi precedenti, ma impone come corollario per sfuggire ad una tassazione (altrimenti inevitabile e collegata al valore venale nel libero mercato e non già all'*utilitas* in concreto del proprietario), un semplice onere di denuncia, destinato al Comune, di ciò che oggettivamente (terreno edificabile) sarebbe tassabile, ma tale non è per legittimo esercizio del potere d'imperio sulla cosa del proprietario della medesima. Tale onere informativo trova legittimazione nell'alveo del rispetto dei principi statutari d'informazione e correttezza che non gravano solo sull'Ente impositore, ma anche sul soggetto passivo di imposta, e si pone altresì, per la sentenza richiamata, ai fini della tassazione ICI ed IMU quale formale ed unica affermazione della pertinenzialità, almeno nelle pronunce iniziali della Cassazione. Il sistema dell'obbligatorietà della denuncia entra però in crisi qualora l'area sia legata, dal punto di vista catastale, al fabbricato in quanto costituisce con esso un'unica particella, infatti non si può rinvenire l'onere della denuncia in capo al contribuente qualora fabbricato ed area costituiscano un unico cespite catastale.

<u>L'onere della prova e della motivazione.</u>

Aspetto delicato è quello dell'onere probatorio collegato all'azione di accertamento. Si può ritenere che la semplice denuncia di pertinenza, esonera, per i periodi d'imposta successivi, il soggetto passivo dal pagamento del tributo ma non lo sottrae dal provare, a richiesta dell'Ente impostore, la sussistenza del

requisito oggettivo e soggettivo del vincolo pertinenziale. Tale prova deve essere formalmente richiesta dall'Ente nella fase endoprocedimentale del controllo (art. 6, legge n.212/2000), e si pone come contraddittorio prodromico e necessitato all'emissione dell'avviso di accertamento. L'Ufficio invita il contribuente a fornire elementi di fatto confermativi della denunciata pertinenzialità, constatando, anche tramite eventuale sopralluogo, la veridicità di quanto esposto. E' bene rammentare che l'attribuzione del ruolo pertinenziale deve trovare riscontro fattuale percepibile ed inequivoco (destinazione durevole effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra) e non già meramente potenziale ed eventuale, o addirittura temporaneo. La prognosi di negatività del nesso di pertinenzialità impone all'Ente accertatore, un'adeguata ed attenta motivazione da esporre nel consequenziale avviso di accertamento, fermo restando, nella prevedibile contestazione giudiziale, l'onere di prova della sussistenza del vincolo pertinenziale a carico esclusivo del contribuente. Il disinteresse del soggetto passivo alla richiesta pre-accertamento, rende la motivazione più agevole poiché potrebbe essere sufficiente la mera evidenza della mancata collaborazione, ma è condotta di normale diligenza che il contestato difetto di prova positiva sia accompagnato da altre considerazioni del Funzionario a suffragio dell'azione di accertamento. A tal fine un indirizzo di valutazione e di metodo lo offre la già citata sentenza Cass. n. 25127 del 30/11/2009 che spiana la strada all'ingresso del principio dell'abuso di diritto di derivazione interna, per i tributi non armonizzati e quindi anche per l'ICI e per l'IMU.

Con pronunce successive (nn. 17225/2021, 18323/2017, 19126/2016) la Corte ha ritenuto che la mancanza della dichiarazione può essere superata a fronte di prove fornite in sede contenziosa secondo il principio di emendabilità della dichiarazione sancito dalle Sezioni Unite di Cassazione con la sentenza n. 13378/2016 e che il rapporto pertinenziale non può essere escluso per il solo fatto che il contribuente non ha presentato la dichiarazione (sentenza n. 17225/2021, 18323/2017).

Con le pronunce nn. 8562/2019 e 3450/2019 la Corte di Cassazione precisa, poi, che l'emendabilità della dichiarazione vale solo nel caso in cui la dichiarazione sia stata presentata, così da poter correggere eventuali errori in essa contenuti.

Tale tesi sulla irrilevanza della omessa dichiarazione di pertinenza si contrappone ad altre pronunce maggioritarie (nn. 10381/2022, 16839/2021, 6406/2021, 29080/2020, 10976/2020, 20955/2019, 19638/2019, 19181/2019, 13742/2019, 27573/2018, 10232/2018, 25592/2017, 2901/2017, 27098/2016, 8367/2016) nelle quali la Corte ha sempre ribadito la necessità che il rapporto pertinenziale sia subordinato, tra l'altro, alla presentazione della dichiarazione.

La Corte si spinge oltre, disconoscendo la possibilità di emendare in sede giurisdizionale l'omessa dichiarazione, con alcune pronunce (nn. 25561/2022, 10381/2022, 16839/2021, 6406/2021, 29080/2020, 10976/2020, 33923/2019, 27114/2019, 23439/2019, 19337/2019, 19336/2019, 19181/2019, 13742/2019, 22844/2010, 22128/2010) ove ritiene che al contribuente che non abbia evidenziato nella denuncia l'esistenza di una pertinenza non è consentito contestare l'atto con cui l'area (asseritamente) pertinenziale viene tassata, deducendo solo nel giudizio la sussistenza del vincolo di pertinenzialità.

Con le pronunce nn. 10381/2022, 20955/2019 la Corte è giunta a sostenere che la dichiarazione ICI (e quindi IMU) con la quale il contribuente è tenuto a dichiarare la pertinenzialità del bene, assolve al requisito soggettivo richiesto dall'articolo 817 del Codice civile esprimendo la volontà di attribuire un legame tra i due beni.

Non è dovuta la dichiarazione (Cassazione nn. 16198/2021, 16196/2021) nel caso la costituzione dell'area edificabile sia dovuta al frazionamento di un'area già catastalmente iscritta insieme al fabbricato.

Risulta, pertanto, una posizione prevalente della Corte che esclude la sussistenza del ruolo pertinenziale tra terreno e fabbricato in assenza della dichiarazione, il contrasto giurisprudenziale tra l'orientamento che vincola il regime pertinenziale alla presenza della dichiarazione e quello che considera la dichiarazione irrilevante o, quantomeno, emendabile in sede giurisdizionale, potrà essere risolto solo attraverso una pronuncia definitiva eventualmente espressa dalle SS.UU., stabilendo se la denuncia ICI o IMU sia da considerarsi elemento essenziale o meno per costituire la funzione pertinenziale. Negli ultimi tempi, la Corte sembra propendere per un chiaro ruolo costitutivo della funzione pertinenziale da parte della dichiarazione, in assenza della quale al contribuente è preclusa la possibilità di vantare tale destinazione e i conseguenti benefici.

Diverse sentenze della Corte di Cassazione entrano ulteriormente nel merito del rapporto pertinenziale definendo alcuni principi utili per configurare l'esistenza, o meno, di tale rapporto tra un terreno a destinazione edificatoria ed il limitrofo fabbricato, i quali integrano, necessariamente, l'iniziale obbligo dichiarativo.

Onere della prova

La sussistenza del ruolo di pertinenza va sempre provata dal contribuente (Cassazione nn. 25561/2022, 17783/2022, 10381/2022, 16839/2021, 6406/2021, 10976/2020, 23439/2019, 20955/2019, 27573/2018, 10232/2018, 18323/2017, 27098/2016, 2107/2016) e va valutato con maggior rigore in sede di merito rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico.

Uso o destinazione della presunta pertinenza

Ai fini della verifica del ruolo pertinenziale è irrilevante che il terreno sia edificabile o meno (Cassazione nn. 25561/2022, 6406/2021, 23439/2019, 20955/2019, 13742/2019, 27573/2018, 22129/2010, 15739/2007, 5755/2005, 17035/2004 e 19375/2003).

Non può sussistere il regime pertinenziale del terreno rispetto al fabbricato se il terreno è gravato da un vincolo di destinazione (verde pubblico) in quanto manca il requisito soggettivo della durevole accessorietà al fabbricato (Cassazione n. 22993/2021).

La destinazione a giardino del terreno non ha significato e non è elemento che presuppone il vincolo di pertinenza tra le due cose: bene principale e bene accessorio, in carenza di ulteriori elementi concreti. Ciò in quanto la destinazione a giardino non qualifica un sicuro e durevole asservimento dell'area (Cassazione n. 22129/2010). La presenza di un impianto di irrigazione non depone per l'asservimento duraturo (Cassazione n. 11856/2017).

Sussiste il rapporto di pertinenza se, di fatto, l'area è contenuta all'interno di una recinzione stabile che comprende anche il fabbricato (Cassazione nn. 27573/2018, 26077/2015).

Sussiste la funzione pertinenziale quando sotto il profilo oggettivo e soggettivo sia evidenziata la destinazione delle aree attigue all'abitazione a giardino, orto e vigna, nonché la presenza di una recinzione unitaria, e sotto il profilo della durevolezza la destinazione da circa 36 anni. Irrilevante il fatto che le stesse aree non fossero state accatastate come pertinenze dell'abitazione principale (Cassazione n. 27573/2018).

L'indicazione del ruolo pertinenziale espressa in un atto pubblico di vendita o in un contratto di locazione è irrilevante a conferire ad un bene l'accessorietà all'altro (Cassazione n. 10090/2012).

La scelta pertinenziale non giustificata da reali esigenze (economiche, estetiche o di altro tipo) non può avere valenza tributaria (Cassazione nn. 25561/2022, 6406/2021, 10976/2020, 20955/2019, 27573/2018, 27098/2016, 22129/2010, 25127/2009).

Il fabbricato e l'area devono appartenere al medesimo possessore (Cassazione n. 2107/2016).

Si configura pertinenza anche se il bene principale è posseduto integralmente da un soggetto che vanta una quota di possesso sul bene accessorio (Cassazione n. 19126/2016).

E' possibile che una medesima particella sia considerata in parte pertinenziale e in parte non pertinenziale in relazione alla durevolezza o meno di tale funzione (Cassazione n. 8562/2019).

Non è pertinenziale il terreno abbandonato relativo ad un fabbricato dismesso (Cassazione nn. 16254/2021, 28581/2020).

Fusione o frazionamento catastale

L'accorpamento catastale del terreno al fabbricato è un elemento rafforzativo del ruolo pertinenziale ma non esaustivo (Cassazione nn. 18323/2017, 16821/2017, 2107/2016, 22129/2010).

Nel caso il valore dell'area (proprio perché asservita) sia stato considerato ai fini di determinare quello (catastalmente rilevante) del fabbricato cui si assumerebbe pertenere, ciò non depone affatto per la sussistenza di un sicuro e durevole asservimento dell'area al fabbricato (Cassazione nn. 10176/2014, 22129/2010).

Se sussiste un ruolo pertinenziale tra terreno e fabbricato se ne deve necessariamente tener conto nella determinazione del valore del fabbricato (rendita) (Cassazione n. 27098/2016, 10176/2014, 10090/2012).

Se l'area è compresa in una particella dotata di rendita non può essere assoggettata ad un tributo ICI ulteriore a quello cui è stata assoggettata tale particella (Cassazione n. 10176/2014).

Un terreno, non importa se edificabile, catastalmente asservito al fabbricato va considerato pertinenziale in quanto è compreso nella rendita del fabbricato medesimo (Cassazione n. 14117/2017).

La declaratoria di pertinenzialità rileva per escludere l'assoggettamento ad ICI di un'area edificabile accatastata autonomamente, non quando l'area è priva di autonomo accatastamento ed è compresa in una particella regolarmente accatastata e munita di rendita (Cassazione n. 10176/2014).

L'accatastamento autonomo dell'area rispetto al fabbricato non giustifica l'assoggettabilità al tributo in quanto occorre sempre verificare la sussistenza dei requisiti soggettivo (volontà di dar vita ad un vincolo di accessorietà durevole) e oggettivo (destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio ed ornamento di un'altra) posti dalla disciplina codicistica (Cassazione nn. 27573/2018, 13918/2018, 26451/2017, 18323/2017, 2901/2017, 19126/2016, 1391/2016).

Risultano irrilevanti le risultanze catastali, specie se di segno sfavorevole al contribuente, in quanto la circostanza che in catasto l'immobile pertinenziale sia frazionato rispetto a quello principale, costituisce un dato esclusivamente formale, e non osta a che possa essere dimostrata la pertinenzialità ai sensi dell'art. 817 c.c. mediante i requisiti oggettivo e soggettivo predetti (Cassazione nn. 25561/2022, 17883/2022, 17225/2021, 16196/2021, 6406/2021, 23439/2019, 27573/2018, 18470/2016, 26077/2015, 19161/2004, 19375/2003).

Il valore dell'area edificabile non può far parte del valore contabile del fabbricato (Cassazione n. 2107/2016).

Non sussiste il rapporto di pertinenza nel caso vi sia una evidente sproporzione tra la superficie dell'area e la consistenza del fabbricato, con la conseguenza che non è comprensibile il motivo per il quale l'intera area e non soltanto quella di sedime, e cioè quella che circonda il fabbricato, possa essere funzionalmente collegata con la utilizzazione di quest'ultimo (Cassazione n. 26451/2017).

Ai fini della qualifica pertinenziale è irrilevante la graffatura catastale in quanto mero atto formale, in tale ipotesi permane a carico del contribuente l'onere di provare i presupposti dettati dall'art. 817 codice civile (Cassazione nn. 17225/2021, 16839/2021, 20955/2019, 9233/2019).

La durevolezza del rapporto funzionale di pertinenza nel caso quest'ultima sia individuata da un'area edificabile censita separatamente, richiede, tra l'altro, la variazione catastale tesa a fondere il terreno con il fabbricato (Cassazione n. 20955/2019).

Secondo un esame più approfondito della Corte di Cassazione (n. 16839/2021) in riguardo alla cd. "graffatura catastale" si ricava che la graffatura è la rappresentazione grafica del rapporto pertinenziale tra l'abitazione e un'area. Essa consiste nell'apposizione di un «cediglia» (una sorta di «s») che collega il disegno del fabbricato al terreno di pertinenza. Sono terreni «non graffati» quelli non censiti nel catasto urbano unitamente al bene principale, ma censiti separatamente nel catasto terreni. Secondo l'indirizzo prevalente della giurisprudenza di legittimità, ai fini della qualificazione di un'area come pertinenziale non rileva né l'iscrizione nel catasto fabbricati, né la «graffatura» della stessa. A tal riguardo non rileva (come sopra precisato) neppure la «graffatura catastale», che ha esclusivo rilievo formale, sicché permane comunque, anche laddove risulta «graffato», a carico del contribuente l'onere di provare la ricorrenza in concreto dei presupposti di cui all'art. 817 c.c.. Ne consegue che, nella specie, la qualificazione dell'area in catasto come «ente urbano», o la mancanza di «graffatura» non valgono a provare o ad escludere il carattere di pertinenzialità della stessa.

Trasformabilità radicale della pertinenza

Per configurare un valido rapporto di pertinenza deve essere presente anche il requisito della non suscettibilità anche del bene costituente pertinenza di diversa destinazione senza radicale trasformazione (Cassazione nn. 25561/2022, 16839/2021, 6406/2021, 29080/2020, 10976/2020, 23439/2019, 20955/2019, 13742/2019, 27573/2018, 10232/2018, 26451/2017, 2901/2017, 22129/2010).

Presenza/assenza di diritto edificatorio

Ai fini della sussistenza del rapporto pertinenziale non ha rilevanza che i proprietari dell'area abbiano o meno sottoscritto un impegno di rinuncia alla edificabilità, in quanto occorre verificare, ai sensi dell'art. 817 del Codice civile, la presenza del requisito oggettivo e fattuale di destinazione concreta a pertinenza e del requisito soggettivo di durevole asservimento (Cassazione n. 11856/2017).

Occorrono elementi fattuali che sterilizzino lo *jus edificandi* che non si risolva, quindi, in un mero collegamento materiale rimovibile *ad libitum* (Cassazione nn. 25561/2022, 16839/2021, 6406/2021, 10976/2020, 20955/2019, 13742/2019, 27573/2018, 26481/2017, 26451/2017, 2901/2017, 713/2017, 27098/2016, 19126/2016, 8367/2016, 10090/2012, 22129/2010, 25127/2009).

L'edificazione di un nuovo fabbricato (anche come ampliamento dell'esistente) su di un'area catastalmente graffata al fabbricato esistente è sufficiente a far ritenere quell'area stessa non pertinenziale e, pertanto, assoggettabile separatamente ad ICI, ciò in quanto vi è una distrazione, di fatto, della porzione scoperta dal vincolo pertinenziale di asservimento comprovata dalla sua parziale edificazione (Cassazione nn. 27025/2017, 25592/2017).

Nel caso di successivo ampliamento del fabbricato, l'area cortiliva va considerata assoggettabile ad imposta come area edificabile anche per il periodo pregresso all'esecuzione dei lavori in quanto non vi era sterilizzazione del diritto edificatorio (Cassazione n. 26461/2017).

Non si configura la pertinenza quando vi è la manifestazione dell'intenzione di voler utilizzare tale area a scopo edificatorio avendo chiesto la concessione edilizia per l'ampliamento del fabbricato, concessione di cui era stata richiesta la proroga più volte, con ciò dimostrando chiaramente di volere utilizzare lo *jus edificandi* (Cassazione n. 13742/2019).

Il compimento di una serie consecutiva di atti preparatori alla realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato era univocamente idoneo a far venir meno la natura pertinenziale dei cortili sin da epoca antecedente (nell'anno 2007) alla effettiva demolizione del fabbricato (anno 2009), essendo ormai irreversibilmente avviata l'utilizzazione edificatoria dell'area di risulta del fabbricato in procinto di demolizione e delle aree contigue secondo le previsioni dello strumento urbanistico esecutivo (Cassazione n. 25561/2022).

Non può essere sottoposto ad imposizione come area edificabile il terreno pertinenziale ad un fabbricato, già ad uso giardino e privo di capacità edificatoria, sul quale sia stato realizzati un garage in forza della Legge Tognoli (n. 122/1989) in quanto essa consente la realizzazione di manufatti pertinenziali all'abitazione esclusivamente su terreni privi di indice di edificabilità e sulle opere realizzate costituisce un vincolo pertinenziale con il bene principale, talché non è possibile la vendita disgiunta (Cassazione n. 2128/2019).

Ma cosa può accadere se il terreno contiguo al fabbricato esistente (catastalmente graffato o meno ad esso) vanta ancora una potenzialità edificatoria residua.

Se il terreno gode di una classificazione urbanistica che ne consente lo sfruttamento edificatorio significa che non è intervenuto un atto amministrativo che ne abbia provocato la "sterilizzazione" del diritto. La capacità edificatoria consente, in via del tutto autonoma, la realizzazione di ulteriori unità immobiliari, da ciò risulterebbe possibile ribadire l'assoggettamento dell'area ad imposizione nonostante l'intervenuta fusione catastale (graffatura) dell'area al fabbricato.

Se quanto sopra è coerente con il criterio, già illustrato, che regola i rapporti di pertinenza urbanistico/edilizia tra fabbricato ed area, occorre comunque considerare l'unicità catastale tra fabbricato e terreno in quanto quest'ultimo risulta "accorpato" al fabbricato attraverso l'intervenuta variazione catastale. Ciò fa sì che nella rendita del fabbricato (e nel susseguente valore imponibile IMU) è contenuta, o dovrebbe essere contenuta, una quota parte di valore del terreno.

Seppure la giurisprudenza di merito abbia precisato che tale elemento non depone affatto per attribuire il ruolo pertinenziale esaustivo, sicuro e durevole tra bene accessorio e bene principale, la stessa Corte si è orientata stabilendo che se l'area è compresa in una particella dotata di rendita non può essere assoggettata ad un tributo ICI (e quindi IMU) ulteriore a quello cui è stata assoggettata tale particella (come fabbricato).

La volontà di tassare in modo autonomo l'area (in quanto considerata cespite autonomo) in presenza di un unico bene catastale, conduce, irrimediabilmente, l'accertamento nell'alveo della doppia imposizione fiscale comportando il più che possibile rischio d'impugnazione davanti al giudice, il quale potrebbe ritenere legittime le pretese del contribuente proprio in forza di alcuni degli orientamenti giurisprudenziali assunti dalla Corte.

Se sussistono gli elementi necessari ed inconfutabili per asserire che una porzione del terreno non possa essere funzionale al fabbricato, allora si ritiene che nell'eventuale fase di accertamento della natura edificatoria della porzione d'area e nella conseguente attività di recupero d'imposta occorrerà dimostrare che l'area tassata/tassabile rappresenta un cespite autonomo rispetto al fabbricato attualmente iscritto in catasto e che, conseguentemente, nella determinazione della rendita catastale dell'unità immobiliare non si è tenuto conto di tale superficie.

Se, diversamente, dagli atti catastali risulterà che l'area nella sua totalità è stata considerata ai fini della determinazione della rendita, l'avviso di accertamento, dovrà essere preceduto da una variazione catastale, sollecitata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, commi 336 e 337, legge n. 311/2004.

Attraverso tale procedura si giungerà a frazionare la porzione di terreno da considerarsi autonoma rispetto al fabbricato e ad attribuire al fabbricato una rendita diversa dalla precedente che non tenga conto dell'intera superficie del lotto ma della sola porzione effettivamente funzionale al fabbricato medesimo. In questo modo si libererà il campo dalla doppia imposizione.

Qualora l'area cortiliva o comunque graffata sia stata iscritta al catasto dei fabbricati come "*bene comune non censibile*", quindi con attribuzione di autonomo subalterno rispetto alle unità immobiliari iscritte con autonoma rendita catastale, ciò porta a ritenere che in sede di determinazione della rendita delle uu.ii. la presenza dell'area non ha avuto incidenza proprio perché non rappresenta una pertinenza esclusiva bensì un bene comune. In tal caso, quindi, la procedura prevista dalla citata legge n. 311/2004, non sarebbe praticabile in quanto l'area riveste già un cespite autonomo rispetto alle uu.ii.. In tal modo potrebbero esservi gli estremi per ritenere dovuta l'imposta sull'area edificabile individuata da un subalterno catastale autonomo rispetto ai fabbricati iscritti al nuovo catasto edilizio urbano.

Si precisa che con Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/E del 01/02/2016 sono state fornite particolari indicazioni in riguardo al regime inerente i beni comuni non censibili specificando che in una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata, di norma come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa. Nel caso sopra descritto è da ritenersi impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei beni comuni non censibili.

Volendo, però, cercare un percorso che possa tendere ad evitare, per quanto possibile, un eventuale contestazione degli avvisi di accertamento, si potrebbe, comunque, ritenere possibile la trattazione della fattispecie a patto che in sede di valutazione del terreno venga detratta una quota parte di valore riconducibile alla rendita del fabbricato in funzione della dotazione pertinenziale catastale del terreno.

Ad esempio per i fabbricati dei gruppi catastali ordinari (A, B e C) in considerazione del fatto che, in genere, le dotazioni pertinenziali (aree scoperte) "pesano" nella rendita catastale per un massimo del 10% della loro consistenza, si potrà determinare il valore del terreno pertinenziale assumendo il 10% della consistenza che costituisce l'unità immobiliare. La porzione di consistenza così determinata, moltiplicata per la tariffa d'estimo attribuita alla categoria e classe dell'unità immobiliare, consente di giungere ad una "quota di rendita" che a sua volta andrà aggiornata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente IMU per giungere alla base imponibile. Sottraendo dal valore di mercato della porzione edificabile sottoposta ad accertamento la quota di valore come precedentemente determinata, si avrà un valore d'area edificabile al netto della doppia imposizione, così da rendere legittimo l'avviso di accertamento in assenza dell'aggiornamento catastale.

Nel caso la fattispecie inerisca un immobile appartenente al gruppo catastale speciale D, occorrerà ricavare dal modello Docfa la superficie del terreno che è stata computata per la determinazione della rendita (che dovrebbe essere pari all'intera superficie del lotto) ed il valore unitario del terreno riferito al biennio economico 1988/1989; la porzione di superficie residua edificabile da sottoporre ad accertamento

andrà moltiplicata per il valore unitario catastale del terreno ottenendo un certo valore (ad esempio 80.000,00 euro). A questo punto l'ufficio determinerà il valore di mercato all'attualità della porzione edificabile (ad esempio 130.000,00 euro) e da questo detrarrà il valore catastale calcolato in precedenza (80.000,00 euro), si otterrà così il valore di euro 50.000,00 che potrà essere sottoposto a tassazione in modo autonomo senza incorrere nella doppia imposizione.

Si precisa che, pur essendo la procedura descritta senz'altro sostenibile dal punto di vista logico e tecnico, sulla bontà e legittimità a fini fiscali della stessa non si sono rivenuti ad oggi pareri né contrari né a favore da parte dei giudici di legittimità.

In aiuto dell'Ufficio, qualora si trovi a contestare una edificabilità residua di entità rilevante rispetto al costruito, interviene la pronuncia della Corte di Cassazione n 26451/2017 secondo la quale non sussiste il rapporto di pertinenza nel caso vi sia una evidente sproporzione tra la superficie dell'area e la consistenza del fabbricato, con la conseguenza che non è comprensibile il motivo per il quale l'intera area e non soltanto quella di sedime, e cioè quella che circonda il fabbricato, possa essere funzionalmente collegata con la utilizzazione di quest'ultimo. Il caso trattato dalla Corte ineriva, appunto, un modesto fabbricato ad uso autorimessa collocato su di un'area di vaste dimensioni, ebbene la Corte ha accolto la tesi del Comune il quale, ai fini della determinazione del valore imponibile, aveva scomputato dall'intera superficie edificabile del lotto quella occupata dalla costruzione (sedime) e quella strettamente funzionale ad essa (accesso e cortile) richiedendo il versamento dell'imposta, sulla base del valore dell'area, per la porzione residua.

A partire dal 1° gennaio 2020, l'entrata in vigore della c.d. nuova IMU con la legge n. 160/2019, ha portato alcune interessanti novità.

Tra queste vi è, senz'altro, la nuova definizione di fabbricato stabilita dall'articolo 1, comma 741, lettera a), ove si intende come tale "*l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; (…)*"

Con il nuovo testo normativo il Legislatore si è posto l'obiettivo di risolvere, definitivamente, la questione inerente l'effettiva sussistenza del regime pertinenziale tra area edificabile e fabbricato, introducendo prioritariamente un legame urbanistico tra fabbricato ed area e, successivamente, l'obbligatorietà dell'unitario accatastamento.

Verrebbe, così, a decadere l'orientamento giurisprudenziale che sino al 31/12/2019 riteneva necessario ricercare il rapporto di pertinenza sulla base del rispetto dei requisiti soggettivi ed oggettivi dettati dal Codice civile.

Sebbene già nei più recenti orientamenti giurisprudenziali sul tema, la Corte di Cassazione aveva assunto il parere che:

a) Non potesse riconoscersi il regime pertinenziale alle aree edificabili nelle quali non vi era stata la sterilizzazione del diritto edificatorio (Cassazione nn. 25561/2022, 6406/2021, 10976/2020, 20955/2019, 13742/2019, 27573/2018, 13918/2018, 26461/2017, 26451/2017, 2901/2017, 713/2017, 27098/2016, 19126/2016, 8367/2016, 10090/2012, 22129/2010, 25127/2009);

b) Fosse necessaria la fusione catastale (Cassazione n. 20955/2019) per attestare la funzione pertinenziale dell'area della quale se ne sarebbe dovuto tenere necessariamente conto in sede di determinazione del valore (rendita) del fabbricato (Cassazione nn. 27098/2016, 10176/2014, 10090/2012).

Il Legislatore ha concepito il suo intervento al fine di dirimere, o perlomeno tentare di dirimere, la questione una volta per tutte.

Nel nuovo testo normativo appaiono sia dubbi che certezze.

In primo luogo è opportuno precisare che la giurisprudenza si è occupata del regime pertinenziale urbanistico relativamente al rapporto tra fabbricati principali e fabbricati accessori (e quindi non tra fabbricati ed aree) al fine di stabilire il provvedimento edilizio necessario a costruire il bene supposto pertinenziale (Cassazione nn. 4087/2008, 11839/1999, 7544/1999, 4056/1997; Consiglio di Stato nn. 51280/2017, 1155/2017, 694/2017, 19/2016, 3952/2014, 817/2013, 615/2012).

Nelle suddette pronunce si giunge a circoscrivere il rapporto di pertinenza se il bene (fabbricato) accessorio è:

- Preordinato ad una effettiva esigenza dell'edificio;

- Funzionalmente ed oggettivamente destinato al servizio dell'edificio;

- Privo di autonomo valore di mercato;

- Non valutabile in termini di cubatura o dotato di un volume minimo tale da non consentire, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.

Il fabbricato pertinenziale che, secondo la giurisprudenza, deve essere distaccato dal fabbricato principale in quanto, altrimenti, ne sarebbe parte integrante, può, in quanto tale, essere costruito senza necessità del rilascio di un permesso di costruire bensì in forza di altri provvedimenti di minor valenza. In sostanza gli interventi giurisprudenziali sopra detti ritengono necessario che la pertinenza abbia una propria individualità fisica e strutturale rispetto al fabbricato principale.

Detto ciò non si comprende a quale definizione di pertinenza urbanistica volesse alludere il Legislatore nel testo normativo che qualifica la nuova IMU.

Considerato che la tematica fiscale riguarda, prettamente, quelle aree che, censite separatamente, mantengono una propria autonoma edificabilità urbanistica e che potrebbero, per il loro utilizzo funzionale al fabbricato, essere sgravate dall'imposta, si presume che la novità normativa vada letta in conformità al rapporto volumetrico tra area e fabbricato, nel senso che è area urbanisticamente pertinenziale solo quella che si è resa necessaria per la realizzazione del fabbricato, restando, quindi, assoggettabile ad imposta quella porzione che ne può essere distaccata.

Giunge in aiuto la sentenza del TAR Lombardia n. 1444 del 19/06/1998, nella quale, dopo un'approfondita analisi, i giudici giungono ad esprimere i seguenti interessanti principi:

1) *L'edificazione di un'area determina l'asservimento e quindi l'ulteriore inedificabilità della superficie resasi necessaria, in base agli indici di edificabilità, per realizzare la costruzione.*
2) *Il vincolo ha natura reale, esso segue le aree interessate anche in caso di eventuali trasferimenti di proprietà e continua a gravare anche sui successivi proprietari dell'area medesima.*
3) *Da ciò consegue che un lotto edificato non può accogliere ulteriori costruzioni se non nei limiti della volumetria che eventualmente residui dopo il primo intervento.*
4) *Detti principi trovano applicazione anche qualora l'area edificata venga successivamente frazionata in più lotti.*
5) *In tal caso l'area sulla quale insiste il fabbricato rimane non edificabile perché già considerata ai fini edificatori*
6) *Le verifiche volumetriche, quindi, non debbono essere limitate alla sola area libera in esito al frazionamento, ma vanno estese all'intero lotto originario al fine di accertare se dalla precedente edificazione residui ulteriore volumetria disponibile.*
7) *Qualora tale indagine dia esito negativo, il nuovo proprietario, per effetto del vincolo reale che grava sull'area, non può costruire alcunché.*
8) *Se dopo il frazionamento della superficie di pertinenza della prima edificazione sia intervenuta una nuova disciplina urbanistica si renderà necessario accertare secondo i nuovi indici la volumetria realizzabile sull'intera area originaria e detrarre dai valori ottenuti le superfici già edificate anche su lotti divisi catastalmente.*
9) *La potenzialità edificatoria di un'area, infatti, non può prescindere dai manufatti preesistenti; infatti l'indice di densità fondiaria costituisce un limite invalicabile, per cui la capacità edificatoria di un'area prevista nel piano si riferisce non alla edificazione ulteriore rispetto a quella esistente, ma all'edificazione che può essere complessivamente realizzata sull'area stessa.*

10) *Il principio che presidia dette regole, dettate all'evidente fine di evitare uno sfruttamento intensivo del territorio, è quello dell'irrilevanza del frazionamento e dei passaggi di proprietà delle aree soggette a vincolo di asservimento.*

11) *In tali termini, come giustamente osserva la ricorrente, il vincolo volumetrico grava sul sedime e sull'area pertinenziale dell'edificio, ma quest'ultima, per effetto dei successivi trasferimenti e nuove acquisizioni, può anche non coincidere con l'area di proprietà.*

12) *Da ciò consegue che le verifiche volumetriche devono essere effettuate avendo riguardo non all'area di attuale proprietà ma all'intero comparto pertinenziale, ossia alle aree che sono quindi assoggettate a vincolo di asservimento.*

13) *La capacità edificatoria del suolo in definitiva è del tutto insensibile ai mutamenti di proprietà e il trasferimento della titolarità di un fondo o di parte di esso non incide sul regime urbanistico del fondo medesimo opponibile anche agli aventi causa dell'originario richiedente la concessione.*

Sulla base di quanto sopra riportato, la pertinenza urbanistica è tale quando:

- Non ha un autonomo valore di mercato;

- Secondo la giurisprudenza ICI (Cassazione nn. 16839/2021, 6406/2021, 10976/2020, 20955/2019, 13742/2019, 27573/2018, 13918/2018, 26461/2017, 26451/2017, 2901/2017, 713/2017, 27098/2016, 19126/2016, 8367/2016, 10090/2012, 22129/2010, 25127/2009) deve essere stato sterilizzato il diritto edificatorio;

- E' preordinata ad una effettiva esigenza dell'edificio;

- E' quella resasi necessaria alla realizzazione della costruzione in base agli indici edilizi;

- Il vincolo volumetrico grava sul sedime e sull'area pertinenziale dell'edificio.

Pertanto tutta la capacità edificatoria residua e non sfruttata dell'originario lotto edificabile (non importa se frazionato in più particelle catastali o fuso col fabbricato) sarebbe assoggettabile alla nuova IMU in quanto, sebbene eventualmente catastalmente accorpata, potrebbe essere frazionata in qualsiasi momento e, inoltre, gode, proprio per la sua capacità edificatoria, di un autonomo valore di mercato.

Se questa è la precisa definizione fiscale connessa a quella urbanistica, ne emerge che dal 1° gennaio 2020 ogni capacità edificatoria residua (di qualsiasi entità) risulterebbe autonomamente tassabile ai fini IMU come area edificabile.

La norma di nuovo impianto, prosegue, stabilendo che, oltre alla funzione pertinenziale urbanistica, l'area deve essere accatastata unitariamente al fabbricato.

Siffatto inciso appare decisamente controverso.

Infatti, se l'area, censita separatamente rispetto al fabbricato, non riveste pertinenza urbanistica (e quindi è assoggettabile ad imposta), essa resterebbe non pertinenziale (sempre dal punto di vista urbanistico) anche nel caso si addivenisse alla sua fusione col fabbricato. Quindi, non appare del tutto corretta la tesi secondo cui si ritiene possibile escludere dall'assoggettamento ad imposta quelle aree che, sebbene non siano pertinenziali dal punto di vista urbanistico, siano state catastalmente fuse al fabbricato; ciò in quanto non sarebbe rispettato il vincolo normativo che richiede, in modo espresso e primario, la funzione pertinenziale urbanistica. Inoltre non sarebbe risolto il problema elusivo visto che chiunque potrebbe fondere catastalmente i due beni mantenendo, comunque, salvo il diritto edificatorio non sfruttato.

Nel caso, invece, l'area edificabile rispetti il vincolo di asservimento urbanistico ma risulti censita in catasto in modo autonomo, non si vede come essa possa divenire assoggettata ad imposta (come area edificabile) per il solo fatto che non risulti catastalmente accorpata al fabbricato, considerato che essa, di fatto, non è area edificabile avendo esaurito la sua capacità edificatoria e la rappresentazione catastale distaccata dal fabbricato non ha valenza urbanistica. Pertanto, sino alla fusione catastale, occorrerebbe interrogarsi su quale sia il valore da attribuire, ai fini IMU, al terreno: valore di area edificabile priva di capacità edificatoria/indice oppure valore agricolo su base reddito dominicale?

Non si comprende, in definitiva, il senso della necessaria convivenza tra pertinenza urbanistica ed accatastamento unitario.

Con Circolare n. 1/DF del 18/03/2020 il Ministero dell'economia e delle finanze ha ritenuto che "*La parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta «graffatura». In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici.*"

Secondo il Ministero, quindi, sebbene possa sussistere una capacità edificatoria residuale sull'area, è sufficiente/necessaria la graffatura catastale per evitare la tassazione autonoma dell'area.

In tal modo, però, a parere di chi scrive non sarebbe rispettato il vincolo normativo in forza del quale l'area, supposta pertinenziale, debba essere, prioritariamente, pertinenza urbanistica.

Non è, inoltre, del tutto vero, come invece asserito dal MEF, che con la tecnica della "*graffatura*" il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza. Infatti se l'area graffata viene catastalmente individuata da un autonomo subalterno catastale (rispetto al fabbricato) essa assume la qualifica di Bene Comune Non Censibile (BCNC) e della sua consistenza non si tiene conto in sede di determinazione della rendita catastale del fabbricato, in quanto non rappresenta una dipendenza esclusiva del fabbricato stesso.

Peraltro sul tema della "*graffatura*" già si era espressa la Corte di Cassazione in ambito ICI (pronunce nn. 20955/2019, 9233/2019) ritenendo che "*ai fini della qualifica pertinenziale è irrilevante la graffatura catastale in quanto mero atto formale, in tale ipotesi permane a carico del contribuente l'onere di provare i presupposti dettati dall'art. 817 del Codice civile.*"

Ma, sempre la Corte di Cassazione, ha sposato anche opposte tesi ritenendo che:

1) La durevolezza del rapporto funzionale di pertinenza nel caso quest'ultima sia individuata da un'area edificabile censita separatamente, richiede, tra l'altro, la variazione catastale tesa a fondere il terreno con il fabbricato (Cassazione n. 20955/2019).

2) Un terreno, non importa se edificabile, catastalmente asservito al fabbricato va considerato pertinenziale in quanto è compreso nella rendita del fabbricato medesimo (Cassazione n. 14117/2017).

Più recentemente la Corte di Cassazione (n. 16254/2021) si è espressa prendendo atto che "*a decorrere dal 1° gennaio 2020, il concetto di pertinenza, ai fini IMU, deve essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale contenuta nell'articolo 1, comma 741, lettera a), legge n. 160/2019, per cui la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini impositivi solo nel caso in cui essa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta «graffatura». Solo in questo caso il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza, altrimenti, l'area continua a considerarsi edificabile e, come tale, sarà soggetta autonomamente ad imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici.*"

La tesi della Corte propende per dare maggiore rilevanza alla graffatura catastale rispetto alla funzione pertinenziale urbanistica, pertanto con la graffatura catastale si attesterebbe la natura pertinenziale dell'area anche nel caso in cui il terreno non sia una pertinenza urbanistica. Così facendo la Corte avvalla la tesi elaborata dal Ministero con la sopra detta Circolare n. 1/DF del 18/03/2020.

E' evidente che l'operazione di fusione catastale risponderebbe, a far tempo dal 1° gennaio 2020, al criterio sostenuto dal MEF il quale comporterebbe il non assoggettamento ad imposta dell'area.

Sottoporre a tassazione l'area, che comunque vanta propria capacità edificatoria e non rispetta la qualifica di pertinenza urbanistica, sarebbe possibile se si sposa tale tesi ma il contribuente potrebbe invocare, a sostegno delle proprie ragioni, la doppia imposizione che la Corte di Cassazione ha ritenuto non ammissibile (Cassazione n. 10176/2014).

Posto che il Comune non ha il potere di richiedere il frazionamento catastale (ripristinando la situazione pre-fusione), l'unica strada possibile potrebbe essere quella di sottrarre dal valore dell'area edificabile il

valore catastale del fabbricato iscritto, in questo modo si eviterebbe la doppia imposizione, secondo il criterio già precedentemente illustrato.

E' molto probabile che dovranno attendersi pronunce della giustizia di merito e della Corte di Cassazione per definire il corretto percorso fiscale da adottare per tale casistica.

Se dalla operazione di fusione catastale non v'è stato alcun incremento di rendita del fabbricato, ciò può derivare, come più sopra detto, dall'attribuzione all'area cortiliva di un suo autonomo subalterno con qualifica di bene comune non censibile (BCNC) e, con tale artificio, la rendita dell'unità immobiliare non muta la propria entità.

Per evitare forme di elusione, al Comune non resterebbe che richiedere al competente Ufficio Provinciale del territorio una verifica del classamento proposto dalla parte, e, qualora l'esito comporti la rettifica dell'originario classamento proposto, l'Ufficio comunale potrà pretendere il recupero della differenza d'imposta calcolata sulla base della nuova rendita. Se, invece, il classamento proposto dovesse essere validato, al Comune non resterà altro che valutare la possibilità di tassare la residua edificabilità non sfruttata con tutti i rischi sopra detti.

Al fine di evitare che qualsiasi ammontare di capacità edificatoria residua possa generare un obbligo di versamento IMU in quanto, appunto, non qualificabile come pertinenza urbanistica, il Comune, già a far tempo dal 01/01/2020, si è dotato di una specifica disposizione regolamentare.

In particolare, l'articolo 3 del vigente Regolamento per l'applicazione della Imposta Municipale Propria – IMU, stabilisce che:

"*1. Ai fini della qualificazione di area pertinenziale del fabbricato, ai fini urbanistici purché accatastata unitariamente, si deve intendere l'area che, in relazione all'indice di utilizzazione fondiaria o in altro modo denominato, detiene una capacità edificatoria residua e non sfruttata che non ecceda la consistenza del 20% della superficie complessiva urbanistica del fabbricato principale e che, in ogni caso, sia tale da non consentire, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, la realizzazione di un manufatto con una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.*

2. Qualora la capacità edificatoria residua ecceda il limite del 20% come definito dal precedente comma 1, ai fini della determinazione del valore imponibile dell'area, da considerarsi non pertinenziale al fabbricato, occorre tener conto dell'intera capacità edificatoria residua non sfruttata".

Con il sopra esposto articolo regolamentare si prende a riferimento quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lettera e.6), del D.P.R. n. 380/2001, laddove si fissa un preciso limite di consistenza del fabbricato pertinenziale rispetto a quella del fabbricato avente natura di bene principale.

In questo modo è lo stesso Regolamento IMU comunale a stabilire che entro il limite del 20% della superficie urbanistica del fabbricato esistente, l'eventuale capacità edificatoria residua e non sfruttata è da ritenersi, per definizione, pertinenza ai fini IMU e, pertanto, non sottoposta a tassazione.

Il Regolamento Edilizio comunale (REd) approvato con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 80 del 24/05/2022, fornisce, al Capo B, alcune integrazioni alle definizioni tecniche uniformi (Allegato II della DGR n. 922/2017 e s.m.i.) e alle definizioni degli interventi.

All'articolo 1, punto 1, voce D, si tratta della "utilizzazione degli indici edificatori nelle unità di intervento", vengono, pertanto, fornite le seguenti prescrizioni:

"*1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA, SCIA, ecc…), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.*

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata dopo la data di adozione del PUG (23/05/2022, n.d.r.) allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici

esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice di zona e devono essere rispettati i limiti di distanza dai confini di cui agli articoli 6, 7 e 8 del Capo E, ogni lotto ricavato in difformità alla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un lotto conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PUG. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.

4. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria di un lotto a destinazione urbanistica omogenea che venga frazionata dopo la data di adozione del PUG (23/05/2022, n.d.r.) è disciplinata nel caso di edifici esistenti. Nel caso di lotti completamente liberi la capacità edificatoria sarà, per ogni lotto derivante dal frazionamento, quella legata alla superficie fondiaria dello stesso. E' inoltre possibile, attraverso la stipula di una convenzione, predeterminare l'attribuzione della capacità edificatoria ai lotti derivanti dal frazionamento, fermo restando la quantità complessiva e il rispetto delle norme vigenti.

5. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal PUG a due o più lotti contigui in tessuti omogenei (sistema abitare A1-A2-A3-A4; sistema produzione) può avvenire, attraverso un permesso di costruire convenzionato, anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, fermo restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti. Tale possibilità può essere applicata anche in un PUA, tramite variante, fra lotti edificabili compresi nel PUA e lotti edificabili omogenei per classificazione contigui non compresi. Tale possibilità non può invece applicarsi nel caso di lotti che contengono un edificio tutelato in quanto riconosciuto di interesse storico-artistico o di pregio storico-tipologico o testimoniale."

Si ha, quindi, modo di rilevare che anche il REd fornisce, nella sostanza, una propria definizione di pertinenza urbanistica che risulta del tutto coerente con gli spunti rilevati dalla più sopra citata sentenza del TAR.

2.2 Nuove costruzioni e interventi di recupero sui fabbricati esistenti.

Se è scontato il fatto che un'area edificabile sia sottoposta al regime IMU qualora risulti così qualificata dallo strumento urbanistico comunale, la speciale normativa che regola l'imposta ha individuato altri casi particolari il cui verificarsi comporta, in modo automatico, la generazione di un'area edificabile.

In vigenza di IMU, sino al 31/12/2019, l'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, derivato dall'ICI, stabiliva che: "*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 (testo ripreso dal D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in vigore dal 01/01/2006, con riferimento all'articolo 3, co. 1, lettere c), d) ed f), n.d.r.), 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 testo normativo è stato, poi, sostanzialmente confermato dall'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, in vigore dal 01/01/2020: "*in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.*"

Si può, quindi, ritenere vi sia sostanziale continuità normativa nel contenuto dispositivo tra ICI, IMU e cd. nuova IMU, ciò comporta anche la continuità degli interventi giurisprudenziali sull'argomento.

In realtà nel testo della nuova IMU non è più specificato che le opere edilizie trasformano sempre il terreno in area edificabile anche in deroga alla specifica definizione prevista dalla normativa che richiede l'edificabilità secondo lo strumento urbanistico, secondo alcuni interpreti tale mancanza potrebbe costituire un limite all'applicazione dell'imposta sul valore dell'area edificabile qualora siano in corso opere edilizie su terreni non edificabili secondo lo strumento urbanistico e che in ambito ICI la Corte di Cassazione aveva qualificato come tali proprio in forza del regime derogatorio. Si può, però, ritenere che l'imperativo normativo, che vuole la base imponibile calcolata in relazione al valore dell'area ogniqualvolta sia in corso un intervento edilizio, tra quelli specificamente richiamati, sia sufficiente a far sì che l'oggetto d'imposta divenga l'area in tutti questi casi.

La norma speciale d'imposta stabilisce, pertanto, che la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area edificabile quando:

- c'è utilizzazione edificatoria dell'area;

- si demolisce un fabbricato esistente;

- si interviene con opere edilizie di recupero su di un fabbricato esistente.

In quest'ultimo caso, la norma individua, in modo espresso, quali siano gli interventi edilizi di recupero che comportano l'obbligo di calcolare il valore imponibile dell'area e versare l'imposta commisurata ad esso:

- interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lettera c), D.P.R. n. 380/2001, ex art. 31, comma 1, lettera c), legge n. 457/1978);

- interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. n. 380/2001, ex art. 31, comma 1, lettera d), legge n. 457/1978);

- interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lettera f), D.P.R. n. 380/2001, ex art. 31, comma 1, lettera e), legge n. 457/1978).

Occorre, quindi, una analisi approfondita dell'intervento edilizio in corso, al fine di valutare la natura dell'oggetto da sottoporre a tassazione: il fabbricato esistente o l'area edificabile.

In applicazione del preciso dettato normativo, la base imponibile diviene il valore dell'area nei seguenti casi particolari:

- lavori edilizi di nuova costruzione o di recupero in zone destinate ad usi agricoli dal vigente strumento urbanistico risultando irrilevante che il fabbricato abbia i connotati di ruralità in quanto, durante i lavori, il terreno è distolto dagli usi agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice civile (Cassazione nn. 29192/2017 e 27087/2017);

- interventi di recupero inerenti fabbricati posti in zone inedificabili (parchi, aree vincolate in genere, ecc.);

- interventi di abusivismo edilizio in corso di realizzazione.

Filo conduttore comune riguarda la specificazione normativa in forza della quale nella determinazione della base imponibile dell'area non si deve tener conto del valore del fabbricato in corso di costruzione o ristrutturazione (vedasi in tal senso anche Cassazione n. 7968/2019).

Sebbene l'applicazione della norma appaia abbastanza chiara, soggiungono alcune domande che necessitano di risposte orientate ai fini della corretta applicazione dell'imposta.

In primo luogo ci si è chiesti da quale momento l'oggetto d'imposta diviene l'area edificabile in presenza di fabbricato oggetto di recupero ovvero qualora il terreno, sul quale si sta costruendo, non abbia connotazione edificatoria secondo lo strumento urbanistico vigente.

Nel caso di terreno non edificabile ovvero di fabbricato preesistente, la Corte di Cassazione (nn. 1214/2021, 27087/2017) ha ritenuto di far risalire la generazione dell'area all'inizio formale dei lavori edilizi. Secondo i Giudici non è corretto far decorrere il momento iniziale con la data di rilascio del provvedimento edilizio in quanto esso attesta la possibilità di intervenire e non l'effettivo inizio dell'intervento stesso.

Il terreno destinato alla realizzazione di opere di costruzione, demolizione o ricostruzione in esecuzione di lavori di recupero edilizio non può che essere considerato area edificabile almeno nell'intervallo di tempo che va dall'inizio dei ridetti lavori fino alla data di ultimazione degli stessi (Cassazione nn. 25561/2022, 29192/2017).

Il passaggio della base imponibile al valore dell'area si presenta anche nel caso in cui il fabbricato, o l'insieme di fabbricati sottoposti all'intervento di recupero, risultino ancora iscritti in catasto come tali (Cassazione nn. 5773/2018, 14111/2017).

Secondo la Corte di Cassazione (nn. 1214/2021, 10082/2014) la presenza dell'area è riferibile anche alle ipotesi di area sulla quale è stata edificata un'abitazione in cui vi sia stato ampliamento mediante sopraelevazione. Il meccanismo del Legislatore è nel senso di non considerare ai fini ICI il fabbricato in corso di ristrutturazione e in suo luogo di considerare invece come fabbricabile l'area su cui lo stesso insiste. L'area cioè ridiventa fabbricabile *ab origine*, fino a che la ristrutturazione dell'immobile non viene completata. E questo perché, venuta meno la tassabilità del fabbricato, viene tassata l'area su cui lo stesso insiste. Quindi soggetta ad ICI/IMU è tutta l'area, anche se inedificabile secondo gli strumenti urbanistici ordinari.

Diverso il caso in cui l'intervento edilizio che interessa il fabbricato sia da ascriversi alla demolizione. In tal caso, infatti, la Corte di Cassazione (n. 28541/2019) ha precisato che il momento iniziale cui far decorrere la nuova base imponibile (valore venale dell'area) non coincide con l'inizio dei lavori di demolizione, bensì con la loro effettiva conclusione che può essere rilevata dalla data di presentazione della variazione catastale (in assenza di altre prove). Per l'intero periodo antecedente la conclusione dei lavori l'imposta è dovuta sulla base della rendita catastale del fabbricato e non va data per scontata l'applicazione della riduzione prevista per i fabbricati inagibili/inabitabili.

Si può essere portati ad affermare che se l'intervento edilizio in corso non si limita alla sola demolizione ma prevede la demolizione e ricostruzione, l'area edificabile trovi la sua genesi non dalla data di ultimazione dei lavori di demolizione bensì dalla data del loro inizio, ciò in quanto tale specifico

intervento di recupero (demolizione e ricostruzione) rientra tra quelli disciplinati dall'art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. n. 380/2001, e, cioè, nella ristrutturazione edilizia, pertanto, varrebbe la regola ordinaria elaborata dalla Corte di Cassazione con le pronunce nn. 1214/2021 e 10082/2014.

Tale interpretazione, in riguardo alla specificità degli interventi di demolizione e ricostruzione, è avvalorata dalla Corte di Cassazione (n. 17403/2021) laddove si specifica che il momento iniziale cui far decorrere la nuova base imponibile (valore venale dell'area) coincide con l'inizio dei lavori di demolizione, che restituiscono autonomia all'area edificabile. In questo caso la Corte richiede, però, che la natura edificatoria fiscale dell'area sia attestata dalla presentazione al catasto, da parte del contribuente, della variazione che trasforma il fabbricato, non più tale, in altro oggetto.

La necessità che la generazione dell'area sia attestata anche da una contestuale variazione catastale tesa a sopprimere i preesistenti fabbricati durante l'esecuzione delle opere edilizie di recupero, è confermata dalle pronunce della Corte di Cassazione (nn. 15642/2019, 15640/2019) laddove si specifica che l'omesso adempimento da parte del contribuente dell'obbligo di dichiarare la variazione della rendita a seguito degli interventi di ristrutturazione effettuati sull'immobile in questione per sostituirla con il valore di mercato dell'area edificabile, vincolava il Comune ad applicare la rendita nella misura risultante agli atti del catasto alla data del (…). Né per quanto sopra esposto possono ritenersi integrate le condizioni per applicare ai sensi dell'art. 5, comma sesto del D. Lgs. 504/1992 alla base imponibile ai fini ICI il valore dell'area e non della rendita catastale in assenza di una richiesta di variazione della rendita indirizzata all'organo preposto.

A ben vedere questo ultimo filone giurisprudenziale elaborato dalla Corte, secondo il quale la trasformazione dell'oggetto d'imposta da fabbricato ad area è subordinata alla contestuale presentazione della variazione catastale che sopprime il fabbricato preesistente generando l'area, risulta in aperto contrasto con le altre pronunce, più sopra richiamate, ove risulta del tutto irrilevante, ai fini della generazione dell'area in luogo del fabbricato, che quest'ultimo permanga iscritto al catasto come tale.

La Corte ha, poi, vagliato altri casi degni di nota in riguardo alla genesi dell'area edificabile in luogo dei fabbricati esistenti.

Si rileva un contrasto giurisprudenziale sul tema dell'assoggettamento ad imposta, come area, di fabbricati esistenti ma destinati alla demolizione.

Nella pronuncia n. 26714/2017 la Corte ritiene che l'esistenza sull'area di capannoni destinati, secondo il piano di recupero presentato dalla proprietà e approvato dal Comune, ad essere demoliti onde essere riedificati, con incremento della volumetria esistente, non è di per sé impeditivo della qualificazione della destinazione edificatoria dell'area, come questa Corte, sia pure per altri fini (Cassazione n. 10133/2017 in tema di imposta di registro), ha affermato.

In totale contrasto con tale orientamento, la stessa Corte di Cassazione (nn. 19809/2021, 17007/2021) ha precisato che non può essere considerata area edificabile il terreno sul quale insiste un fabbricato iscritto in catasto sebbene esso sia destinato alla demolizione in forza di convenzione edilizia. L'area di insistenza del fabbricato non è autonomamente tassabile quale area edificabile in quanto la fattispecie impositiva, così ricavata, non rientra in nessuno dei presupposti ICI, trattandosi all'evidenza di area già edificata, e dunque non di area edificabile (…) diversamente ragionando, si verrebbe ad inammissibilmente introdurre nell'ordinamento –in via interpretativa– un nuovo ed ulteriore presupposto d'imposta, costituito appunto dall'area edificata.

Una simile conclusione è stata elaborata dalla Corte di Cassazione (n. 3282/2019) nel caso di fabbricato iscritto in catasto come tale ma non utilizzato o non utilizzabile, chiarendo che non può essere considerata area edificabile il terreno sul quale insiste un fabbricato iscritto in catasto sebbene esso non sia più utilizzato o utilizzabile. L'iscrizione catastale pretende l'assoggettamento ad imposta del fabbricato come tale; solo nel caso esso venga sottoposto a demolizione o interventi di recupero come definiti dall'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, allora assumerà valenza tributaria l'area edificabile.

Il filone giurisprudenziale preponderante ritiene, quindi, che la natura edificabile del terreno, in luogo del preesistente fabbricato, sia subordinata all'effettivo inizio dei lavori edilizi di recupero.

Altra interessante questione inerisce, invece, il momento in cui l'area edificabile perde tali connotati ai

fini IMU per assumere quelli del nuovo fabbricato.

Anche in questo caso la Corte di Cassazione ha elaborato diversi orientamenti degni di nota e che qui, di seguito, è opportuno riassumere con riferimento alla specificità del caso trattato.

Fabbricato ultimato/utilizzato ma non accatastato (Cassazione nn. 7968/2019, 20319/2017, 3436/2016, 8781/2015, 15177/2010): il criterio alternativo che si basa sulla ultimazione dei lavori o anteriore utilizzazione acquista rilievo solo quando il fabbricato non sia ancora iscritto al catasto, giacché l'iscrizione realizza di per sé il presupposto principale dell'assoggettamento ad imposta.

In questo caso la Corte ritiene che il momento preciso cui far decorrere il fabbricato in luogo dell'area, può essere fatto risalire alla fine lavori o all'effettivo utilizzo solo nel caso l'evento sia antecedente l'iscrizione catastale del fabbricato, infatti tale iscrizione è già di per sé sufficiente ad attestare il passaggio dell'oggetto d'imposta da area a fabbricato senza alcun ulteriore approfondimento.

Fabbricato accatastato ma non ultimato (Cassazione nn. 3436/2019, 4968/2018, 12667/2017, 24924/2008): l'iscrizione in catasto o la sussistenza delle condizioni di iscrizione è presupposto sufficiente perché l'unità immobiliare sia considerata "fabbricato" e sia quindi assoggettata ad imposta.

Ad ulteriore conferma (Cassazione nn. 7968/2019, 3436/2019, 4968/2018, 11694/2017) l'art. 2, comma 1, lett. a), D. Lgs. 504/1992 stabilisce che per fabbricato s'intende: l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, e il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato. Al primo periodo va attribuito carattere principale al secondo funzione ancillare. La struttura normativa collega la qualifica di "fabbricato", come bene tassabile, all'iscrizione catastale o all'obbligo di iscrizione, ponendo l'ultimazione dei lavori o l'utilizzazione antecedente nel ruolo di indici sussidiari, valevoli per l'ipotesi che sia stato omesso il dovuto accatastamento.

E ancora (Cassazione n. 3436/2019), la dichiarazione catastale ove si iscrive l'unità immobiliare nei modi ordinari, sebbene non ultimata, non è emendabile nei confronti del Comune in quanto le parti, ai fini fiscali, devono attenersi alle risultanze catastali.

La Corte, anche in questi casi, conferma la preponderanza dell'avvenuta iscrizione catastale per il passaggio da area edificabile a fabbricato anche nel caso in cui il fabbricato non sia stato ultimato.

Fabbricato accatastato o ultimato ma privo del certificato di abitabilità (Cassazione nn. 24118/2017, 12667/2017, 20780/2016, 24294/2008, 7905/2005): non ha alcuna conseguenza la data di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità edilizia, in quanto risulta irrilevante, ai fini dell'assoggettamento all'ICI/IMU, l'idoneità dell'immobile a produrre reddito che si può concretizzare solo dopo il rilascio del certificato di abitabilità. Ciò che conta è unicamente il possesso dell'immobile.

La Corte, in questo caso, ritiene del tutto irrilevante, ai fini della nozione di fabbricato in luogo dell'area edificabile, il fatto che il fabbricato, sebbene iscritto *ex-novo* al catasto, non abbia ancora visto il rilascio del certificato di abitabilità.

Fabbricato di cui è stato ultimato un piano mentre la porzione restante ha i lavori in corso (Cassazione n. 1214/2021): l'Ente territoriale è addivenuto ad una valutazione dell'area oggetto di accertamento assolutamente prudenziale che teneva conto della reale condizione di quest'ultima scorporando dal valore venale di essa come sopra determinato, gli oneri sostenuti dalla contribuente per la ristrutturazione dell'immobile che insisteva su tale area nonché, dopo la realizzazione del primo piano di quest'ultimo, la cubatura utilizzata a tale fine.

Interessanti le conclusioni della Corte in quanto, qualora il fabbricato risulti ultimato solo in parte, ammettono la tassazione come area edificabile della porzione residua non ultimata sulla base di un criterio di valutazione della volumetria residua, nel fare ciò occorre, però, non tener conto del valore del fabbricato in corso d'opera.

Quanto sin qui esposto può essere, pertanto, riassunta nella seguente tabella.

INTERVENTO EDILIZIO	OGGETTO D'IMPOSTA	MOMENTO INIZIALE	MOMENTO FINALE
Nuova costruzione (art. 3, comma 1, lett. e), DPR n. 380/2001)	Area fabbricabile	Inizio lavori se area non già edificabile di per sé	Primo evento tra: - ultimazione lavori edilizi; - iscrizione catastale; - utilizzo
Manutenzione ordinaria (art. 3, comma 1, lett. a), DPR n. 380/2001)	Fabbricato	Irrilevante	Irrilevante
Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b), DPR n. 380/2001)	Fabbricato	Irrilevante	Irrilevante
Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c), DPR n. 380/2001)	Area fabbricabile	Inizio lavori	Primo evento tra: - ultimazione lavori edilizi; - iscrizione catastale; - utilizzo
Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380/2001)	Area fabbricabile	Inizio lavori	Primo evento tra: - ultimazione lavori edilizi; - iscrizione catastale; - utilizzo
Demolizione e ricostruzione (art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380/2001)	Area fabbricabile	Inizio lavori	Primo evento tra: - ultimazione lavori edilizi; - iscrizione catastale; - utilizzo
Ripristino edifici crollati o demoliti (art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380/2001)	Area fabbricabile	Inizio lavori	Primo evento tra: - ultimazione lavori edilizi; - iscrizione catastale; - utilizzo
Demolizione senza ricostruzione	Area fabbricabile se lo strumento urbanistico la classifica come tale	Fine lavori	
Ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lett. f), DPR n. 380/2001)	Area fabbricabile	Inizio lavori	Primo evento tra: - ultimazione lavori edilizi; - iscrizione catastale; - utilizzo

2.3 Agevolazioni per gli agricoltori

Il cd. "mondo agricolo" gode, in ambito IMU, di una serie consistente di agevolazioni la cui genesi discende all'ICI. In particolare, per quanto concerne le aree edificabili, sia nell'IMU prima maniera sia nella nuova IMU in vigore dal 2020, la normativa (art. 13, comma 2, d.l. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214/2011, e successive modifiche ed integrazioni, e art. 1, comma 741, lettera d), legge n. 160/2019) stabilisce che non possono essere considerati edificabili, sebbene così inquadrati dallo strumento urbanistico, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP), comprese le società agricole, iscritti alla previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

In riguardo alla nozione di agricoltore la Corte di Cassazione (nn. 26475/2022, 26474/2022, 17732/2021) ha chiarito che la normativa comunitaria prevede una nozione di agricoltore più ampia di quella fatta propria dalla normativa fiscale, la nozione comunitaria, pertanto, vale per le politiche di sostegno comunitario dell'agricoltura (finanziamenti comunitari). In ambito ICI/IMU siamo in presenza di una norma fiscale agevolatrice, destinata quindi ad operare in ambito diverso, che individua come destinatari del beneficio una determinata cerchia di soggetti, coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, secondo una scelta discrezionale del Legislatore nazionale e che non è suscettibile di lettura analogica estensiva.

La norma di agevolazione IMU stabilisce, quindi, che i terreni posseduti e condotti da CD o IAP sono sempre da considerarsi a destinazione agricola, e ciò indipendentemente dalla destinazione che, di fatto, assegna loro lo strumento urbanistico.

I requisiti che danno diritto all'agevolazione sono, pertanto:

- possesso del terreno da parte del conduttore (nel senso che il conduttore agricolo deve rivestire la qualifica di soggetto passivo d'imposta);

- conduzione diretta del terreno (il soggetto passivo deve coltivare direttamente il terreno);

- essere CD o IAP (soddisfare le norme che definiscono tali soggetti);

- essere iscritti alla previdenza agricola (il CD o IAP deve risultare iscritto alla previdenza agricola INPS).

Il venir meno o l'assenza anche di uno solo dei requisiti sopra detti comporta la decadenza o l'impossibilità di godere del beneficio IMU.

La sussistenza dei requisiti comporta che i terreni, oltre ad essere qualificati agricoli dalla norma a prescindere dalla reale destinazione urbanistica, godono anche dell'esenzione dall'IMU riservata ai terreni agricoli posseduti da CD e IAP, e ciò indipendentemente dalla loro collocazione (pianura, collina o montagna) secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 758, lettera a), l. n. 160/2019.

In sostanza CD e IAP nulla devono in riguardo all'IMU per i terreni da questi posseduti e condotti per le attività agricole.

Tale agevolazione, per i suoi risvolti, necessita di approfondimenti al fine di evitare che possano accedervi soggetti che non detengono i requisiti di legge.

<u>Coltivatore diretto (CD).</u>

E' un piccolo imprenditore che si dedica direttamente ed abitualmente alla manuale coltivazione dei fondi in qualità di proprietario, affittuario, usufruttuario, enfiteuta, e/o all'allevamento di animali e attività connesse ai sensi dell'articolo 2135 del Codice civile.

La norma di agevolazione prevede, in modo espresso, che il CD sia iscritto alla previdenza agricola, a tal fine l'iscrizione alla gestione previdenziale separata è ammessa dall'INPS solo nel caso ricorrano, in capo al CD, requisiti soggettivi ed oggettivi.

Il requisito oggettivo è rispettato se:

- il fabbisogno lavorativo non è inferiore a 104 giornate lavorative annue (art. 3, legge n. 9/1963);

- il nucleo familiare del coltivatore (parenti e affini sino al IV grado) deve far fronte autonomamente ad almeno 1/3 del fabbisogno lavorativo annuo occorrente per la gestione dell'azienda (art. 2, legge n. 9/1963).

Il requisito soggettivo è rispettato se:

- l'attività è svolta con abitualità e prevalenza per impegno lavorativo e reddito ricavato (artt. 1 e 2, Legge n. 1047/1957). Ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 9/1963, il requisito della abitualità si ritiene sussistere quando l'attività sia svolta in modo esclusivo o prevalente, intendendosi per attività prevalente quella che occupi il lavoratore per il maggior periodo di tempo nell'anno e costituisca la maggior fonte di reddito (Circolare SCAU n. 21 del 18/03/1993, Circolare n. 111 del 23/05/1998, punto 5, Msg. n. 33537 del 21/09/1998, Msg. n. 26076 del 02/04/1999, Msg. n. 26 del 06/11/2000).

Quindi, il CD in possesso dei requisiti oggettivo e soggettivo si iscrive alla previdenza agricola e può godere delle relative agevolazioni IMU, sempre che siano soddisfatti anche i requisiti di possesso e conduzione diretta del terreno.

Il mancato rispetto del requisito oggettivo o soggettivo comporta che il coltivatore, sebbene possa senz'altro svolgere l'attività agricola, non ha i requisiti per l'iscrizione alla previdenza agricola e, pertanto, ancorché coltivi direttamente i terreni, non potrà beneficare della agevolazioni IMU riservate solo ai coltivatori iscritti alla previdenza agricola.

La Corte di Cassazione (n. 12852/2021) ha fornito chiarimenti in merito alla qualifica del CD, precisando che dalle suddette disposizioni, emerge chiaramente che, ai fini della qualifica di coltivatore diretto, il Legislatore richiede che lo stesso si dedichi direttamente ed abitualmente alla coltivazione del fondo, con lavoro proprio o della sua famiglia. Ne consegue che per il coltivatore diretto rimane forte il legame con il fondo agricolo.

Imprenditore agricolo professionale (IAP).

La definizione di IAP è stabilita dall'art. 1, D.Lgs. n. 99/2004.

Dal 06/05/2004 l'accertamento dei requisiti per la qualifica di IAP è demandato alle regioni. L'INPS mantiene la facoltà di acquisire informazioni necessarie all'inquadramento aziendale ai fini contributivi.

Lo IAP persona fisica è sempre obbligatoriamente iscritto alla previdenza agricola.

Il D. Lgs. n. 99/2004 qualifica lo IAP come soggetto in possesso di competenze professionali (da dimostrare: redditività, rispetto dei requisiti minimi in materia di ambiente, igiene e benessere degli animali, possesso di conoscenze e competenze professionali adeguate), che svolge le attività agricole elencate dall'art. 2135 del Codice civile, e tali attività devono essere svolte direttamente o in qualità di socio di società.

Occorre dedicare alle attività agricole almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo (o diversa percentuale definita dalla Regione); le attività agricole devono produrre almeno il 50% del reddito globale da lavoro (ridotto al 25% per le aziende in zone svantaggiate); ai fini del conteggio si escludono pensioni di ogni genere, gli assegni equiparabili, le indennità e somme percepite per cariche pubbliche ovvero in associazioni o altri enti operanti nel settore agricolo.

Nel caso di società di persone o cooperative agricole il socio può ottenere la qualifica di IAP; nel caso di società di capitali l'amministratore può ottenere la qualifica di IAP.

La Corte di Cassazione (n. 12852/2021) ha fornito chiarimenti in merito alla qualifica di IAP, precisando che questi non è tenuto direttamente a provvedere alla coltivazione del fondo, ma è sufficiente che lo stesso conduca direttamente il terreno agricolo, anche a mezzo di maestranze, trattandosi di un imprenditore che provvede, svolgendo attività di direzione e controllo, alla coltivazione del fondo. Ne consegue che per lo IAP, diversamente dal CD, vi è una assenza di un collegamento diretto con l'esercizio di un'attività sul campo, che può esprimersi con modalità direzionali e organizzative dell'attività agricola e di allevamento del bestiame. Lo IAP rappresenta, pertanto, una figura moderna di imprenditore del settore agricolo, che riveste un ruolo dirigenziale e non meramente esecutivo manuale.

La Corte, nella medesima pronuncia, si spinge oltre chiarendo, altresì, che l'attribuzione all'imprenditore agricolo della qualifica di IAP è di competenza di ogni singola Regione che accerta, ad ogni effetto, il possesso dei requisiti previsti dal D. Lgs. n. 99 del 2004, tenendo conto delle caratteristiche del proprio territorio ai fini agricoli. Ogni Regione regolamenta le condizioni per ottenere il riconoscimento della qualifica di IAP ed i criteri che presuppongono la verifica del requisito del tempo dedicato alla coltivazione dei terreni agricoli, nonché le modalità di computo del requisito del reddito ricavato. Tali requisiti, ovviamente, vengono modulati con riferimento alla caratteristiche territoriali regionali, tenuto conto che in ogni Regione prevalgono colture diverse per le differenti caratteristiche climatiche, che, per la produzione, necessitano di un impiego lavorativo complessivo diversificato, anche sulla base dei diversi settori produttivi dell'agricoltura e dell'allevamento. Per tale motivo, considerata la diversità dei requisiti e delle condizioni individuate da ogni singola Regione per il rilascio della certificazione IAP, tale qualifica non può essere utilizzata ai fini agevolativi sull'intero territorio nazionale. Il Legislatore non ha inteso consentire di usufruire in maniera generalizzata del beneficio, ritenendolo, invece, ammissibile solo alla presenza di alcune condizioni e, tra queste, la necessità che il proprietario di un terreno edificabile, che provveda alla conduzione diretta del fondo, debba essere riconosciuto IAP dalla Regione di residenza, l'unica deputata ad accertarne la professionalità nella conduzione e coltivazione dei terreni agricoli (e nell'allevamento degli animali), secondo le specie vegetali ed animali prevalenti per le caratteristiche peculiari del territorio. Ne consegue che la qualifica di IAP accertata da una Regione è limitata al territorio della Regione che l'ha riconosciuta.

I suddetti principi sono stati ulteriormente confermati dalla Corte di Cassazione (n. 16667/2022) ribadendo che deve ricordarsi che, in tema di ICI e quindi IMU, ai fini dell'agevolazione prevista dall'art. 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n. 504 del 1992 per i terreni edificabili posseduti e condotti per l'esercizio di attività agricola da parte di imprenditore agricolo professionale (IAP) riconosciuto dalla Regione di residenza, quest'ultimo non è tenuto a provvedere direttamente ed abitualmente alla coltivazione del fondo ed all'allevamento e al governo del bestiame – come chi investe la qualifica di coltivatore diretto – ma è sufficiente che lo stesso "conduca" il fondo agricolo anche a mezzo di maestranze, con modalità direzionali e organizzative dell'attività agricola e di allevamento del bestiame.

Considerato che alla previdenza agricola INPS è prevista l'iscrizione delle sole persone fisiche, se ne ricava che, ai fini dell'agevolazione IMU, qualora il soggetto possessore e conduttore dei terreni sia una società agricola, la verifica dell'iscrizione all'INPS dovrà essere effettuata nei confronti del soggetto che, avendo egli stesso qualifica di IAP, estende tale natura all'azienda secondo quanto previsto dal D. Lgs. n. 99 del 2004.

Tornando alla iscrizione alla previdenza agricola per CD e IAP, le norme previdenziali stabiliscono che l'iscrizione va fatta negli elenchi nominativi del Comune ove è ubicata la maggiore estensione dei terreni. Se i terreni occupano più comuni, anche se di province diverse, la competenza è attribuita alla sede INPS ove fa capo il Comune con la maggiore estensione dei terreni.

L'iscrizione: va presentata entro 90 giorni dall'inizio dell'attività che decorre da data certa (compravendita, affitto, comodato, cessazione precedente attività, ecc.); la variazione: va presentata entro 90 giorni dall'evento che comporta la modifica nella composizione del nucleo familiare, del domicilio, della superficie, della coltura o del reddito dei terreni, del numero dei capi di bestiame allevati; la cancellazione: va presentata entro 90 giorni dalla sopraggiunta mancanza dei requisiti oggettivi e soggettivi, decesso, cambio attività, vendita terreni, ridotta capacità lavorativa, ecc..

Il D. Lgs. n. 99/2004 si occupa, poi, di regolamentare l'estensione della qualifica di IAP alle forme societarie.

Per le società semplici e per gli enti non commerciali la qualifica di IAP è subordinata all'esercizio delle attività agricole elencate dall'art. 2135 del Codice civile.

Per le società di persone la qualifica di IAP è subordinata all'esercizio delle attività agricole e connesse elencate dall'art. 2135 del Codice civile, e nella ragione sociale deve essere riportata la locuzione "società agricola".

Per le società di capitali e per le cooperative la qualifica di IAP è subordinata all'esercizio delle attività agricole e connesse elencate dall'art. 2135 del Codice civile, e nella ragione sociale deve essere riportata la locuzione "società agricola".

Per le società di capitali, di persone e per le cooperative agricole è fatto obbligo che nello Statuto sia previsto l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice civile.

Su questo punto specifico è intervenuta la Corte di Cassazione (nn. 26475/2022, 26474/2022, 12640/2022, 12639/2022) precisando che l'articolo 1, D. Lgs. n. 99/2004, stabilisce che le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del c.c.. La Commissione Tributaria Regionale non ha, dunque, fatto corretta applicazione del principio enunciato, avendo ammesso alla fruizione dell'esenzione IMU, la società semplice (omissis) ancorché – sebbene uno dei soci rivestisse la qualifica di imprenditore agricolo professionale IAP – difettasse il requisito della previsione nello statuto quale oggetto sociale dell'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice civile, figurando nell'oggetto sociale anche l'attività di acquisto, compravendita, permuta di immobili in generale.

Con siffatto principio la Corte chiarisce che anche nel caso in cui la società detenga la qualifica di IAP, non può applicarsi il beneficio fiscale previsto dalla normativa IMU qualora lo statuto societario preveda lo svolgimento di attività ulteriori rispetto a quelle agricole definite dall'art. 2135 del Codice civile. Tale principio soccorre i Comuni ogniqualvolta ci si trovi ad esaminare la posizione fiscale di uno IAP in forma societaria che, oltre a svolgere l'attività agricola, effettua (o può effettuare), secondo statuto, operazioni immobiliari o di altro genere non strettamente legate all'esclusività dell'attività agricola pretesa dalla norma.

Per le società di persone la qualifica di IAP è subordinata al fatto che almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di IAP, per le società in accomandita la qualifica di IAP deve essere posseduta dall'accomandatario.

Per le società di capitali e per le cooperative agricole la qualifica di IAP è subordinata al fatto che almeno un amministratore, che sia anche socio per le cooperative, deve avere la qualifica di IAP e deve essere iscritto alla gestione previdenziale e assistenziale per l'agricoltura (CD/CM) in qualità di IAP (Circolare INPS n. 48 del 24/03/2006). L'amministratore porta la qualifica di IAP ad una sola società.

In riguardo alla estensione alle forme societarie delle agevolazioni IMU riservate agli IAP, vigenti sino all'anno 2019, è intervenuto l'articolo 16-ter, d.l. n. 34/2019, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 58/2019, il quale ha stabilito che: "*Le agevolazioni tributarie riconosciute ai fini dell'imposta municipale propria, alle condizioni previste dal comma 2 dell'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, si intendono applicabili anche alle società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99. La presente disposizione ha carattere interpretativo ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212.*"

La norma, d'interpretazione autentica, ha avuto il pregio di chiarire, una volta per tutte, che sono attribuite alle forme societarie agricole le medesime agevolazioni fiscali vigenti in IMU riconosciute alle persone fisiche (CD e IAP). Come già evidenziato, l'iscrizione alla previdenza agricola va verificata, pertanto, in capo al soggetto IAP (socio o amministratore) che conferisce alla società la qualifica di IAP.

Un analogo intervento normativo ha, poi, riguardato l'applicabilità dell'agevolazione IMU alle società agricole "minori", infatti con l'articolo 78-bis, comma 2, d.l. n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126/2020, è stato stabilito che: "*l'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, si interpreta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel senso che nelle agevolazioni tributarie sono comprese anche quelle relative ai tributi locali.*"

Anche in questo caso la norma, di interpretazione autentica, ha avuto il pregio di chiarire che le società agricole "minori" godono delle medesime agevolazioni IMU attribuite ai soci, recependo, così, un consolidato orientamento della Corte di Cassazione in tal senso (nn. 14206/2020, 13393/2020, 13392/2020, 2609/2020, 34605/2019). Anche in tal caso risulta necessario, ai fini dell'applicazione del beneficio, che i soci risultino iscritti alla previdenza agricola.

Un ulteriore intervento normativo ha riguardato i coadiuvanti agricoli, infatti l'articolo 1, comma 705, legge n. 145/2018, ha stabilito che "*i familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, beneficiano della disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola al cui esercizio i predetti familiari partecipano attivamente.*"

Successivamente a tale provvedimento ne è stato emanato un ulteriore (art. 78-bis, comma 1, d.l. n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126/2020) il quale precisa che tale norma di favore per i coadiuvanti agricoli si applica anche per i periodi d'imposta anteriori al 01/01/2019.

I coadiuvanti agricoli collaborano con l'attività agricola del conduttore coltivatore (CD) e con esso hanno un grado di parentela o affinità sino al IV grado. I coadiuvanti devono appartenere al nucleo familiare del CD e devono essere iscritti alla gestione previdenziale che fa capo al lavoratore autonomo agricoltore. L'effettiva prestazione di lavoro dei coadiuvanti componenti il nucleo familiare del coltivatore non deve essere inferiore ad 1/3 di quella occorrente per le normali necessità delle coltivazioni del fondo e per l'allevamento e governo del bestiame.

Infine, è opportuno segnalare un ulteriore ambito nei confronti del quale si è espresso il Legislatore con norma di interpretazione autentica: i pensionati dell'agricoltura.

L'articolo 78-bis, comma 3, d.l. n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126/2020, ha stabilito che "*le disposizioni in materia di imposta municipale propria si interpretano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel senso che si considerano coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali anche i pensionati che, continuando a svolgere attività in agricoltura, mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola.*"

In tal modo viene, finalmente stabilito, e con forma di interpretazione autentica, che anche ai pensionati dell'agricoltura (e quindi iscritti con qualifica di CD o IAP nella apposita gestione separata) che continuano a svolgere l'attività agricola mantenendo l'iscrizione alla previdenza agricola, si applicano le agevolazioni IMU riservate agli agricoltori.

Da ciò si ricava che l'agevolazione non sarebbe estensibile ai seguenti casi:

- pensionato non agricoltore che si iscrive ex-novo alla previdenza agricola (in quanto non è soddisfatto il requisito normativo di "*continua a svolgere*" e di "*mantiene l'iscrizione alla previdenza agricola*");

- pensionato dell'agricoltura che, sebbene iscritto alla previdenza agricola, non coltiva il fondo (in quanto non è soddisfatto il requisito della contemporanea presenza di possesso e conduzione).

L'applicazione del regime agevolato previsto per gli agricoltori ha comportato, nel corso degli anni, interventi giurisprudenziali interessanti su altri aspetti che, qui, si ritiene opportuno esporre.

<u>I terreni posseduti in comproprietà.</u>

Qual'è il regime d'imposta nel caso in cui un terreno a destinazione edificatoria e/o agricola sia posseduto da comproprietari e solo alcuni di essi godono delle agevolazioni agricole? E' possibile estendere, comunque, il beneficio anche ai comproprietari privi dei requisiti?

Su questo tema era intervenuta la Corte di Cassazione sia in ambito ICI (nn. 17350/2022, 15314/2021, 11144/2021, 18302/2019, 19322/2018, 17757/2018, 17337/2018, 25310/2017, 22486/2017, 16796/2017, 13261/2017, 14825/2011, 15566/2010, 26878/2009) sia in ambito IMU (nn. 23591/2019) giungendo a concludere che nel caso di più contitolari dei terreni, è sufficiente che uno solo di essi abbia i requisiti previsti per ottenere l'agevolazione, per consentire anche agli altri di non dover calcolare l'imposta sulla base del valore venale, bensì sulla base del valore agricolo. Ciò in quanto il Legislatore ha introdotto i benefici al fine di incentivare l'attività agricola, l'obbligo di versare l'imposta, per alcuni, sulla base del valore venale potrebbe essere motivo di disincentivo. Secondo la Corte lo sfruttamento edilizio è incompatibile con la permanente destinazione a scopi agricoli sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri. Ogniqualvolta sia stabilito uno sfruttamento "turnario" ovvero esclusivo a tempo determinato, col consenso unanime dei comunisti, si realizza un accordo con efficacia obbligatoria, che, nel corso della sua esecuzione, comporta per il comunista assegnatario l'esclusiva disponibilità del bene,

senza interferenza degli altri comunisti concedenti, ma pur sempre nel rispetto della destinazione della cosa.

Il suddetto orientamento della Corte, discutibile o meno, ha generato forme di elusione d'imposta laddove soggetti passivi d'imposta non coltivatori di terreni aventi natura edificabile cedevano quote infinitesimali del terreno costituendo il diritto reale di usufrutto a tempo determinato a favore di CD o IAP, così facendo potevano legittimamente evitare di dover versare l'imposta commisurata al valore venale dell'area utilizzando, invece, il valore derivato dal reddito dominicale catastale con un conseguente ragguardevole beneficio fiscale. Tale procedura, che si ritiene possa a tutti gli effetti rientrare nell'alveo dell'abuso di diritto, non è stata ancora vagliata dalla Corte di Cassazione.

Questo particolare orientamento giurisprudenziale inerente i comproprietari, che, come si è detto, è riconducibile alle norme ICI ed IMU vigenti sino al 31/12/2019, è stato scardinato con l'entrata in vigore della nuova IMU a far tempo dal 01/01/2020.

Infatti, l'articolo 1, comma 743, legge n. 160/2019, stabilisce che "*in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.*"

E' pertanto evidente l'intenzione del Legislatore di consentire, perlomeno dall'anno 2020, che i fruitori dell'agevolazione siano solo ed esclusivamente i CD o IAP, pertanto nel caso di terreni posseduti in comproprietà con altri soggetti che non vantano il possesso delle condizioni per godere delle agevolazioni riservate all'agricoltura, questi ultimi, relativamente alle loro quote di possesso, dovranno provvedere al versamento dell'imposta nei modi ordinari e, pertanto, qualora il terreno rivesta qualifica edificatoria, in relazione al valore venale in comune commercio del terreno stesso.

Contrariamente al chiaro dettato normativo sopra riportato, il Ministero dell'economia e delle finanze con propria Risoluzione n. 2/DF del 10/03/2020 ha precisato che anche alla nuova IMU si applicano, nel caso di terreni posseduti da contitolari, i medesimi principi già assunti in ambito ICI/IMU e derivati dalla giurisprudenza di Cassazione. Non si concorda con tale lettura ministeriale in quanto, secondo giurisprudenza ormai più che consolidata della stessa Corte di Cassazione, le norme di agevolazione fiscale devono essere applicate con rigore e non è ammessa interpretazione analogica.

A dirimere la questione soggiunge la Corte di Cassazione (n. 17350/2022) la quale, soffermandosi a ragionare sugli orientamenti assunti dalla Corte in riguardo alle agevolazioni estese ai comproprietari non coltivatori e sulla novità normativa introdotta dal 1° gennaio 2020 dall'art. 1, comma 743, l. n. 160/2019, precisa che alla stregua di tale disposizione, l'esenzione connessa alla conduzione dei terreni da parte di un comproprietario con la qualifica di coltivatore diretto non sarebbe suscettibile di estensione agli altri comproprietari sprovvisti di tale qualità. Tale norma non può avere efficacia retroattiva (ante 2020) in quanto occorre fare riferimento alla legislazione vigente *ratione temporis*.

La verifica dell'iscrizione alla previdenza agricola

Compete all'INPS la verifica dell'iscrizione, e l'Istituto attesta la verifica di due dei tre requisiti principali, ossia: la qualifica di CD o IAP e lo svolgimento dell'attività a titolo principale (Cassazione nn. 34605/2019, 13745/2017, 15516/2010, 26878/2009, 214/2005).

Occorre verificare se il reddito prevalente deriva dalla attività agricola (Cassazione nn. 11612/2020, 13745/2017, 13392/2016).

Il giudicato esterno, formatosi tra le stesse parti, relativamente alla qualità di imprenditore agricolo del contribuente, così consentendogli di beneficiare della prevista agevolazione, investe un elemento costitutivo della fattispecie a carattere tendenzialmente permanente e comune ai vari periodi di imposta, sicché i suoi effetti si estendono, con riguardo al tributo riferito al medesimo bene, alle altre annualità, cronologicamente e immediatamente successive, dovendosi presumere anche per esse, salvo prova contraria, la sussistenza della medesima qualità (Cassazione nn. 5840/2021, 9608/2019, 23032/2015).

Non spettano le agevolazioni all'agricoltore che non risulta iscritto all'INPS nella sezione specifica per CD o IAP ma in altra sezione separata (ad esempio nella gestione dei titolari di aziende agricole con

dipendenti), ciò in quanto la norma di favore agevola solo coloro che traggono dal lavoro agricolo la propria esclusiva fonte di reddito (Cassazione n. 23800/2017).

Le agevolazioni non possono essere estese a quei soggetti CD o IAP che seppure coltivino direttamente il terreno non possono iscriversi all'INPS in quanto non raggiungono il minimo delle giornate lavorative per l'iscrizione (Cassazione n. 15516/2010, Costituzionale n. 336/2003).

La verifica della conduzione diretta

Va provata dal contribuente, perché può esservi un soggetto che, seppure iscritto alla previdenza agricola, non coltiva il terreno (Cassazione nn. 11670/2021, 3225/2021, 556/2020, 10284/2019, 3531/2018, 20937/2017, 13745/2017, 15516/2010, 26878/2009, 214/2005); è irrilevante la prova fornita con una dichiarazione sostitutiva (Cassazione n. 27173/2011).

Occorre prova non già della coltivazione generica dei terreni bensì della coltivazione diretta da parte del proprietario (Cassazione n. 24628/2020).

La pratica agronomica del set-aside, che consiste nel mantenere a riposo i terreni per un periodo agrario al fine di conservarli in buone condizioni coltive e per proteggere il suolo, non compromette al coltivatore la possibilità di conseguire i benefici fiscali destinati agli agricoltori, sempreché siano presenti anche gli altri requisiti (Cassazione n. 11694/2019).

La presunzione del carattere tendenzialmente permanente e comune a vari periodi di imposta vale salvo prova contraria, e nella fattispecie il giudice del merito ha sostanzialmente escluso, con accertamento in fatto non censurato in alcun modo da parte ricorrente, quindi passato in giudicato, che con riferimento agli anni in contestazione, il contribuente non ha fornito la prova dell'indispensabile collegamento tra la qualità in parola con i beni corrispondenti alle particelle indicate negli atti impositivi (Cassazione n. 13090/2020).

L'articolo 25, comma 2, d.l. n. 5/2012, convertito con modificazioni dalla l. n. 35/2012, in vigore dal 10/02/2012, stabilisce che i dati relativi alla azienda agricola contenuti nel fascicolo aziendale elettronico di cui all'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica n. 503/1999, e all'articolo 13 del D. Lgs. n. 99/2004, fanno fede nei confronti delle pubbliche amministrazioni per i rapporti che il titolare dell'azienda agricola instaura e intrattiene con esse. I dati riportati nel fascicolo aziendale hanno efficacia probatoria nei confronti dell'ente impositore per una espressa previsione normativa. Premessa l'utilizzabilità dei dati, altra questione è chiaramente quella attinente alla verifica della sufficienza, adeguatezza, completezza e rilevanza delle informazioni ivi riportate al fine di provare giudizialmente il possesso in capo al comproprietario dei requisiti per beneficiare del regime agevolato, previsto per l'utilizzo agricolo di un terreno edificabile, già alla data cui si riferiscono gli avvisi di rettifica impugnati (Cassazione n. 10306/2019).

L'obbligo dichiarativo

Le agevolazioni non sono dovute se il contribuente omette di presentare la dichiarazione. La dichiarazione non può essere surrogata da altre forme di conoscenza da parte del Comune attraverso la consultazione di elenchi informatici (Cassazione nn. 17563/2016, 17562/2016).

Occorre presentare la dichiarazione al fine di comunicare la sussistenza dei requisiti che permettono di godere delle agevolazioni; la dichiarazione non è dovuta nel caso il Comune avesse già avuto conoscenza della sussistenza dei requisiti sulla base di una precedente dichiarazione la quale, se non vi sono variazioni, non deve essere ripresentata (Cassazione n. 2965/2022).

Terreni concessi in affitto/comodato a coltivatori

L'agevolazione compete solo al coltivatore possessore del terreno che lo conduce direttamente e non quando il possessore conceda in affitto il terreno ad un coltivatore (Cassazione nn. 117748/2022, 17742/2022, 4043/2020, 4394/2020, 17755/2018, 12422/2017, 19130/2016, 10144/2010).

L'agevolazione compete solo al coltivatore possessore del terreno che lo conduce direttamente e non quando il possessore conceda in comodato il terreno ad un coltivatore (Cassazione n. 4118/2021).

Terreni con in corso opere di lottizzazione

Non si applicano le agevolazioni alle aree sulle quali sono in corso opere di lottizzazione in quanto il terreno viene, di fatto, distolto dalle attività agricole previste dall'art. 2135 c.c. (Cassazione nn. 23234/2019, 23233/2019, 23232/2019, 23230/2019).

3. La determinazione del valore di mercato delle aree edificabili tra normativa e giurisprudenza

3.1 Il potere regolamentare del Comune in ordine alla determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili.

L'articolo 1, comma 777, lettera d), legge n. 160/2019, stabilisce che il Comune, con proprio regolamento, può "*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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.*"

Si riporta, di seguito, il testo dell'articolo 2 (determinazione del valore delle aree fabbricabili), del vigente Regolamento per l'applicazione della Imposta Municipale Propria del Comune di Reggio nell'Emilia:

1. La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.

2. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio, la Giunta comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale.

3. Nel caso il contribuente, ai fini del versamento dell'imposta, abbia utilizzato un valore imponibile non inferiore a quello determinato applicando i valori adottati dalla Giunta comunale per il corrispondente anno d'imposta, l'Ufficio si riserva la facoltà di contestare il valore assunto dal contribuente qualora emergano elementi di diversa natura idonei a rappresentare in maniera più congrua il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.

4. Posto quanto indicato al precedente comma 1 e fatto salvo quanto indicato al precedente comma 3, nel caso il contribuente abbia utilizzato, ai fini del versamento dell'imposta dovuta per la rata di acconto, un valore superiore a quello adottato dalla Giunta comunale per la medesima annualità, è ammesso il ricalcolo dell'imposta a conguaglio, applicando i valori tabellari di riferimento, in occasione della scadenza per il versamento della rata di saldo per la medesima annualità.

5. Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata, prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza. Spetta al Responsabile del procedimento valutare l'opportunità di redigere apposita perizia di stima nel caso le caratteristiche peculiari dell'area portino al discostarsi, in modo significativo, dal valore medio orientativo deliberato.

Secondo il Regolamento comunale vigente, il valore adottato dal Comune, con atto specifico della Giunta, rappresenta un mero orientamento per le parti: Comune e contribuente.

Il valore adottato è, quindi, sempre derogabile qualora le caratteristiche peculiari dell'area lo consentano.

Il sistema di governo dei valori tramite Regolamento era già previsto in ambito ICI e il Comune di Reggio nell'Emilia se n'è avvalso sin dal 1999, provvedendo al costante aggiornamento dei valori sia in relazione ai mutati strumenti di pianificazione urbanistica sia in relazione all'analisi del mercato delle aree.

I valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili adottati ai fini IMU hanno avuto, nel corso degli anni, un sempre maggiore riconoscimento di attendibilità da parte dei professionisti esterni all'Amministrazione divenendo, sempre più, un utile riferimento anche ai fini della redazione di perizie di stima per i più disparati utilizzi.

Ciò ha consentito di rafforzare l'autorevolezza di tali valori anche nei confronti dei soggetti proprietari di terreni edificabili, nelle fasi di controllo dei loro adempimenti fiscali.

Se i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) elaborati dall'Agenzia delle entrate sono il riferimento per i valori inerenti i fabbricati, si può senz'altro affermare che i valori medi orientativi ai fini IMU lo sono per le aree edificabili.

Nel corso degli anni si è formata, sul tema, un'ampia giurisprudenza della Corte di Cassazione, i cui principi è utile riportare di seguito.

Sulla derogabilità per il Comune

I valori non hanno natura imperativa, ma svolgono una funzione analoga ai cosiddetti studi di settore o redditometri, mera fonte di presunzioni (Cassazione nn. 27536/2022, 24731/2022, 24300/2022, 24298/2022, 24297/2022, 23894/2022, 15198/2021, 26847/2020, 28555/2019, 21079/2019, 20959/2019, 11073/2019, 10308/2019, 5866/2019, 27572/2018, 11853/2017, 2764/2009, 9216/2007, 9137/2005).

I valori minimi stabiliti dal Comune sono derogabili dal Comune stesso in sede di determinazione del valore se ciò è espressamente previsto dal regolamento che ne regola l'adozione (Cassazione nn. 10308/2019, 4605/2018).

Nel caso il Comune abbia adottato valori di autolimitazione e il contribuente abbia versato l'imposta sulla base di valori non inferiori a quelli predeterminati, il Comune è legittimato a disconoscerli, accertando un maggior valore, qualora l'area sia stata oggetto di compravendita indicando un valore superiore (Cassazione nn. 556/2020, 10308/2019, 10143/2019).

E' ammissibile per il Comune determinare il valore imponibile sulla base del prezzo indicato nell'atto di compravendita anche nel caso il valore tabellare esprima un valore inferiore a quello di vendita (Cassazione n. 19208/2019).

I valori di autolimitazione possono essere derogati dal Comune qualora venga a conoscenza di atti pubblici o privati che possono contraddire quelli tabellari (Cassazione nn. 25782/2022, 10382/2022, 28554/2019, 19209/2019, 11644/2019, 11643/2019, 4605/2018).

Le tabelle di predeterminazione dei valori elaborate dal Comune non hanno natura imperativa e vincolante. Si tratta di presunzioni e cioè di un criterio recessivo ove l'amministrazione venga in possesso di informazioni specifiche idonee a contraddire quelle desunte dai valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche; la stima offerta dallo stesso contribuente può quindi legittimamente considerarsi una informazione specifica e qualificata, come tale prevalente sui valori tabellari (Cassazione nn. 23894/2022, 653/2022, 476/2022, 475/2022, 41738/2021).

Il Comune non è tenuto ad applicare, in caso di accertamento, il valore tabellare di autolimitazione qualora il contribuente non se ne sia avvalso in sede di versamento tempestivo d'imposta non sanabile con ravvedimento operoso. Pertanto il valore accertato può ben essere superiore a quello tabellare di riferimento (Cassazione nn. 24731/2022, 24300/2022, 23800/2017, 23799/2017, 23798/2017, 23797/2017).

Il limite al potere di accertamento del Comune, qualora il contribuente abbia versato l'imposta su di un valore non inferiore a quello tabellare, può essere derogato ogniqualvolta l'immobile presenti caratteristiche tali da fuoriuscire dai criteri estimativi di tabella adottati con delibera comunale (Cassazione n. 8830/2019).

L'accertamento dell'imponibile ben può fondarsi, in difetto di prova contraria da parte del contribuente, sulla base delle delibere di determinazione del valore delle aree edificabili (Cassazione nn. 16621/2017, 23506/2011).

Per la determinazione del valore non si deve fare affidamento al solo valore dichiarato dal contribuente ma occorre confrontarlo con i valori medi adottati dal Comune e con i rilievi di mercato (Cassazione n. 6635/2019).

Sulla derogabilità per il contribuente

I criteri di valutazione costituiscono una base per orientare l'esercizio del potere discrezionale

dell'amministrazione a fronte del quale il contribuente che intende contrastare la valutazione operata ha l'onere di portare all'attenzione del Giudice tributario elementi probatori idonei a dimostrare l'incongruità (Cassazione nn. 25782/2022, 15198/2021, 26847/2020, 21329/2020, 28555/2019, 22656/2019, 20959/2019, 10142/2019, 9426/2019, 6499/2019, 5866/2019, 25595/2018, 25570/2017, 25275/2017, 16621/2017, 11420/2015, 11417/2015, 15461/2010, 21764/2009).

E' legittimo l'avviso emesso sulla base dei valori tabellari, ma se il contribuente produce, in giudizio, ragioni per disconoscerli, il Giudice è obbligato a prendere posizione sul punto in modo esplicito o implicito (Cassazione nn. 24298/2022, 24297/2022, 23894/2022, 5637/2020).

Sulla possibile valenza retroattiva

Secondo la Corte di Cassazione (nn. 23894/2022, 15198/2021, 8198/2021, 754/2021, 28555/2019, 22656/2019, 21079/2019, 6499/2019, 11853/2017, 21153/2016, 15461/2010, 9137/2005) sussiste la facoltà di applicare retroattivamente i valori deliberati. Se i valori vengono adottati per un determinato anno e si voglia attribuire agli stessi valenza anche per annualità pregresse, occorre fornire indicazioni sulla loro effettiva retroattività (Cassazione nn. 24801/2021, 11073/2019. 32750/2018).

Sulla necessità di adeguamento periodico dei valori

In riferimento alla adozione dei valori con regolamento, non si tratta di un obbligo ma di una facoltà e non è prevista una determinazione annuale ma una regolamentazione periodica, suscettibile di adeguamento (Cassazione n. 21497/2021).

Sulla modalità di determinazione dei valori

Elementi come: coefficienti, modalità e criteri sono sufficienti alla stima del valore dell'area (Cassazione n. 21761/2009).

I valori tabellari deliberati dal Comune risultano attendibili anche nel caso in cui per la loro determinazione non si sia fatto espresso richiamo a specifici atti di compravendita (Cassazione n. 23506/2011).

I valori deliberati devono essere conformi alle prescrizioni dell'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 e, pertanto, devono discendere da una analisi dei prezzi medi di mercato (Cassazione nn. 8096/2018, 25939/2017).

I valori determinati dal Comune devono discendere da prezzi ritraibili in caso di vendita e non da valori determinati in annualità pregresse e resi attuali applicando indici ISTAT in quanto il valore di mercato delle aree non può solo aumentare ma anche diminuire (Cassazione n. 25939/2017).

E' possibile determinare il valore dell'area per annualità pregresse facendo riferimento a valori adottati in annualità successiva e ridotti con applicazione di indici ISTAT, ciò in quanto il valore così determinato ha carattere presuntivo (Cassazione n. 6125/2019).

E' stato affermato che la stima dei valori quanto alla determinazione della base imponibile per le aree, sia assolutamente equiparabile alle delibere comunali in materia (Cassazione n. 2809/2020).

Sull'obbligo di allegazione agli avvisi

All'avviso di accertamento non devono essere necessariamente allegati gli atti che hanno portato alla determinazione del valore deliberato (Cassazione nn. 4095/2022, 26350/2021, 24541/2020, 2809/2020, 1465/2020, 3298/2019, 2663/2018, 1299/2018, 26644/2017, 26454/2017, 16776/2017, 12273/2017, 11420/2015, 11417/2015, 298/2015, 13105/2012, 1944/2012, 23506/2011, 12270/2010, 8505/2010).

Sull'obbligo di fornire prova dei valori

La necessità di dare prova dell'attendibilità dei valori tabellari sorge solo in sede di contraddittorio a seguito impugnazione degli avvisi di accertamento (Cassazione n. 15198/2021).

A fronte di un quadro regolatorio che involge la forza persuasiva dei criteri di accertamento predeterminati dallo stesso Ente impositore e la loro specifica concludenza in sede di calcolo del valore dell'area, in sede di merito è necessario accertare gli effettivi termini del procedimento di stima adottato dall'Ente, trattandosi come sempre avviene nelle operazioni concettuali legate a complesse metodologie di valutazione, di verificare la correttezza della concreta applicazione del metodo di stima prescelto,

avuto riguardo alla riscontrabilità dei dati fattuali positivi a fondamento ed al rigore del procedimento inferenziale sotteso all'utilizzazione del metodo di stima. Il riferimento alla delibera dell'ente, in quanto introduce delle presunzioni suscettibili di prova contraria, impone di ripercorrere il procedimento che vi è posto a fondamento e l'esame dei dati di fattispecie alla luce delle censure introdotte in giudizio dalla contribuente, che ne mettono in discussione l'inferenza dimostrativa con riferimento alla determinazione tanto del valore medio di edifici adibiti ad edilizia residenziale quanto ai costi che si debbono sostenere per giungere al prodotto finale (Cassazione nn. 24298/2022, 24297/2022, 23682/2022, 19811/2021).

Sulla applicabilità o meno delle sanzioni in assenza dei valori tabellari

Nel caso in cui il Comune non abbia determinato i valori unitari, il contribuente determina il valore imponibile sulla base di una mera previsione. Nell'ipotesi in cui essa si riveli errata, egli sarà tenuto a uniformarsi all'accertamento dell'ente impositore ma, mancando qualsiasi volontarietà e colpevolezza, la stessa non potrà essere sanzionata (Cassazione nn. 6796/2020, 11445/2018, 26077/2015, 20872/2010). La sanzione è però applicabile nel caso in cui il contribuente abbia erroneamente determinato la qualità dell'area (ad esempio non urbanizzata anziché urbanizzata) (Cassazione nn. 26077/2015, 20872/2010).

Sull'aggiornamento dei valori a seguito adozione nuovo PRG

Nel caso il Comune abbia adottato un nuovo PRG, non possono essere ritenuti validi i valori tabellari che fanno riferimento alle destinazioni urbanistiche riferite al PRG previgente (Cassazione n. 25503/2017).

La stima dipendente da quelle che sono le concrete possibilità di edificazione opera su un piano logico e giuridico necessariamente posposto alla qualificazione della natura giuridica dell'area. Nel caso di specie non vi è dubbio che l'attribuzione del valore alle aree in questione sia avvenuto sulla base del loro inserimento nel PRG senza che la delibera della Giunta comunale abbia fatto alcun riferimento allo stato del bene ed alle sue potenzialità edificatorie rispetto alla mera adozione del piano regolatore (Cassazione n. 28253/2020).

Sulla legittimità dell'avviso basato sui valori tabellari

L'avviso di accertamento che fa riferimento alla delibera della Giunta comunale contenente la determinazione dei valori minimi delle aree edificabili, comprensiva di quella oggetto di imposizione, deve ritenersi sufficientemente motivato in quanto richiamante un atto di contenuto generale avente valore presuntivo e da ritenersi conosciuto (o conoscibile) dal contribuente, spettando a quest'ultimo l'onere di fornire elementi oggettivi (eventualmente anche a mezzo di perizia di parte) sul minor valore dell'area edificabile rispetto a quello accertato dall'Ufficio (Cassazione nn. 27536/2022, 11473/2022, 10308/2019, 4605/2018, 16620/2017).

E' legittimo l'avviso emesso sulla base dei valori tabellari, ma se il contribuente produce, in giudizio, ragioni per disconoscerli, il Giudice è obbligato a prendere posizione sul punto in modo esplicito o implicito (Cassazione nn. 24298/2022, 24297/2022, 23894/2022, 5637/2020).

Descrivendo gli elementi caratterizzanti dell'area, l'indice di edificabilità, la destinazione dell'area secondo il PRG, si rispetta il dettato dell'art. 5 del D. Lgs. n. 504/1992 che fornisce i criteri per l'individuazione della base imponibile (Cassazione n. 26350/2021).

La mancata impugnazione da parte del contribuente in via diretta e principale avanti al Giudice amministrativo della delibera comunale che approva i valori, non esclude che il Giudice tributario possa e debba disapplicare incidentalmente l'atto amministrativo generale di natura presupposta (quale deve ritenersi la delibera in questione); sempre, ben inteso, entro i motivi di impugnazione dedotti dalla parte in relazione all'atto impositivo impugnato e quindi, in definitiva, entro i confini della domanda di parte (Cassazione n. 27536/2022).

3.2 Il valore delle aree edificabili ai fini IMU.

L'articolo 1, comma 745, legge n. 160/2019, stabilisce che "*la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili.*"

Il successivo comma 746, definisce che "*per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.*"

Il testo normativo ricalca, nella sostanza, quanto già vigente sia in ambito ICI che in ambito IMU sino al 31/12/2019, con l'introduzione della novità secondo la quale è ammesso il riferimento temporale alla data dell'adozione della variante urbanistica, risolvendo, così, a favore di una applicazione più logica e ragionevole, l'orientamento giurisprudenziale, già esaminato, che voleva la variazione sul regime dei suoli applicabile solo dall'anno successivo alla variante adottata.

Sul riferimento al 1° gennaio.

La Corte di Cassazione (nn. 21764/2009, 16891/2008, 25506/2006) ha chiarito che con tale criterio si intende individuare un momento preciso cui far riferire il valore immobiliare, ciò al fine di evitare che le normali oscillazioni al valore di mercato, che possono presentarsi durante l'anno fiscale, comportino difficoltà nella determinazione del valore. Tale principio si può ritenere valido solo nel caso in cui l'area non muti le proprie caratteristiche e natura divenendo un'area diversa dalla precedente, in questo caso è giustificata una variazione del prelievo fiscale, conformemente alla natura periodica del tributo.

Ovviamente, a seguito della novità introdotta a far tempo dal 01/01/2020, sarà possibile non solo che il terreno, prima agricolo, divenuto edificabile in corso d'anno, debba vedersi determinare un valore riferibile alla data di adozione della variante che così lo destina, ma anche che un'area, già edificabile, veda mutato il suo valore imponibile in corso d'anno, proprio perché la variante urbanistica adottata, incidendo sulle caratteristiche dell'area, può generare riflessi sul valore del bene.

Sulla zona territoriale di ubicazione.

Per zona territoriale di ubicazione si dovrebbero intendere le zone territoriali omogenee introdotte dal D.M. n. 1444/1968, tale norma, che agisce nell'ambito urbanistico, stabilisce che il territorio comunale deve essere suddiviso, ai fini della pianificazione, in 8 differenti zone. Vista la mancanza di uno specifico richiamo da parte della norma al Decreto suddetto, una estensione di tale criterio può senz'altro riferirsi alla posizione dell'area (centro, periferia, zone di pregio, zone di degrado, ecc.).

Sull'indice di edificabilità.

La potenzialità edificatoria di un'area, e quindi la sua edificabilità, è senza dubbio definita dalla possibilità, attuale o futura, di costruire. Potremmo quindi affermare, senza rischio di essere smentiti, che sono aree edificabili tutte quelle dotate di un indice di edificabilità che esprime, data una superficie, quanto si possa costruire su di essa, è quindi evidente che la facoltà di costruire implica l'edificabilità dell'area. Il limite allo sfruttamento del suolo è definito da indici urbanistici che spesso si trovano sotto varie forme (unità di misura).

In realtà la Corte di Cassazione ha ritenuto (vedasi le argomentazioni sulla inedificabilità delle aree soggette all'istituto della compensazione urbanistica) che la capacità edificatoria è un attributo dell'area il quale rinviene al momento della quantificazione del valore e non ai fini della qualifica edificatoria del terreno. Tale principio è stato assunto, sempre dalla Corte, nelle pronunce nn. 16576/2021, 12938/2019 e 12937/2019.

Aree con caratteristiche tali da non consentire l'edificazione (inferiori al lotto minimo, geometricamente irregolari, ecc.) non sono inedificabili, ma tali caratteristiche incidono sulla determinazione del valore imponibile (Cassazione nn. 15700/2017, 11853/2017, 16485/2016, 25676/2008) a meno che lo stesso PRG non ne preveda l'inedificabilità (Cassazione n. 16485/2016).

L'assenza di indice edificatorio non incide sulla qualifica dell'area che resta edificabile, bensì sul suo

valore venale (Cassazione nn. 16576/2021, 12938/2019, 12937/2019).

Sulla destinazione d'uso consentita.

Per la corretta valutazione dell'area edificabile occorre dare il giusto peso alla destinazione d'uso consentita al terreno che s'intende valutare. E' infatti ovvio che la maggiore o minore appetibilità di un'area sia da porsi in relazione non solo alla quantità di edificio che si può realizzare ma anche all'uso cui tale edificio può essere destinato in funzione del contesto in cui andrà a collocarsi.

Sugli oneri per eventuali lavori di adattamento.

Si ritiene che debbano essere considerate come tali le spese sostenute o che dovranno essere sostenute dal proprietario per adattare il terreno ad accogliere la costruzione come, ad esempio, i costi per opere di bonifica del suolo (Cassazione n. 8830/2019, 11854/2017).

In particolare per lavori di "*adattamento*" si dovrebbero intendere le operazioni di sterro e riporto per livellare il lotto ovvero la realizzazione di opere di sostegno e stabilità delle terre.

Parrebbe, quindi, che non possano essere portate in detrazione alla valutazione del bene i costi di urbanizzazione (estensione delle reti tecnologiche, realizzazione di viabilità di accesso, ecc.), ciò in quanto la mancanza di tali elementi è di per sé sufficiente a far ritenere il lotto non urbanizzato e quindi con valutazione in tal senso, mentre, al contrario, la presenza delle dotazioni orienta la valutazione del bene tra i prezzi relativi ad aree urbanizzate.

Sui prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il valore deve essere l'esatta, o la più probabile, trasformazione in una cifra di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi emersi durante la disamina dell'area, tralasciando fattori soggettivi che, pur avendo la loro incidenza sulla determinazione del valore (si pensi al caso del proprietario di un'area che sostiene che mai e poi mai venderà il lotto neppure a peso d'oro), non sono determinanti ai fini della stima in quanto al di fuori dell'ordinarietà.

Il perito deve poter individuare il mercato delle aree con analoghe caratteristiche rispetto all'area oggetto di stima e collocare, tramite confronto, la sua area nella giusta posizione tra i valori rilevati.

E' quindi essenziale conoscere il mercato delle aree o, quanto meno, sperare di poter attingere dati da fonti attendibili (atti di compravendita, agenzie immobiliari, conoscenze proprie del perito, ecc.) ed in grado di fornire una quantità di valori tale da costruire un insieme ampio e attendibile degli stessi.

3.3 L'onere motivazionale nell'attività di accertamento fiscale.

Sebbene la giurisprudenza della Corte di Cassazione, richiamata ai paragrafi precedenti, abbia più volte ritenuto assolto l'onere motivazionale con il richiamo, nell'avviso di accertamento, ai valori adottati dal Comune, è, comunque, opportuno soffermarsi analizzando la cospicua giurisprudenza che, nel corso degli anni, ha affrontato l'argomento.

Spesso ci si è chiesti quale valenza abbia una stima del valore di mercato posta a sostegno del valore imponibile accertato dal Comune, ovvero del valore assunto dal contribuente.

Ebbene la Corte di Cassazione (nn. 653/2022, 476/2022, 475/2022, 41738/2021) ha chiarito che la stima non ha valore di confessione stragiudiziale ex art. 2735 c.c., poiché la confessione, ai sensi dell'art. 2730 c.c., è la dichiarazione che una parte fa della verità di fatti ad essa sfavorevoli e favorevoli ad altra parte. La stima di un terreno non è un fatto di cui si possa accertare la verità o falsità, ma è una valutazione, e cioè il risultato di un procedimento tecnico attraverso il quale si calcola il valore di un bene, risultato variabile a seconda dei parametri utilizzati, che non sono veri o falsi, ma più o meno pertinenti a seconda del criterio di scelta che deve conformarsi ad una *regola iuris*. Neppure il divario di valore attribuito alla stessa area in diverse annualità ICI/IMU è di per sé rivelatore di una violazione di legge, dal momento che una contenuta oscillazione estimativa può trovare giustificazione, oltre che proprio nella diversità ed autonomia dei valori di mercato riscontrabili nelle varie annualità di riferimento, anche nella natura intrinsecamente delibativa e discrezionale (pur sempre, beninteso, entro i parametri legali) del giudizio sul punto demandato al Giudice di merito.

La Corte di Cassazione ha, poi, elaborato una serie di principi che stanno alla base dell'onere di motivazione degli avvisi di accertamento. Nelle pronunce nn. 27536/2022, 4681/2022, 30887/2021, 16681/2021, 10309/2020, 26431/2017, 25709/2016 la Corte ritiene soddisfatto l'onere motivazione allorché:

1) il contribuente sia stato posto in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, di contestare efficacemente l'*an* ed il *quantum* della stessa, in tal modo al contribuente deve essere consentito di valutare l'opportunità se impugnare o meno l'avviso;

2) l'articolo 7, l. n. 212/2000, prescrive che negli atti dell'amministrazione finanziaria vengano indicati i presupposti di fatto e le ragioni che hanno determinato la decisione dell'Amministrazione. L'Amministrazione non può integrare le motivazioni in fase contenziosa;

3) sebbene l'avviso di accertamento possa ritenersi adeguatamente motivato in forza dell'enunciazione astratta dei criteri adottati per la determinazione del maggior valore imponibile, il contribuente può contestarne l'infondatezza, e, in tal caso, in sede contenziosa l'Amministrazione ha l'onere di sottoporre al Giudice la prova del fondamento della pretesa fiscale nel quadro dei criteri indicati nell'atto amministrativo.

<u>Sugli allegati all'avviso di accertamento</u>

La Corte di Cassazione (nn. 19877/2016, 21761/2009) ritiene che l'avviso di accertamento resta comunque valido anche se non riporta allegato un documento (stima) che definisca i dati di riferimento utilizzati dall'Ufficio per pervenire alla stima del valore di mercato del bene. Ciò non è una carenza tale da poter inficiare la motivazione dell'accertamento sotto il principio di tutela del diritto di difesa del contribuente in quanto il solo riferimento al fatto che il valore attribuito è quello di mercato, consente alle parti di poter ragionare su riscontri oggettivi e valutazioni relative al metodo di stima.

La Corte di Cassazione si è, poi, espressa sull'obbligo, o meno, di allegare all'avviso di accertamento la delibera che adotta i valori tabellari, nella pronunce nn. 3009/2022, 1653/2021, 22656/2019, 13130/2018, 2663/2018, 1299/2018, 25570/2017, 25311/2017, 14044/2017, 12273/2017, 11420/2015, 11417/2015, 1298/2015, 13105/2012, i giudici precisano che all'avviso di accertamento non è necessario allegare la delibera di Consiglio Comunale o di Giunta Comunale che approva i valori di mercato. E' sufficiente la semplice citazione degli estremi in quanto le delibere soggiacciono alle forme di pubblicità che ne garantiscono la conoscenza.

Con specifico riferimento alle pronunce nn. 27536/2022, 3009/2022, 1653/2021, 5637/2020, 34596/2019,

10138/2019, 1299/2018, 25311/2017, 11853/2017, 11420/2015, 11417/2015, 21761/2009, la Corte precisa che allo stesso modo è da ritenersi valido l'avviso di accertamento che riporti nelle motivazioni il riferimento ai valori medi di mercato deliberati dal Comune, in tal modo al contribuente è comunque consentita la possibilità di conoscerne i contenuti ed, eventualmente, di ritenerli non attendibili in sede di processo tributario. Spetta al contribuente l'onere di provare la non congruità dei valori tabellari.

Sulla indagine di mercato

La Corte di Cassazione (nn. 6798/2020, 25709/2016) ha stabilito che nell'avviso di accertamento, a pena nullità dello stesso, occorre specificare l'individuazione di tali immobili, del loro prezzo unitario e dei beni analoghi e assimilabili desunti dagli atti di compravendita dei terreni, così rispondendo alla funzione di delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'Ufficio nella successiva fase contenziosa, nella quale il contribuente, nell'esercizio del proprio diritto di difesa, può chiedere la verifica dell'effettiva correttezza del valore. La revisione del valore di un immobile deve essere motivata in termini che esplicitino in maniera intelleggibile le specifiche giustificazioni del maggior valore. Il Comune non può limitarsi ad un generico richiamo ai regolamenti comunali e alle delibere adottate ma deve indicare i prezzi medi di riferimento di altre aree aventi analoghe caratteristiche e ubicate nella stessa zona. La mancanza di tali indicazioni vizia irrimediabilmente il provvedimento impositivo.

Sempre Cassazione (n. 14412/2017) ritiene che per le motivazioni poste a sostegno dell'accertamento è sufficiente l'indicazione degli estremi degli atti di compravendita presi a riferimento che potranno essere successivamente prodotti in giudizio.

Infine (Cassazione nn. 6798/2020, 13814/2018) l'onere motivazionale non può dirsi assolto quando il Comune non abbia indicato nell'avviso gli estremi (Rep., Racc., contraenti, data) dell'atto di compravendita preso a riferimento per la valutazione dell'area ovvero non abbia allegato l'atto o non abbia riportato le parti essenziali. La lacuna non può essere sanata in sede giurisdizionale.

Sulla mancanza di valori tabellari

La Corte di Cassazione (n. 12345/2005) precisa che Qualora l'Ente impositore non si sia dotato di un regolamento che definisca i valori delle aree, l'accertamento dell'imposta deve certamente avere riguardo alle caratteristiche specifiche di ciascun terreno, senza però con ciò imporre all'Ente un particolare procedimento di rilevazione di quelle caratteristiche, e in particolare sopralluoghi o altri adempimenti di questo genere, risolvendosi poi in una questione di merito verificare se e in che misura gli strumenti e tecniche di accertamento seguite dal Comune siano risultate idonee a garantire il rispetto dei criteri fissati dall'articolo 5, D. Lgs. n. 504/1992.

Sulla dichiarazione ultra-attiva

Cassazione n. 6635/2019: per la determinazione del valore non si deve fare affidamento al solo valore dichiarato dal contribuente ma occorre confrontarlo con i valori medi eventualmente adottati dal Comune e con i rilievi di mercato.

Cassazione nn. 17810/2017, 24713/2016, 19877/2016, 5399/2015, 4842/2015: la dichiarazione ICI con la quale si esprime il valore di mercato di un'area ha effetto anche per gli anni successivi (art. 10, comma 4, D. Lgs. n. 504/1992) qualora non intervenga una nuova dichiarazione. Il contribuente è tenuto a presentare una nuova dichiarazione tutte le volte che intende modificare il valore precedentemente dichiarato.

Cassazione n. 6635/2019: la dichiarazione ICI con la quale si esprime il valore di mercato di un'area è sempre emendabile. L'emenda può avvenire sia prima dell'emissione dell'avviso di accertamento, e il Comune ne deve tener conto salvo il potere di rettifica sul valore dichiarato, sia in sede contenziosa.

Sulla spiegazione della pretesa tributaria da parte del Giudice

Cassazione nn. 25503/2022, 30887/2021, 8816/2019, 11445/2018, 26618/2017, 21696/2017, 17148/2014, 10546/2011, 15579/2010, 9781/2010, 8849/2010, 12345/2005: in sede di contenzioso il Giudice può determinare un valore diverso da quello indicato dalle parti ma deve spiegare il criterio logico che lo ha portato a quella determinazione, esso deve necessariamente discendere da quanto indicato dall'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 e non da affermazioni apodittiche.

Cassazione nn. 3427/2021, 10651/2019, 9202/2019: nel caso il Giudice non ritenga corretto il valore dell'area è tenuto non all'annullamento dell'atto bensì a determinare una valutazione sostitutiva, ed, eventualmente, ricondurla alla corretta misura, entro i limiti posti dalle domande di parte.

Cassazione n. 23681/2019: nella determinazione del valore di mercato, il Giudice deve esaminare le relazioni tecniche proposte dal Comune.

Sulla spiegazione della pretesa tributaria da parte del Comune

Cassazione nn. 6798/2020, 4983/2020, 4394/2020, 2555/2019: non può ritenersi soddisfatto l'onere motivazionale quando nell'avviso di accertamento sia riportato il valore a mq dell'area assunto dal Comune senza alcun riferimento ai parametri vincolanti dettati dall'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992. In tal modo il valore assunto dal Comune si esaurisce in una affermazione apodittica, non fondata su alcun elemento giustificativo.

Cassazione nn. 23074/2019, 20137/2019, 4952/2018, 15567/2010, 13335/2009: l'obbligo di motivazione in materia tributaria deve ritenersi adempiuto tutte le volte in cui il contribuente sia stato posto in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, di contestare efficacemente l'*an* ed il *quantum* della stessa.

Cassazione n. 19357/2018: sebbene l'avviso di accertamento possa ritenersi adeguatamente motivato in forza dell'enunciazione astratta dei criteri adottati per la determinazione del maggior valore imponibile, il contribuente può contestarne l'infondatezza, e, in tal caso, in sede contenziosa l'Amministrazione ha l'onere di sottoporre al Giudice la prova del fondamento della pretesa fiscale nel quadro dei criteri indicati nell'atto amministrativo.

Sul valore riferito al 1° gennaio

Cassazione n. 18923/2011: il valore delle aree edificabili non è in alcun modo equiparabile a quelle "qualificazioni giuridiche" o a quegli "elementi preliminari" comuni e immutabili negli anni essendo, invece, un elemento variabile che non può cambiare natura per il solo fatto che il Comune abbia ritenuto di poter applicare il medesimo valore anche a diverse annualità, pur in presenza di una disposizione quale quella di cui al D.Lgs. n. 504/1992, art. 5, comma 5, che considera per le aree fabbricabili base imponibile il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione con ciò limitando il Legislatore la rilevanza fiscale dell'accertamento di tale valore (in danno o in favore del contribuente) al limitato periodo di un anno, per la considerazione, di evidente intuizione, della facile mutabilità di siffatto valore.

Cassazione n. 19776/2019: le aree divenute edificabili non hanno tutte il medesimo valore, ma esso va commisurato alla maggiore o minore attualità e potenzialità edificatoria, e in ragione alla natura periodica del tributo.

Sul valore derivato da atto di compravendita

Compravendita in annualità precedente quella da accertare, Cassazione n. 10382/2022: nel caso in cui il valore del terreno, e quindi il suo prezzo, sia già assegnato, perché posto in vendita, il valore fissato a quel terreno, considerato congruo o rettificato con avviso di accertamento divenuto definitivo, ne rappresenta il valore venale in comune commercio, di talché la valutazione del Giudice di merito che – investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile -, assuma come parametro oggettivo di riferimento il prezzo dichiarato di acquisto dell'area fabbricabile, motivi congruamente le ragioni per le quali lo stesso debba considerarsi corretto, è incensurabile in sede di legittimità. Orbene l'avviso di accertamento, relativo alle annualità 2010 e 2011, nell'attribuire il valore dell'immobile costituente la base imponibile dell'ICI fa riferimento proprio al valore di stima risultante dal prezzo pagato dal contribuente, acquirente nella compravendita del luglio 2008, in epoca vicina agli anni di imposta oggetto degli accertamenti.

Compravendita in annualità coincidente con quella da accertare, Cassazione n. 14765/2015: nel caso in cui il valore imponibile dell'area venga desunto da un atto di compravendita, tale valore va necessariamente rapportato alla data del 1°gennaio.

Compravendita in annualità coincidente con quella da accertare, Cassazione nn. 10382/2022, 10003/2022,

40694/2021, 28392/2021, 2347/2021, 23681/2019, 6819/2019, 11445/2018, 14118/2017: i criteri tassativi definiti dall'art. 5, comma 5, vanno utilizzati solo nel caso in cui manchi il valore dell'area, pertanto se vi è stata una compravendita nell'anno in corso si deve assumere sempre tale valore ai fini della determinazione della base imponibile senza necessità di ulteriori approfondimenti. Ciò in quanto il prezzo indicato nell'atto è sinonimo di valore di mercato e rappresenta, a tutti gli effetti, il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Compravendita in annualità successiva rispetto quella da accertare, Cassazione n. 27807/2018: la normativa ICI pone come principio che il valore del bene sia quello venale in comune commercio: ecco che il Legislatore ha voluto attribuire a base del valore il prezzo del terreno e solo dopo, ovvero in mancanza di detto valore si deve procedere al suo calcolo avendo riguardo agli ulteriori elementi tassativamente riportati e, non da ultimo avendo riguardo ai prezzi medi di mercato per aree aventi analoghe caratteristiche. Nel caso in esame gli atti di compravendita utilizzati per l'individuazione del prezzo sono di poco successivi (2005 e 2006) all'anno d'imposta oggetto di accertamento (2004). Il ristretto arco temporale tra l'anno d'imposta e il prezzo concordato per l'acquisto delle aree oggetto del giudizio consente di ritenere che esso rispecchi il valore venale delle stesse nel periodo di accertamento e su tale presupposto è coerente la motivazione fornita dalla Commissione Tributaria Regionale. In questo senso, infatti, deve essere inteso il riferimento al prezzo delle compravendite come primo indice del valore venale comune in commercio, richiesto dalla norma citata; in altri termini, del valore di scambio del bene.

Compravendita in annualità successiva rispetto quella da accertare, Cassazione n. 23681/2019: il valore indicato in un atto di compravendita ha effetto, ai fini ICI, anche per l'anno precedente in quanto si presume la presenza di trattative.

Rettifica del valore di compravendita, Cassazione n. 28392/2021, 14424/2017: il Comune può disconoscere il valore indicato in una dichiarazione e sostanzialmente ancorato al prezzo indicato nell'atto pubblico di acquisto. Occorre che il valore determinato dal Comune sia documentato.

<u>Sul valore derivato da una atto di cessione da parte del Comune</u>

Cassazione nn. 5604/2022, 31780/2021, 28812/2021, 7297/2012: nel caso di area ceduta dal Comune e destinata ad edilizia economia e popolare, non assume alcun rilievo il prezzo indicato nella compravendita, perché esso non rientra tra i parametri di cui all'articolo 5 citato, né costituisce elemento significativo, potendo l'Ente locale determinarsi all'alienazione per conseguire finalità istituzionali diverse da quelle di profitto, e, quindi, ad un prezzo inferiore a quello di mercato.

<u>Sul valore derivato dalla dichiarazione di successione</u>

Cassazione n. 8614/2021: l'articolo 15, comma 2, legge n. 393/2001, prevede che gli eredi che hanno presentato la dichiarazione di successione sono esentati dalla presentazione della dichiarazione ICI. Ai fini della determinazione del valore imponibile è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dal D. Lgs. n. 504/1992, art. 5, comma 5. Detti criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi, il Giudice di merito, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza. La determinazione della base imponibile ai fini ICI non può essere determinata mediante i criteri di determinazione dell'imposta di successione. L'ICI appare infatti segnata da presupposti impositivi del tutto autonomi e divergenti da quelli invece riconducibili all'imposta sulle successioni e donazioni. Per quanto i tributi utilizzino un valore del bene come base imponibile, presentano differenze sia sotto il profilo soggettivo (Comune per l'ICI e Stato per l'imposta sulle successioni) l'occasionalità dell'imposta nell'imposta di successione e la periodicità dell'imposizione locale caratterizzata dalla natura patrimoniale che si contrappone a quella di successione che ha come presupposto l'arricchimento patrimoniale a titolo di liberalità. L'avviso di rettifica emesso dal Comune sulla base del valore del bene indicato nella dichiarazione di successione non costituisce un criterio corretto ai fini della determinazione della base imponibile.

<u>Sul valore derivato da preliminare di vendita</u>

Cassazione n. 1194/2021: ai fini della valutazione dell'area il Comune può tenere conto di altri parametri, rispetto a quelli definiti dall'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992, ed applicarli in via alternativa,

purché siano adeguati ed idonei alla individuazione del valore commerciale del bene. Tra questi può rientrare il valore espresso in un contratto preliminare di vendita.

Sulla comparazione degli atti di compravendita

Cassazione n. 13060/2017: non rileva la categoria degli atti da cui desumere il probabile valore di mercato dell'area, bensì il motivato riscontro della rappresentatività dei dati utilizzati per la comparazione e cioè l'accertamento che essi riguardino terreni con caratteristiche analoghe, tanto con riferimento alla loro obbiettiva natura ed ubicazione, quanto in relazione alla disciplina urbanistica cui sono soggetti; che, pertanto, il prezzo di mercato può essere tratto anche da fonti diverse, quali appunto le cessioni volontarie, sempre che gli immobili che ne sono oggetto presentino indubbio carattere di omogeneità con l'immobile da stimare.

Cassazione n. 6798/2020, 11853/2017: il valore di mercato può essere tratto da fonti diverse, purché i dati comparativi utilizzati siano rappresentativi di immobili con caratteristiche analoghe, tanto con riferimento alla loro obiettiva natura, quanto in relazione alla disciplina urbanistica cui sono soggetti.

Sul valore derivato da asta pubblica

Ammesso, Cassazione n. 7297/2012: il prezzo indicato in un asta pubblica fallimentare risponde alla definizione di valore venale ai fini ICI per via dello scopo di realizzare il miglior prezzo possibile garantito dalle forme di pubblicità della vendita all'incanto.

Non ammesso, Cassazione n. 12273/2017: nel caso di area aggiudicata con procedura di asta pubblica, non assume alcun rilievo il prezzo indicato nella compravendita essendo ben possibile che il prezzo di aggiudicazione in sede di asta sconti ribassi correlati alla necessità di vendere, così da non costituire base sufficiente per esprimere l'effettivo valore del bene che ne costituisce oggetto. Ciò in quanto il valore desunto dall'asta non corrisponde ai parametri tassativi definiti dall'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992.

Sul valore da esproprio

Ammesso, Cassazione n. 14044/2017: è ammessa la possibilità per il Comune che la determinazione del valore imponibile dell'area avvenga con riferimento al costo previsto per gli espropri.

Ammesso, Cassazione n. 16368/2021: nel caso di area sottoposta a procedura espropriativa, la base imponibile va ricondotta all'ammontare dell'indennità di esproprio, maggiorata del 40% se vi è cessione bonaria.

Non ammesso, Cassazione n. 4952/2018: per la determinazione del valore dell'area non è corretto prendere a riferimento l'indennità d'esproprio calcolata con riferimento a terreni limitrofi, ciò in quanto il procedimento ablativo si riferisce ad una disciplina orientata ad altri fini.

Sul valore derivato da mutuo fondiario

Cassazione n. 1194/2021: è ammessa la possibilità ai fini della stima del valore dell'area di utilizzare gli elementi desunti dalla concessione di un mutuo fondiario e della relativa ipoteca.

Sul valore desunto dal bilancio aziendale

Cassazione n. 18101/2021: le censure sono infondate in riguardo al fatto che il Giudice d'appello abbia ritenuto legittima una valutazione complessiva dell'area industriale senza distinguere ai fini dell'imponibilità le opere infrastrutturali e approvandone la determinazione del valore secondo quanto iscritto in bilancio.

Sul giudicato esterno

Sul valore, Cassazione nn. 24731/2022, 24300/2022, 11473/2022, 26887/2021, 19811/2021, 13023/2020, 3953/2020, 3952/2020, 3951/2020, 12756/2019, 10651/2019, 9926/2019, 1300/2018: il giudicato esterno è irrilevante quando si tratta del valore di mercato in quanto esso è suscettibile di variazione da un anno all'altro.

Con dette decisioni si è dunque negato che il valore di un bene, dichiarato corretto, in riferimento ad un anno, con una sentenza divenuta definitiva, possa non essere considerato, da altro Giudice, il valore del medesimo bene con riguardo ad una diversa annualità. Ciò non significa che un Giudice di merito non possa, nel rispetto dell'art. 5, comma 5, d.lgs. n. 504 del 1992, considerare il valore di un terreno

edificabile, invariato dalla annualità per la quale vi fu una prima stima da parte di un Comune alla annualità a cui è riferita la pretesa impositiva. In altri termini, il fatto che la mutabilità del valore di un terreno edificabile impedisce di ritenere che il valore resti immutato nel tempo, non interferisce con il diverso fatto per cui il valore di un terreno edificabile può in concreto non essere variato per un certo periodo cosicché la stima operatane in un dato momento possa rimanere valida per un momento successivo (Cassazione n. 25770/2022).

Sulla natura edificatoria, Cassazione nn. 15441/2019, 15440/2019, 13615/2019: il giudicato esterno fa stato solo per quanto riguarda la natura edificabile dell'area (se non ha mutato la sua destinazione urbanistica) ma non per quanto riguarda il suo valore.

Sulla natura edificatoria, Cassazione nn. 24731/2022, 24300/2022, 13023/2020, 3953/2020, 3952/2020, 3951/2020: il giudicato esterno sulla edificabilità del terreno non può essere esteso ad altre annualità, tenuto conto che tale valutazione non investe un elemento costitutivo della fattispecie a carattere tendenzialmente permanente e comune ai vari periodi di imposta, posto che atti amministrativi successivi possono avere inciso sullo sfruttamento urbanistico del terreno.

Sul valore di mercato agricolo

Cassazione nn. 23681/2019, 23980/2018, 21761/2018: un terreno edificabile da PRG deve essere valutato secondo i parametri fissati dall'articolo 5, comma 5, anche se è gravato da vincoli che ne limitano l'edificabilità. Ciò incide sul valore di mercato ma non comporta che lo stesso debba essere commisurato al valore di mercato dei terreni agricoli o al valore parametrico catastale in quanto aventi una diversa natura.

Sul metodo di valutazione

Per valore di trasformazione, Cassazione nn. 10460/2018, 17810/2017: il valore imponibile assunto con il criterio della trasformazione è corretto se corroborato da una indagine su atti di compravendita per aree analoghe.

Per valore di trasformazione, Cassazione nn, 24298/2022, 24297/2022, 19811/2021, 1194/2021, 4952/2018, 24872/2017: la determinazione del valore dell'area secondo il metodo per valore di trasformazione non lede i princìpi contenuti nell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992. I criteri di cui al comma 5 sono tassativi ma non esclusivi-esaustivi.

Per valore di trasformazione, Cassazione n. 1194/2021: è da ritenersi congruo il metodo di stima per trasformazione, facendo coincidere tale valore con la differenza tra il valore di mercato dell'edificato, desunto dai valori OMI per la zona di riferimento ad edificazione avvenuta, e i presumibili costi necessari all'edificazione stessa, attualizzando infine il valore in funzione del tempo tra l'epoca di stima e il momento in cui l'area sarebbe stata trasformata. E' una forma di attualizzazione di proiezioni future, sicché il valore sarebbe prospettico, desunto utilizzando un metodo a ritroso, tenuto conto della maturazione urbanistica del bene attraverso una semplice attualizzazione matematica del valore.

Per valore di trasformazione, Cassazione n. 4681/2022: il metodo di valutazione prescelto dal Comune per la valutazione dell'area fabbricabile, quello della trasformazione attualizzato, non trova concreta esplicazione nei passaggi che avrebbero dovuto illustrare come e perché, dati i presupposti, si arrivi a determinare il valore specificamente attribuito e non è illustrato il metodo di calcolo utilizzato. Non è quindi adeguatamente motivato l'avviso di accertamento che si limiti ad indicare la metodologia di valutazione in astratto seguita senza però individuare e precisare i criteri in concreto seguiti e i calcoli effettivamente effettuati, cosicché non può certo dirsi che (…) abbia posto il contribuente in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, di contestarne efficacemente l'*an* ed il *quantum debeatur*.

Per valore di trasformazione e per comparazione, Cassazione n. 7958/2022: il valore delle aree per cui è causa risulta espresso sulla base di una mediazione tra quello individuato con il metodo analitico-ricostruttivo del valore di trasformazione e quello individuato con il metodo sintetico-comparativo, avuto in questo caso riguardo a stime in anni prossimi su terreni similari. L'ICI va dichiarata (dal contribuente) ed accertata (dall'Ente impositore) sulla base del valore di mercato dell'area, ed allo scopo di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile valore unitario medio di mercato delle aree fabbricabili o potenzialmente fabbricabili, a prescindere dal criterio di stima utilizzato (diretto,

comparativo, in base ai prezzi di mercato noti, indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione), si deve tenere conto della vocazione edificatoria, ancorché trasfusa in uno strumento urbanistico non operativo, in quanto tale elemento è sufficiente a far incrementare il valore in comune commercio dei suoli, tanto più ne è prossima l'effettiva utilizzazione edificatoria, il che spiega anche la crescita dell'entità volumetrica esprimibile dalla superficie, sicché assumono sicuro rilievo per la determinazione della base imponibile e, quindi, dell'imposta dovuta.

Per cubatura, Cassazione n. 1214/2021: il comma 5 sancisce che il valore venale di un terreno si calcola tenendo conto, tra l'altro, dell'indice di edificabilità della zona. L'ente territoriale è addivenuto ad una valutazione dell'area oggetto di accertamento assolutamente prudenziale che teneva conto della reale condizione di quest'ultima scorporando dal valore venale di essa per come sopra determinato, (…) nonché, dopo la realizzazione del primo piano di quest'ultimo, la cubatura utilizzata a tale fine. Risulta infondata quella parte della censura relativa all'erronea valutazione di un'area in metri cubi ai fini dell'imponibile ICI.

Sull'utilizzo di valori OMI e parametri di attualizzazione ISTAT

Non favorevole, Cassazione nn. 21122/2022, 26714/2017, 16292/2017, 12273/2017, 6066/2017, 21160/2016, 21158/2016, 9829/2016: la valutazione di un'area va effettuata considerando i soli elementi definiti dal comma 5, dell'articolo 5 in quanto tassativi. L'utilizzo dei dati OMI e l'aggiornamento dei valori con coefficienti ISTAT non è legittimo.

Favorevole, Cassazione n. 24872/2017: i valori OMI possono essere considerati attendibili se utilizzati come valore del costruito per la determinazione del valore dell'area secondo il metodo per valore di trasformazione il quale non lede i princìpi contenuti nell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992.

Favorevole, Cassazione nn. 1194/2021, 11445/2018: è stato affermato che il Giudice del merito, ai fini della valutazione della congruità della stima, può tenere conto di altri elementi, come anche la stima dell'Osservatorio Valori Immobiliari, essendo però obbligato ad illustrare adeguatamente il criterio logico seguito per giungere al proprio convincimento.

Sull'utilizzo di perizie di stima redatte per altri fini

Perizie relative ad operazioni riguardanti la determinazione di plusvalenza sui redditi, Cassazione nn. 556/2020, 6499/2019, 24867/2017, 23800/2017, 23799/2017, 23798/2017, 23797/2017, 6066/2017, 4093/2015: il valore imponibile ai fini ICI può essere desunto da perizia giurata di stima, ancorché redatta ex art. 7 della L. n. 448/2001 per la determinazione delle plusvalenze in tema di imposte sui redditi delle persone fisiche, purché faccia applicazione dei medesimi criteri indicati nell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992.

Perizie relative ad operazioni riguardanti la determinazione di plusvalenza sui redditi, Cassazione n. 23680/2019: il Giudice non può esimersi dal valutare i contenuti di una stima per affrancamento.

Perizie relative a conferimenti immobiliari, Cassazione n. 28554/2019: nella determinazione del valore imponibile il Comune può attingere da qualunque atto pubblico o privato gli elementi che fondano la valutazione e, quindi, anche da una perizia di stima redatta per un conferimento immobiliare.

Perizie relative a trasformazioni societarie, Cassazione n. 34596/2019: ai fini valutativi occorre fare riferimento ai contenuti tassativi dell'articolo 5, comma 5 e, pertanto, non è corretto allineare il valore a quello indicato in una perizia effettuata ai fini della trasformazione societaria.

Perizie relative a trasformazioni societarie, Cassazione n. 7958/2022: ammessa la possibilità di utilizzare il valore contenuto in una perizia appartenente al procedimento volto alla trasformazione in società per azioni dell'ente.

Perizie relative ad altri generici fini, Cassazione n. 6500/2019: il Comune può determinare il valore di mercato utilizzando quello indicato in una perizia giurata di stima anche se prodotta ad altri fini (purché faccia riferimento ai parametri di cui all'art. 5, co. 5, D. Lgs. n. 504/1992) ed anche nel caso si riferisca ad una annualità successiva avendo, però, riguardo di applicare parametri correttivi per ricondurre il valore all'annualità oggetto di accertamento.

Annualità di riferimento, Cassazione n. 6820/2019: la perizia di stima, prodotta dal contribuente a

sostegno del valore adottato, deve riferirsi all'annualità oggetto di accertamento e non ad annualità diverse nelle quali si è manifestata una grave crisi del settore immobiliare.

Irrilevanza della perizia di parte, Cassazione n. 20959/2019: le perizie di stima addotte in giudizio sono solo argomenti di prova e non possono assurgere a fatti decisivi della controversia.

Perizia stragiudiziale, Cassazione n. 13837/2018: la perizia stragiudiziale è utilizzabile solo se adeguatamente approfondita e opportunamente discussa dal Giudice di merito.

Perizia inerente un mutuo fondiario, Cassazione n. 1194/2021: sarebbe poi in ogni caso non credibile che possa conseguirsi nel 2009 un mutuo fondiario sulla suddetta area per ben 18 milioni di euro, se agli inizi di quell'anno il valore venale attualizzato si fosse dovuto effettivamente assestare a soli 8 milioni di euro, come sostiene il contribuente ricorrente con la predetta perizia.

Piano finanziario del PUA, Cassazione nn. 653/2022, 476/2022, 475/2022, 41738/2021: il Giudice d'appello ha confermato la valutazione resa dal Giudice di primo grado, che ha fatto riferimento al costo dell'area indicato nella relazione finanziaria annessa al piano integrato (…) applicandovi un correttivo, poiché in difetto della sottoscrizione della convenzione l'edificazione non è prossima, e rilevando che non vi è differenza di valore tra l'anno di redazione della relazione e l'anno 2006; la relazione finanziaria allegata al piano integrato è stata elaborata dalla stessa contribuente e quindi si tratta di una stima (sul valore venale) offerta dallo stesso contribuente. Nel caso di specie la stima nella misura di euro 130 al mq (voce «costo dell'area») è da considerarsi un valore direttamente riferibile al terreno in oggetto, assegnato dallo stesso ente proprietario, sicché non può dirsi che la Commissione, fondandosi su questa stima, abbia applicato un criterio estraneo all'art. 5 cit.. La stima offerta dallo stesso contribuente può quindi legittimamente considerarsi una informazione specifica e qualificata, come tale prevalente sui valori tabellari.

<u>Sui comparti urbanistici gravati dall'istituto della perequazione</u>

Cassazione nn. 11830/2020, 20797/2016: nel caso di aree inserite all'interno di comparti, la valutazione si estende anche alle porzioni destinate a viabilità e servizi.

Cassazione n. 21160/2016: nel caso di aree inserite all'interno di comparti, la valutazione si estende anche alle porzioni destinate a verde pubblico.

Cassazione nn. 5604/2022, 31780/2021, 26642/2017, 24122/2017, 20262/2017: nel caso di aree inserite all'interno di comparti, la valutazione si estende anche alle porzioni destinate a verde, a viabilità e ad esproprio ed anche se il volume edificatorio realizzabile è destinato ad essere poi concentrato o trasferito in altra particella del comparto.

Cassazione nn. 5604/2022, 653/2022, 476/2022, 475/2022, 41738/2021, 28812/2021, 26895/2021,3006/2020, 27575/2018, 15700/2017: nei comparti attuativi sono edificabili tutte le aree che hanno indice omogeneo anche se gravate da vincoli in quanto vige la regola della perequazione urbanistica in base alla quale tutti i componenti del comparto vantano i medesimi diritti/doveri, pertanto la cubatura può essere realizzata nelle rimanenti aree non gravate da vincoli. La necessità di sottoscrivere accordi complessi (convenzione) per giungere alla effettiva edificazione non esclude l'edificabilità.

Cassazione nn. 5604/2022, 31780/2021, 11830/2020, 23681/2019, 9232/2019, 26462/2017, 24867/2017, 20256/2008: nella valutazione di un'area si deve tenere conto di tutte le diverse destinazioni che la compongono con riferimento ad indici medi, la valutazione dell'area va effettuata tenendo conto del valore commerciale complessivo e non attraverso la sommatoria dei valori commerciali delle singole parti che la compongono.

Cassazione n. 21761/2009: in merito alla questione relativa alla destinazione parziale dell'area di cessione gratuita nei confronti del Comune ai fini della realizzazione di strade e zone di pubblico uso, essa va considerata in relazione al criterio della determinazione del valore del terreno nel suo insieme e non può essere pertanto dedotta come causa possibile di esclusione dell'imposizione ICI sia pure limitatamente alle aree destinate alla cessione gratuita, si tratta di una evenienza che caratterizza tutte le lottizzazioni in regime di convenzione.

Cassazione n. 6504/2019: un'area di superficie inferiore a quella necessaria per la presentazione di un piano di lottizzazione è comunque edificabile sulla base del sistema della perequazione che comporta

l'accordo con più proprietari così da non comportare svantaggi per alcuno. L'eventuale limitazione di superficie può solo incidere sul valore dell'area.

Cassazione nn. 7958/2022, 4952/2018: la sottoscrizione di un Accordo di Programma propedeutico alla successiva trasformazione edilizia, è sufficiente a far lievitare il valore dell'area anche per il periodo antecedente la sottoscrizione formale della necessaria convenzione urbanistica.

Cassazione n. 9491/2018: ai fini della valutazione dell'area si deve tener conto dell'eventuale presenza di Piani Integrati di Intervento anche nel caso in cui non siano stati definitivamente approvati dal Comune ma siano in itinere.

Cassazione n. 3422/2019: l'abrogazione di un piano particolareggiato non incide sulla natura dell'area che resta edificabile in quanto è sufficiente il solo inserimento nel Piano Regolatore Generale senza necessità di strumenti attuativi del medesimo.

Cassazione nn. 653/2022, 476/2022, 475/2022, 41738/2022: le ragioni per le quali il Comune non procede alla adozione dello strumento attuativo devono ritenersi irrilevanti, poiché il terreno dovrà comunque essere classificato come edificabile se così previsto nel Piano Regolatore, potendo l'attualità (o meno) del concreto sfruttamento edificatorio incidere soltanto sul *quantum* della base imponibile.

Sulla presenza di particolari limiti allo sfruttamento edilizio

Aree inferiori al lotto minimo o con geometria irregolare, Cassazione nn. 40694/2021, 8059/2021, 8052/2021, 21080/2019, 19963/2019, 23980/2018, 15700/2017, 11853/2017, 16485/2016, 25676/2008: aree con caratteristiche tali da non consentire l'edificazione (inferiori al lotto minimo, geometricamente irregolari, inferiori alla superficie minima prevista per la lottizzazione, …) non sono inedificabili, ma tali caratteristiche incidono sulla determinazione del valore imponibile… a meno che lo stesso PRG non ne preveda l'inedificabilità (Cassazione n. 16485/2016).

Impedimento temporaneo alla edificazione, Cassazione n. 9609/2019: l'impedimento temporaneo alla edificazione non incide sulla natura edificabile dell'area che può essere esclusa solo nel caso vi siano vincoli assoluti previsti dal PRG.

Aree intercluse, Cassazione nn. 8059/2021, 10138/2019: nel caso di area inquadrata come edificabile da PRG ma sulla quale non è possibile costruire causa lotto intercluso, la necessità di ottenere, anche in modo coatto, servitù di accesso su fondo altrui, non comporta l'inedificabilità del terreno bensì una valutazione della base imponibile che tenga conto di tale limitazione.

Impossibilità di aumentare la volumetria, Cassazione n. 27426/2018: anche se sull'area non sono possibili interventi con aumento di volumetria, l'area è da considerarsi edificabile se sono possibili interventi finalizzati ad una utilizzazione economicamente vantaggiosa, indice di capacità contributiva per le possibili utilizzazioni commerciali e di servizi (area destinata a parcheggio ed autolavaggio).

Aree prive di indice edificatorio, Cassazione nn. 12938/2019, 12937/2019: nel caso in cui il terreno sia dotato della edificabilità fiscale derivante dallo strumento urbanistico comunale, l'eventuale assenza dell'indice edificatorio non incide sulla natura del bene, che resta area edificabile, bensì sul valore venale.

Sui costi e sugli oneri

Acquisto dell'area, Cassazione n. 16826/2017: nella determinazione del valore imponibile non si deve tener conto dei costi sostenuti per l'acquisto dell'area.

Bonifica del suolo, Cassazione n. 8830/2019: nella determinazione del valore imponibile dell'area occorre tener conto dei costi di bonifica del suolo indipendentemente dal soggetto che li ha sostenuti.

Opere di urbanizzazione, Cassazione n. 20140/2019: le opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a carico del Comune, determinano un necessario incremento del valore dell'area rispetto alle aree per le quali le opere di urbanizzazione sono previste a carico del privato, anche quando tali opere non siano ancora state eseguite.

Canoni di affitto, Cassazione n. 4394/2020: tra gli elementi fissati dall'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 ai fini della determinazione del valore imponibile dell'area edificabile, non vi rientra l'elemento

della affittanza al fine di ridurne il valore.

Oneri per lavori di ristrutturazione, Cassazione n. 1214/2021: l'Ente territoriale è addivenuto ad una valutazione dell'area oggetto di accertamento assolutamente prudenziale che teneva conto della reale condizione di quest'ultima scorporando dal valore venale di essa per come sopra determinato, gli oneri sostenuti dalla contribuente per la ristrutturazione dell'immobile.

Costi di ripristino, Cassazione n. 351/2021: i vincoli di inedificabilità e i costi di ripristino dell'area dovevano essere assunti quali aventi un'incidenza immediata sul valore economico del bene, assumendo rilievo, quanto ai primi, la loro idoneità a limitarne le potenzialità edificatorie e, quanto ai secondi, il fatto che essi risultano legati a una circostanza futura incerta nel quando ma non nell'*an*.

3.4 La segmentazione del mercato.

Il segmento del mercato immobiliare costituisce l'unità elementare, non ulteriormente scindibile, dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

Individuare con dovizia di cura il segmento di mercato è essenziale per giungere alla valutazione del bene, in quanto al suo interno si rilevano le unità di superficie utili per definire la consistenza dell'immobile da valutare e degli immobili presi a riferimento, nonché i prezzi di riferimento degli immobili simili, comparabili con quello oggetto di stima.

Il segmento del mercato immobiliare si compone di diversi parametri:

1) localizzazione: è la posizione del terreno nello spazio geografico ed economico anche in funzione dei livelli di rendita fondiaria;

2) contratto: rappresenta la tipologia della transazione (compravendita, costituzione del diritto di superficie, altro diritto reale di godimento).

3) destinazione: rappresenta l'uso cui è destinato il terreno (ad es.: residenza, terziario, produttivo, ecc.).

4) dotazioni: indica se i contratti sono relativi ad aree urbanizzate o non urbanizzate.

5) indice ed uso: in funzione dell'indice edificatorio e della destinazione d'uso è possibile determinare la tipologia del fabbricato che potrà essere realizzato sull'area (ad es.: condominio, villetta, capannone, palestra, scuola, ecc.).

6) dimensione: è la consistenza dell'area (ampiezza e geometria) che configura, altresì, se è più facile o più difficile lo sfruttamento edificatorio.

7) attuazione: modalità e tempi di attuazione dell'intervento edilizio (interventi diretti, necessità di piani attuativi, ecc.).

8) domanda/offerta: analisi degli operatori che intervengono sul mercato (agenzie, professionisti, privati, ecc.) e modalità e consuetudini che interagiscono con la domanda e l'offerta.

9) forma del mercato: rappresenta il grado di competizione e concorrenza tra domanda ed offerta, tali da influenzare il prezzo.

10) livello del prezzo di mercato: in un dato momento è il prezzo medio degli immobili del segmento di mercato, ovvero il prezzo medio minimo ovvero il prezzo medio massimo.

11) numero degli scambi: quantità delle transazioni rilevate in un determinato periodo rientranti nel segmento di mercato di riferimento.

Vi sono, poi, elementi che distorcono il segmento del mercato immobiliare, cioè fattori che influiscono sulle transazioni perché il mercato immobiliare è di tipo imperfetto, come, ad esempio:

- l'atipicità del beni immobili (per esempio con riferimento alla localizzazione);

- la difficoltà da parte della domanda di accedere alla transazione a causa del livello di spesa e della solvibilità;

- il comportamento dei soggetti cui è delegata l'offerta;

- il ridotto numero degli acquirenti (domanda) e dei venditori (offerta) in quel determinato segmento di mercato, ovvero la prevalenza eccessiva dell'uno rispetto all'altro;

- l'imperfetta conoscenza degli elementi caratteristici dei prezzi reali;

- la presenza di obblighi amministrativi da assolvere sui quali incide il livello di efficienza dalla Pubblica Amministrazione.

3.5 Il prezzo di mercato nel giudizio di stima

In genere il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo del bene, esso:

- si esprime in termini monetari in quanto la transazione si perfeziona col pagamento di una somma in denaro corrente;

- è previsivo poiché si basa su di un prezzo o su di una previsione di prezzo prima che si arrivi alla formalizzazione della compravendita;

- sottintende la possibilità reale di giungere ad un accordo tra domanda ed offerta;

- è influenzabile da fattori soggettivi, non rappresenta, spesso, il valore intrinseco del bene bensì l'aspettativa del venditore o dell'acquirente di raggiungere un determinato obiettivo.

Pertanto non va dato per scontato che il prezzo pattuito per la transazione corrisponda al reale valore del bene.

La definizione di valore di mercato ha molteplici sfaccettature, secondo l'International Valutation Standards e l'European Valutation Standard si definisce valore di mercato "*il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione,*"

Secondo l'Apparaisal Institute il valore di mercato "*rappresenta il più probabile prezzo ad una specifica data, in contanti, ovvero in altre definite condizioni di pagamento o in altri precisi termini, per il quale specifici diritti immobiliari si venderebbero dopo un tempo ragionevole di esposizione su un mercato competitivo, sotto le condizioni di una giusta compravendita, nella quale il compratore ed il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.*"

Le due definizioni appaiono molto simili tra loro, pertanto, in conclusione, si potrebbe essere ragionevolmente portati a ritenere che il valore di mercato è un valore base del bene in funzione delle sue caratteristiche peculiari e dell'ambito in cui si colloca, da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere al prezzo di mercato.

Sia in ambito ICI che IMU vi è una sostanziale coincidenza normativa tra prezzo e valore di mercato.

Sarà il tecnico, grazie alla sua esperienza, tenuto conto delle peculiari caratteristiche del bene e degli esiti dell'indagine di mercato, ad effettuare gli scarti dei valori ritenuti non oggettivi o avulsi dal segmento di mercato specifico e, pertanto, tali da inficiare un valore che, alla fine, dovrà rappresentare l'ordinarietà: il giudizio di stima è ordinario, ed il più probabile valore di stima di un bene è il valore medio della distribuzione statistica normale dei valori di stima, secondo tale distribuzione, il valore di stima è quello centrale più frequente (media, moda o mediana).

3.6 La fonte dei valori di mercato.

La stessa normativa IMU, nel definire la base imponibile delle aree edificabili, fa espresso riferimento ai "*prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*", occorre, pertanto, una ricerca ed un'analisi di dettaglio in riguardo alle compravendite perfezionatesi per i terreni nell'intero territorio comunale.

La ricerca non può riguardare, esclusivamente, le aree edificabili ma deve, necessariamente, estendersi anche ai terreni a destinazione agricola in quanto la completa conoscenza dei valori agricoli, oltre a quelli edificabili, può essere utile per definire delle soglie limite al di sotto delle quali non può, ragionevolmente, spingersi la valutazione delle aree edificabili.

Proprio nell'ottica di costituire una solida banca dati, il Servizio Entrate del Comune, già dal 1998, ha intrapreso una attenta ricerca, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, delle compravendite dei terreni, individuando gli atti utili per la costituzione di una banca dati delle compravendite, sia per quanto riguarda i terreni agricoli, sia per quanto riguarda le aree edificabili.

I dati estrapolati dalle singole compravendite vanno a costituire una banca dati imprescindibile per le valutazioni di mercato, utile non solo ai fini dell'attività di accertamento fiscale ma anche per monitorare, costantemente, l'andamento del mercato dei terreni agricoli e delle aree edificabili.

In particolare, per le compravendite inerenti le aree edificabili, sono stati riportati nella banca dati i seguenti elementi:

- i dati catastali (foglio, particella);

- la destinazione urbanistica;

- la superficie fondiaria o territoriale e la superficie costruibile da norme urbanistiche;

- il valore totale della compravendita;

- i valori unitari sia per unità di superficie dell'area sia per unità di capacità edificatoria;

- le condizioni del contesto in cui si colloca l'area in termini di urbanizzazione;

- la presenza, in atto di compravendita, di richiami a perizie di stima;

- gli estremi dell'atto di compravendita;

- il tipo di imposta gravante sulla transazione (IVA o registro);

- lo stato dell'iter nel caso di aree soggette a piani urbanistici attuativi;

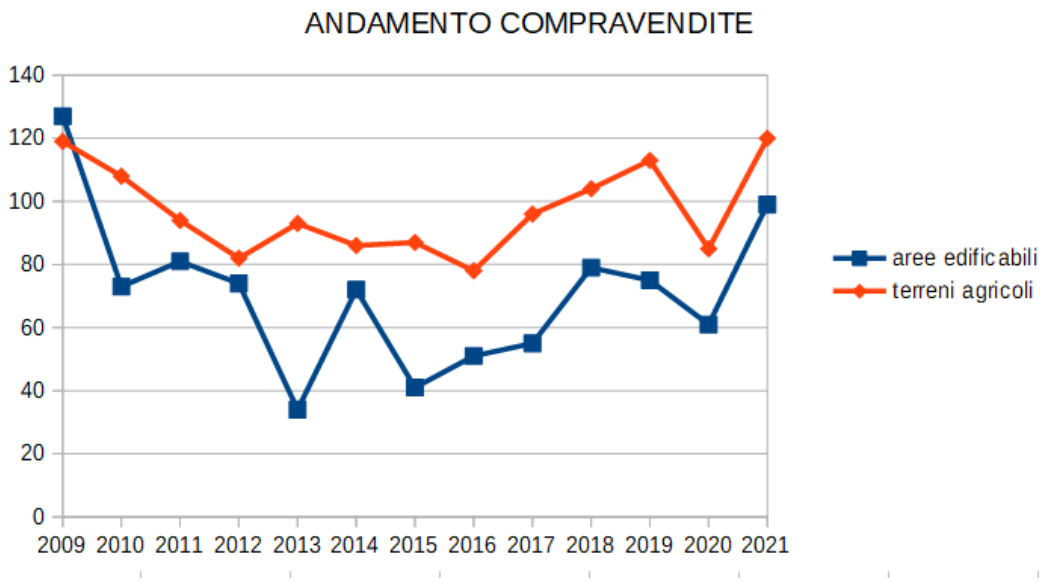
- i riferimenti ai dati del prestito finanziario nel caso sia stato stipulato un mutuo fondiario.

La banca dati riferita alle compravendite dei terreni agricoli riporta analoghi elementi, ovviamente senza specifici riferimenti ai diritti edificatori, in quanto assenti.

In termini assoluti, sin dall'anno 2009 (adozione dei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE da parte del Comune) si sono registrate le seguenti quantità di transazioni.

Anno di stipula	Compravendite aree	Compravendite agricoli
2009	127	119
2010	73	108
2011	81	94
2012	74	82
2013	34	93
2014	72	86
2015	41	87
2016	51	78
2017	55	96
2018	79	104
2019	76	113
2020	61	85
2021	99	120
Totali	**922**	**1265**

Il grafico sottostante rappresenta, visibilmente, l'andamento del numero di compravendite stipulate nel corso degli anni.



Si rileva un numero prevalentemente costante delle compravendite dei terreni a destinazione agricola rispetto ai terreni edificabili.

Per quanto concerne le aree edificabili, a far tempo dal 2015 si rileva un andamento pressoché crescente nel numero delle transazioni, salvo una significativa riduzione rilevata nell'anno 2020.

3.7 I fattori che incidono sul valore di mercato.

Come già precedentemente illustrato, diversi sono i fattori che possono avere una incidenza sulla determinazione del valore di mercato di un bene e, in particolare, di un'area edificabile.

Dalla pronuncia a Sezioni Unite dalla Corte di Cassazione n. 25506/2006 in poi, si è consolidato un orientamento giurisprudenziale unitario in forza del quale "*il diverso grado di edificabilità di un'area incide sul valore del bene ma non sulla sua natura edificatoria*".

Tale principio, sino ad allora non del tutto scontato, ha avuto il pregio di chiarire, definitivamente, due aspetti fondamentali.

Il primo: l'edificabilità di un terreno va rilevata direttamente dallo strumento urbanistico comunale e l'edificabilità è caratteristica del tutto indipendente dal tempo che impiegherà quell'area per diventare matura così da accogliere i manufatti.

Il secondo: il maggiore o minore grado di edificabilità e, quindi, la maggiore o minore immediatezza della ipotetica trasformazione dell'area in un oggetto in grado di accogliere il manufatto, sono elementi che incidono solo sulla valutazione del bene non mutandone la natura che è, e resta, edificabile.

Da ciò se ne ricava che se può essere meno complessa l'attribuzione della natura edificatoria fiscale ad un terreno che può essere immediatamente trasformato, non così scontata appare la determinazione del valore di quel terreno ove occorre, sempre, individuare in quale punto del processo di maturazione quella specifica area si colloca e, in funzione di ciò, definire un valore all'interno della scala di merito.

Infatti, un'area che deve ancora iniziare il procedimento tecnico amministrativo per ottenere il rilascio di un permesso di costruire non può avere, ordinariamente, il medesimo valore di un'area che ha già raggiunto quel gradino della scala.

In sostanza il valore delle aree edificabili non è un dato assoluto che deve essere differenziato solo in funzione della destinazione urbanistica dei terreni (residenziale, produttiva, commerciale, ecc.) ma, all'interno della medesima destinazione urbanistica, occorre effettuare una differenziazione particolare che tenga conto del diverso stato di maturazione dell'area stessa.

Per fare esempi concreti è evidente che un terreno da urbanizzare avrà un valore unitario inferiore rispetto ad un terreno urbanizzato e ciò non solo perché vi è una diversa incidenza dei costi/oneri ma anche perché il processo di urbanizzazione richiede tempo; analogamente un'area compresa all'interno di un comparto attuativo non convenzionato avrà, senz'altro, un valore unitario inferiore rispetto ad una pari area collocata in un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) convenzionato la quale, a sua volta, avrà un valore inferiore rispetto ad una pari area collocata in un PUA convenzionato ed urbanizzato.

A meno di puntuali riscontri di mercato sufficienti a quantificare i valori differenziandoli secondo lo stato specifico dell'iter in un dato momento, per le aree edificabili il diverso grado di edificabilità viene pertanto, e intuitivamente, calcolato in funzione del tempo ipotetico necessario alla realizzazione, sul quel dato terreno, di un fabbricato finito, il quale rappresenta, ordinariamente, la fonte primaria di reddito per l'imprenditore.

Vi sono, poi, elementi che influiscono direttamente o indirettamente sul fattore tempo, come, ad esempio:

- atti autorizzativi: tempi di rilascio di permessi, autorizzazioni, concessioni, ecc., da parte di enti pubblici (Comune, Provincia, Regione, ARPA, ANAS, Soprintendenza, enti erogatori di servizi, ecc.);

- destinazione urbanistica: conferma della destinazione urbanistica edificabile o eventuale variazione tramite specifiche varianti;

- attuazione: tempi necessari all'inserimento dei comparti nelle previsioni temporali di attuazione delle scelte urbanistiche indicate nel piano regolatore e al loro processo attuativo;

- andamento del mercato: convenienza o meno ad intraprendere la cantierizzazione in relazione al mercato immobiliare che si suppone possa esservi alla fine dei lavori;

- finanziamenti: tempi per ottenere l'accesso al credito da parte dell'impresa;

- rischi: modifiche alle esigenze del mercato immobiliare durante l'esecuzione dei lavori, modifiche normative, variazione dei prezzi, ecc.

La scala di merito

Si può affermare, quindi, che l'appetibilità di un'area edificabile, per l'imprenditore, è in funzione del tempo necessario all'inizio dei lavori, più è ridotto il tempo più è alto il valore dell'area in quanto è maggiormente vicino il momento del profitto che si realizza con la vendita del manufatto finito.

Volendo ipotizzare, in linea di massima, una scala di merito, non esaustiva, ove ogni gradino rappresenta un momento dell'iter, mettendo al primo posto la condizione più favorevole ed ideale per l'imprenditore e all'ultimo quella più sfavorevole, potremmo avere:

1) area urbanizzata e con permesso di costruire rilasciato, posta all'interno di un PUA convenzionato;

2) area urbanizzata e con permesso di costruire rilasciato, posta all'esterno di un PUA ed edificabile con intervento edilizio diretto;

3) area urbanizzata e priva di permesso di costruire, posta all'interno di un PUA convenzionato;

4) area urbanizzata e priva di permesso di costruire, posta all'esterno di un PUA ma edificabile con intervento edilizio diretto;

5) area non urbanizzata e priva di permesso di costruire, posta all'esterno di un PUA ma edificabile con intervento edilizio diretto;

6) area convenzionata posta all'interno di un PUA;

7) area posta all'interno di un PUA già approvato dal Consiglio comunale;

8) area posta all'interno di un PUA con iter attuativo in corso;

9) area posta all'interno di un PUA per il quale è stata autorizzata la presentazione degli elaborati;

10) area posta all'interno di un PUA e semplicemente inserita nello strumento di programmazione temporale;

11) area posta all'interno di un PUA ma esclusa dallo strumento di programmazione temporale;

12) area attuabile con intervento edilizio diretto inserita in uno strumento urbanistico solo adottato;

13) area attuabile con PUA inserita in uno strumento urbanistico solo adottato;

14) area agricola.

Il percorso, a volte tortuoso, per giungere alla posizione 1) richiede tempo.

Il perito deve poter definire, sulla base della propria esperienza e dell'ordinarietà rinvenibile nella gestione amministrativa del territorio, i tempi necessari per il passaggio da una condizione all'altra.

Per definire, nel modo più aderente alla realtà, la scala del tempo, occorre analizzare l'ordinaria durata dei procedimenti amministrativi che riguardano, ad esempio:

- l'approvazione degli strumenti urbanistici generali e le loro varianti;

- l'approvazione degli strumenti attuativi;

- il rilascio dei permessi di costruire.

Rispetto alla scala di maggior dettaglio che va dai punti 1) a 14) come più sopra illustrati e che poteva ben rappresentare il cronologico susseguirsi degli eventi per la trasformazione delle aree regolate dal PSC/RUE/POC, l'avvento della L.R. n. 24/2017, con l'introduzione dell'Accordo Operativo, ha sparigliato le carte in tavola.

La procedura che lega la trasformazione del territorio con l'Accordo Operativo dispone una sostanziale contingentazione dei tempi regolati da fasi rientranti entro termini temporali certi, scadenzate dall'articolo 38 della legge.

La novità sostanziale è la ridotta durata del procedimento che porta alla sottoscrizione dell'Accordo Operativo entro il termine massimo di 230 giorni (circa 8 mesi) dal ricevimento della proposta di Accordo

avanzata dal promotore/attuatore.

Pertanto, una volta individuata l'area la cui trasformazione sarà regolata dall'AO e presentata la proposta di AO, l'inizio dell'attuazione degli interventi potrà avvenire presumibilmente entro il lasso temporale di un anno.

Diviene, quindi, rilevante definire, per le aree sottoposte ad AO, l'ipotetica scala di merito.

Scala di merito per interventi di trasformazione regolati da AO (1 = condizione più favorevole; 4 = condizione meno favorevole) che può essere estesa anche a Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) e a Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).

Stato iter	Descrizione	Tempo medio in anni
1	Inizio opere di urbanizzazione	0
2	Piano stipulato o autorizzato alla stipula	1
3	Deposito AO, PdCC o PAIP	
4	Area localizzata e demandata ad AO, PdCC o PAIP	15

L'elaborato denominato *SQ_D1 – Indirizzi disciplinari* del PUG del Comune di Reggio nell'Emilia, definisce, poi, al Titolo 13, il regime del sistema dei piani urbanistici da completare derivati dallo strumento urbanistico previgente. In particolare sono stati censiti tutti i PUA approvati e convenzionati classificandoli in relazione al loro stato di attuazione come segue (vedasi anche l'elaborato grafico denominato *SQ_D.2.1 – Disciplina delle trasformazioni*):

- Tessuti in corso di formazione sulla base di PUA vigenti;

- PUA scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute;

- PUA scaduti con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute;

- Tessuti in progettazione coordinata;

- PUA scaduti da demandare ad AO.

Tali PUA sono caratterizzati dal fatto di trovarsi tutti corredati dalla convenzione urbanistica, la quale può essere ancora vigente o scaduta. A seconda dello stato della convenzione e in funzione, anche, dello stato di attuazione del PUA in relazione alle opere di urbanizzazione, il Titolo 13 stabilisce una diversa tempistica per l'attuazione e/o l'ultimazione del processo attuativo.

E' stata, così, elaborata la seguente scala di merito.

Scala di merito per interventi regolati da PUA (1 = condizione più favorevole; 4 = condizione meno favorevole)

Stato iter	Descrizione	Tempo medio in anni
1	PUA in attuazione con convenzione vigente	0
2	PUA in attuazione con convenzione scaduta e con U1 e U2 collaudate e cedute	0
3	PUA in attuazione con convenzione scaduta e con U1 e U2 non collaudate e cedute con SCIA per ultimazione lavori	6 (3 anni per richiederla e 3 anni per concluderla)
4	PUA in attuazione con convenzione scaduta e con U1 e U2 non collaudate e cedute con SCIA per ultimazione lavori scaduta	15

In ultimo occorre esprimersi in riguardo alla scala di merito relativa alle aree regolate da interventi diretti, per le quali la differenziazione ordinariamente possibile va ricondotta alla collocazione delle aree in contesto urbanizzato o non urbanizzato.

E' stata, così, elaborata la seguente scala di merito.

Scala di merito per interventi di tipo diretto (1 = condizione più favorevole; 2 = condizione meno favorevole)

Stato iter	Descrizione	Tempo medio in anni
1	Area in contesto urbanizzato	0
2	Area in contesto non urbanizzato	1

Ad ognuno degli stadi dell'iter è stato assegnato un tempo medio ordinario per progredire dalla condizione più sfavorevole a quella più favorevole.

Per le aree diverse da quelle regolate da intervento diretto, è stato ipotizzato che la condizione più sfavorevole corrisponda ad un tempo limite di 15 anni, tale limite temporale rappresenta, prudenzialmente, l'ordinaria durata di uno strumento di pianificazione; nel Comune capoluogo, infatti, si sono rilevati i seguenti tempi di durata degli strumenti urbanistici vigenti negli ultimi decenni:

PRG 1984

PRG 1999 (adottato 1999, approvato 2001) = 15 anni da PRG 1984

PSC-RUE (adottato 2009, approvato 2010) = 10 anni da PRG 1999

PUG (adottato 2022) = 13 anni da PSC-RUE 2009

L'allineamento cronologico dei dati

La Corte di Cassazione nella pronuncia n. 1194/2021 ha chiarito che, in riguardo alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili, è ammessa l'attualizzazione del valore in funzione del tempo tra l'epoca della stima e il momento in cui l'area sarebbe stata trasformata, mediante una semplice attualizzazione matematica del valore, ciò in quanto occorre tener conto dello stato di maturazione dell'intervento nonché del fatto che il valore del bene può essere prospettico, e, quindi, desunto utilizzando un metodo a ritroso.

La Corte, pertanto, ammette che per giungere alla valutazione del bene sia possibile attingere dalle formule di matematica finanziaria, le quali consentono l'allineamento cronologico dei dati nel caso in cui non vi siano riscontri di mercato in qualità o in quantità sufficienti per giungere ad una stima sintetica di tipo diretto, nell'anno cui si deve riferire la stima.

Caso 1, da ieri ad oggi: si hanno molti valori significativi di mercato rilevati per annualità pregresse e pochi, significativi, nell'annualità cui deve essere riferita la stima, occorre, quindi, allineare alla data della stima i valori conosciuti al fine di determinare un insieme di elementi di confronto attendibili. La formula per tale procedura è la seguente: $V_x = V_0 \times (1 + r)^n$

Caso 2, da oggi a ieri: è il caso contrario rispetto a quello precedente in quanto si hanno molti valori significativi al momento attuale, o in un momento successivo a quello cui si deve riferire la stima, e pochi valori significativi nell'annualità cui si deve riferire la stima. La formula per tale procedura è la seguente: $V_x = V_0 \times 1/(1 + r)^n$

Caso 3, maturazione: si conoscono i valori significativi attuali di un'area matura e si vuole determinare il valore di un'area che necessita di un certo numero di anni per divenire matura come quella di riferimento. La formula per tale procedura è la seguente: $V_x = V_0 \times 1/(1 + r)^n$

dove:

V_x = è il valore incognito da determinare nell'anno (x) di riferimento;

V_0 = è il valore conosciuto o la media dei valori conosciuti nell'anno (0);

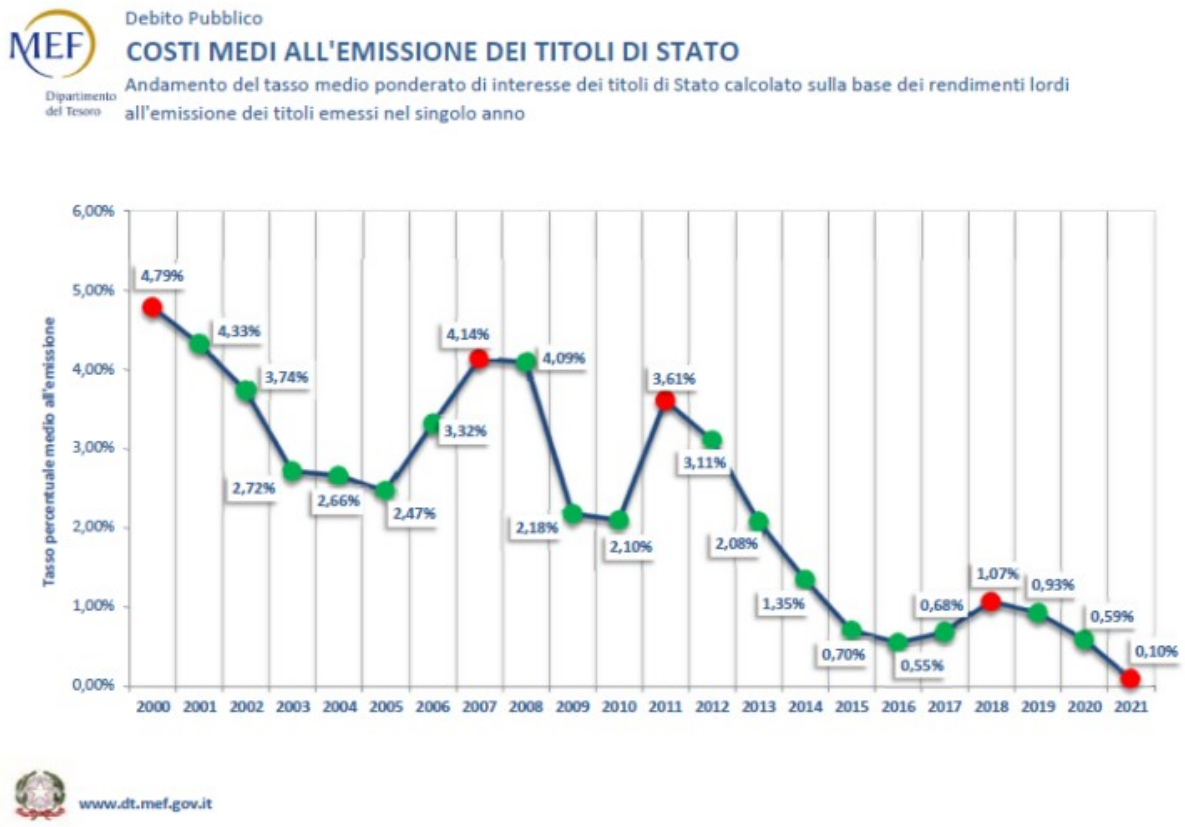
r = è il tasso di attualizzazione o capitalizzazione;

n = è il numero di annualità intercorse tra l'anno in cui si conoscono i valori (0) e l'anno di riferimento (x) e dipendono dalla scala di merito.

Il saggio “r” è in funzione del rischio dell’investimento immobiliare, nel senso che più è elevato il rischio più sarà elevato il tasso che applicherà al prestito il soggetto che finanzia l’investimento dell’imprenditore.

Il saggio “r” viene determinato sommando al tasso di investimento a basso rischio un incremento (spread) che rappresenta il premio di rischio specifico (per quella specifica tipologia di settore di rischio) o generico.

Il tasso di investimento a basso rischio indica il tasso degli strumenti finanziari a rischio ridotto o nullo (titoli di Stato) a medio-lungo termine (5-10-15 anni) che può essere desunto dal sito internet del Ministero dell’economia e delle finanze – Dipartimento del Tesoro.



Il grafico mostra l’andamento del tasso di interesse dei titoli di Stato (media ponderata per i quantitativi) calcolato sulla base dei rendimenti lordi all’emissione dei titoli emessi nel singolo anno. Fra il 2020 ed il 2021, il valore è passato dallo 0,59% allo 0,10%.

Principali tassi di interesse

ANNO 2021

Titoli di Stato	
Tasso medio di interesse dei titoli di Stato	0,10%

BTP 10 anni	
Tasso medio di interesse dei titoli decennali del Tesoro	0,80%

BOT 12 mesi	
Tasso nominale minimo	-0,533%
Tasso nominale massimo	-0,421%
Rendimento medio ponderato annuale	-0,470%

Dettaglio 2021

Tipologia Titoli	Totale Importo Assegnato *(mln. €)*	Rendimento medio ponderato
BOT Flessibili	0	-
BOT 3m	0	-
BOT 6m	75.847	-0,505%
BOT 12m	83.294	-0,470%
TOTALE BOT	**159.141**	**-0,487%**
CTZ	**5.951**	**-0,290%**
BTP Short Term	30.379	-0,31%
BTP 3a	41.367	-0,19%
BTP 5a	38.346	0,10%
BTP 7a	39.145	0,40%
BTP 10a	49.550	0,80%
BTP 15a	14.500	1,07%
BTP 20a	4.500	1,33%
BTP 30a	7.720	1,75%
BTP 50a	5.000	2,18%
BTP Green	13.500	1,59%
BTP *off the run*	16.079	0,50%
TOTALE BTP	**260.087**	**0,45%**
BTP Italia	**0**	**-**
BTP Futura	**8.745**	**1,33%**
BTP 5€i	3.450	-0,91%
BTP 10€i	4.836	-0,62%
BTP 15€i	0	-
BTP 30€i	6.803	0,21%
Btp€i *off the run*	0	-
TOTALE BTP€i	**15.089**	**-0,32%**
CCTeu	23.223	0,03%
CCTeu *off the run*	1.275	-0,19%
TOTALE CCT*eu*	**24.499**	**0,02%**
Estero euro	0	-
Estero valuta	3.784	1,00%
TOTALE ESTERO	**3.784**	**1,00%**
TOTALE GENERALE	**477.295**	**0,10%**

In questa tavola sono compresi gli importi assegnati tramite concambio

Dagli elementi sopra riportati, si ricava che mentre per l'anno 2020 il tasso medio ponderato d'interesse dei titoli dello Stato italiano era pari a 0,59% (in costante riduzione dal 2019 in poi), per l'anno 2021 il tasso si è attestato sul valore pari a 0,10%.

Per quanto concerne il premio di rischio (specifico o generico) esso indica lo "spread" che il finanziatore aggiunge al tasso base per tener conto del rischio rappresentato dalla operazione immobiliare che intenderà compiere l'imprenditore e che è coperta dal credito. Esso si differenzia sia in funzione della tipologia dell'operazione immobiliare, sia in funzione della solidità dell'imprenditore che richiede il prestito, sia in funzione del soggetto finanziatore (ogni istituto di credito può riconoscere, in una medesima richiesta di finanziamento, rischi più o meno elevati che comportano un premio diverso da istituto a istituto).

La determinazione dello "spread" medio per gli investimenti immobiliari può essere ricavata:

- come rapporto tra valori di mercato delle aree edificabili omogenee rilevati in annualità diverse;

- con una indagine di mercato presso gli operatori finanziari che operano sul territorio e che erogano il credito;

- con una specifica indagine ipotecaria individuando le ipoteche rilasciate per l'acquisto di aree edificabili e rilevando, da esse: il capitale finanziato, il tasso totale applicato al capitale (dato che interessa), il numero di anni previsti per il rientro dal debito.

L'attuale fase geo-politica complessa a livello mondiale (epidemia da Covid-19, conflitto tra Federazione Russa ed Ucraina), sta inasprendo alcune criticità che si erano già presentate nel secondo semestre 2021, ovverossia:

- l'incremento dei prezzi delle materie prime e il conseguente incremento dei prezzi dei prodotti lavorati o semilavorati;

- l'aumento dell'inflazione che potrebbe attestarsi su di un valore medio annuo intorno al 8-9% o addirittura superiore;

- la scarsità del reperimento delle materie prime, anche quelle energetiche, che potrebbe portare alla chiusura di alcune filiere produttive;

- la difficoltà di reperire non solo i prodotti edilizi ma anche le attrezzature per l'allestimento dei cantieri e la manodopera, dovuta anche alla vasta offerta di forme di incentivi statali cui in molti chiedono o hanno chiesto di accedere.

Tali elementi, oltre ad altri, contribuiscono a generare uno stato di assoluta incertezza e, tra i vari settori trainanti dell'economia, ne risente anche il settore delle costruzioni, abituato a dover pianificare e realizzare gli interventi edilizi entro un medio-lungo termine.

Investire oggi non tanto sul "mattone" bene rifugio, bensì su aree edificabili le quali hanno davanti a sé elementi vaghi sulla loro immediata possibilità di essere trasformate in prodotti finiti, può non essere così scontato o allettante.

D'altro canto vi possono esser imprenditori disposti ad investire sull'acquisto di aree fabbricabili, più o meno mature, per avere la necessaria disponibilità qualora la situazione geo-politica, energetica ed economica dovesse risolversi/evolversi positivamente entro tempi ragionevoli.

V'è da dire che sin dal secondo semestre 2013 il Legislatore ha introdotto l'esenzione dall'IMU per i cosiddetti "*beni merce*" delle imprese di costruzione, consentendo ai comuni l'eventuale assoggettamento a TASI, per tali beni, con aliquota massima pari al 2,5 per mille.

L'articolo 1, comma 751, legge n. 160/2019 ha disposto la reintroduzione dell'IMU per i "beni merce" lasciando ai comuni la facoltà di determinare l'aliquota sino ad un massimo del 2,5 per mille o ridurla sino a zero.

A partire dall'anno 2022 i "*beni merce*" sono esenti da IMU.

E' stata effettuata una indagine ipotecaria relativa al solo comparto immobiliare tesa a rilevare il tasso definito dagli istituti di credito per le imprese operanti nel settore edilizio. In particolare si sono analizzati gli atti di compravendita per aree fabbricabili stipulati dal 01/01/2017 e sino al 31/12/2021, rilevando l'eventuale apertura di ipoteca e ricavandone i contenuti economici.

L'indagine ha prodotto i seguenti risultati.

- aree sottoposte ad intervento edilizio diretto a carattere residenziale

numero compravendite esaminate: 144

numero compravendite per le quali è stata sottoscritta l'apertura di credito legata all'intervento edilizio: 5

Anno ipoteca	Istituto	Capitale	Mesi	Tasso base	Spread	Tasso “r”
2018	1	€ 400.000,00	240	0,000	1,100	1,100
2018	1	€ 400.000,00	180	0,000	4,000	4,000
2018	1	€ 136.928,40	360	0,000	1,900	1,900
2018	2	€ 144.000,00	240	0,000	1,600	1,600
2019	3	€ 200.000,00	300	0,000	1,400	1,400

- aree sottoposte ad intervento edilizio diretto a carattere produttivo

numero compravendite esaminate: 43

numero compravendite per le quali è stata sottoscritta l’apertura di credito legata all’intervento edilizio: 1

Anno ipoteca	Istituto	Capitale	Mesi	Tasso base	Spread	Tasso “r”
2018	3	€ 1.600.000,00	120	0,000	1,250	1,250

- aree poste all’interno di PUA in corso di attuazione a carattere prevalentemente residenziale

numero compravendite esaminate: 66

numero compravendite per le quali è stata sottoscritta l’apertura di credito legata all’intervento edilizio: 4

Anno ipoteca	Istituto	Capitale	Mesi	Tasso base	Spread	Tasso “r”
2018	4	€ 3.870.000,00	30	0,000	3,000	3,000
2018	5	€ 350.000,00	24	- 0,333	3,750	3,417
2020	6	€ 1.080.000,00	102	- 0,270	1,700	1,430
2021	7	€ 600.000,00	96	1,800	1,800	3,600

- aree poste all’interno di PUA non attuati a carattere prevalentemente residenziale

numero compravendite esaminate: 25

numero compravendite per le quali è stata sottoscritta l’apertura di credito legata all’intervento edilizio: 0

- aree poste all’interno di PUA in corso di attuazione a carattere prevalentemente produttivo

numero compravendite esaminate: 12

numero compravendite per le quali è stata sottoscritta l’apertura di credito legata all’intervento edilizio: 0

- aree poste all’interno di PUA non attuati a carattere prevalentemente produttivo

numero compravendite esaminate: 33

numero compravendite per le quali è stata sottoscritta l’apertura di credito legata all’intervento edilizio: 0

- aree destinate a servizi

numero compravendite esaminate: 52

numero compravendite per le quali è stata sottoscritta l’apertura di credito legata all’intervento edilizio: 0

Rispetto al numero di compravendite rilevato (375), emerge la sostanziale irrilevanza dell’accesso al credito (10) e per la maggioranza dei casi (9 su 10) l’accesso al credito riguarda aree a destinazione

residenziale. Non è dato sapere l'entità dei casi per i quali la domanda di accesso al credito è stata rifiutata dall'Istituto finanziario.

Dalla lettura dei contratti di iscrizione ipotecaria è emerso che il tasso di interesse annuo è stato calcolato prendendo a riferimento il tasso Euribor (Euro Interbank Offered Rate) 360 a tre mesi, maggiorato di uno "spread", differenziato da Istituto a Istituto, ma anche all'interno del medesimo Istituto, in relazione alla tipologia di contratto. Nella stragrande maggioranza dei casi il tasso base è stato considerato pari a zero essendo, in quel momento, negativi i tassi Euribor di riferimento.

Consultando il sito www.euribor-rates.eu si è rilevato che sin dal 2017 i tassi si sono costantemente assestati al di sotto dello zero come ben illustrato nel grafico che segue.

Ne consegue che il tasso iniziale, cui sommare lo "spread" bancario, deve essere considerato pari a zero.

Sebbene i dati ricavati dalle ipoteche siano ben poco significativi, occorre quantomeno definire lo "spread" medio applicato dagli Istituti finanziari relativamente ai riscontri emersi per operazioni di prestito che interessano operazioni immobiliari nel territorio comunale.

Sulla base dei dati rilevati è possibile calcolare la media geometrica dello "spread".

$$\sqrt[10]{1{,}100 \times 4{,}000 \times 1{,}900 \times 1{,}600 \times 1{,}250 \times 3{,}000 \times 3{,}417 \times 1{,}400 \times 1{,}430 \times 3{,}600} = 2{,}037\%$$

Dalla elaborazione effettuata emerge che nel corso degli anni lo "spread" si è, mediamente, attestato intorno al valore del 2%.

Occorre, a questo punto, considerare che l'investimento rivolto dall'imprenditore alla potenziale trasformazione di un'area edificabile in un futuro fabbricato, soggiace, soprattutto per le aree che sono sottoposte a procedure attuative prolungate nel tempo (Accordi Operativi, piani particolareggiati, iter amministrativi e tecnici vari, ecc.), ad un certo rischio dovuto anche alla aleatorietà delle scelte di programmazione territoriale in capo all'Ente comunale, provinciale o regionale.

Si può ritenere che tale rischio, comprensivo anche dell'ipotetico profitto d'impresa (in assenza di spese generali), si attesti, grossomodo, entro una percentuale del 15% del valore dell'area.

Oltre alla voce di rischio e profitto occorre tener conto anche dei costi che l'imprenditore deve sostenere per giungere all'approvazione del progetto e/o alla stipula della convenzione urbanistica ove necessario (spese di progettazione e rilievo, spese tecniche destinate a consulenti, spese legali e notarili, ecc.), tali costi possono essere valutati nell'entità pari al 5% del valore dell'area.

Si può quindi, ragionevolmente, giungere a definire un ipotetico saggio di anticipazione incrementando del 20% quanto emerso dalla media geometrica per il periodo 2017-2021, determinando, così, una ipotetica proiezione sulle prime annualità successive al 2021.

Si avrà, pertanto:

saggio "r" = 2,000% + 20% = 2,400%

Vista l'analisi sin qui svolta, si può ritenere che il saggio del 2,4% possa rappresentare, in modo oggettivo, adeguatamente il parametro "r" richiesto dalla formula di anticipazione.

Parametri correttivi

Definite, come sopra, le due incognite "n" ed "r" è possibile, a questo punto, determinare i coefficienti di abbattimento applicabili al valore attuale dell'area in funzione del tempo necessario alla sua ipotetica maturazione edilizia.

Si avrà pertanto:

- quando "n" è uguale a 1

coefficiente di riduzione = $1/(1 + r)^n = 1/(1 + 0{,}024)^1 = 0{,}977$ (- 2,30% del valore attuale)

- quando "n" è uguale a 6

coefficiente di riduzione = $1/(1 + r)^n = 1/(1 + 0{,}024)^6 = 0{,}867$ (- 13,30% del valore attuale)

- quando "n" è uguale a 15

coefficiente di riduzione = $1/(1 + r)^n = 1/(1 + 0{,}024)^{15} = 0{,}701$ (- 29,90% del valore attuale)

I coefficienti sopra determinati applicati ai valori attuali delle aree permetteranno di definire all'attualità il valore di un'area che necessita di "n" anni di tempo per giungere a maturazione edilizia.

Oltre ai coefficienti sopra riportati occorre ragionare in merito a quale coefficiente di deprezzamento applicare alle eventuali aree di nuova introduzione (prima a destinazione agricola) a seguito di varianti urbanistiche adottate che, nel periodo di salvaguardia urbanistica, risultino ancora agricole dal punto di vista urbanistico ma edificabili a fini fiscali IMU.

Infatti, mentre i coefficienti sopra riportati hanno senso nel caso l'area abbia raggiunto un suo inquadramento urbanistico ben preciso e probabilmente non soggetto a retrocessione, non si può parimenti affermare che un'area, classificata edificabile dallo strumento urbanistico adottato rispetto alla precedente destinazione agricola, possa avere il medesimo valore di un'area già edificabile all'origine grazie allo strumento urbanistico efficace a tutti gli effetti. Per le aree di nuova introduzione v'è il rischio che le stesse possano essere retrocesse, in sede di definitiva approvazione del Piano, alla precedente destinazione agricola oppure sottoposte a parametri urbanistici diversi rispetto a quelli previsti in sede di adozione, che ne caratterizzino, così, una appetibilità inferiore.

La determinazione del coefficiente di abbattimento, in questi casi, può essere empiricamente effettuata prendendo a riferimento la metodologia sopra utilizzata in funzione degli anni di aspettativa. Se da un lato si può definire in un tempo ragionevole di 1 anno (coefficiente 0,977) il periodo compreso tra la data di adozione e quella di definitiva approvazione dello strumento urbanistico, si potrebbe ritenere ancor più prudenziale assimilare il "tempo" al dato più lontano, cioè 15 anni (coefficiente 0,701).

Si ritiene, pertanto, di adottare il coefficiente prudenziale pari a 0,701 da applicarsi ai valori attuali per l'individuazione dei valori indicativi per aree di nuova introduzione.

Tale coefficiente può rappresentare, in modo credibile, l'alea cui soggiacciono le aree che da non edificabili divengono fiscalmente edificabili con il piano adottato per tutto il periodo di vigenza delle norme di salvaguardia.

In sede di determinazione dei valori unitari occorrerà, comunque, tener conto che, salvo casi particolari, il valore unitario non potrà essere inferiore al valore minimo di mercato desunto dalle compravendite relative a terreni aventi destinazione agricola.

Coefficienti per l'allineamento dei valori di mercato al 01/01/2022

Dovendo determinare i valori medi orientativi di mercato riferibili all'anno d'imposta 2022, si rende opportuno allineare a tale annualità i valori desunti dagli atti di compravendita stipulati dall'anno 2017 in poi.

Per le compravendite stipulate nell'anno 2017, l'allineamento al 2022 viene effettuato tenendo conto di un tempo "n" pari a 4 anni; per le compravendite stipulate nel 2018 il tempo "n" è pari a 3 anni; per le compravendite stipulate nel 2019 il tempo "n" è pari a 2 anni; per le compravendite stipulate nel 2020 il tempo "n" è pari a 1 anno; infine, per le compravendite stipulate nel 2021 non vi sono allineamenti.

Applicando la formula $V_x = V_0 \times (1 + r)^n$ è possibile calcolare i coefficienti da utilizzare per l'allineamento dei valori rilevati in funzione del tempo "n" e utilizzando il parametro "r" già determinato, si avrà così:

Allineamento al 2022 compravendite 2017: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}024)^4 = 1{,}100$

Allineamento al 2022 compravendite 2018: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}024)^3 = 1{,}074$

Allineamento al 2022 compravendite 2019: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}024)^2 = 1{,}049$

Allineamento al 2022 compravendite 2020: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}024)^1 = 1{,}024$

I costi di urbanizzazione

Per le aree che risultano non urbanizzate la valutazione dovrà tener conto del più probabile costo di realizzazione di tali opere.

Il costo si differenzia, ordinariamente, in funzione di alcuni elementi:

- destinazione urbanistica delle aree;

- estensione delle aree;

- modalità attuative (intervento diretto o PUA);

- localizzazione delle aree;

- caratteristiche peculiari delle aree (quota, giacitura, distanza dalle reti tecnologiche, ecc.)

E' evidente che risulta estremamente complesso, se non addirittura impossibile, determinare un costo delle opere di urbanizzazione differenziato per le varie zone della città nonché in relazione all'incidenza delle diverse condizioni sopra riportate.

Occorrerà, quindi, definire un'incidenza di "costo standardizzato" ordinario, applicabile per macro aree sulla base della diversa tipologia delle aree stesse ed estensibile a tutto il territorio comunale:

- aree di tipo residenziale attuabili con intervento diretto;

- aree di tipo produttivo attuabili con intervento diretto;

- aree per servizi attuabili con intervento diretto;

- aree di tipo prevalentemente residenziale attuabili attraverso PUA, AO o PAIP;

- aree di tipo prevalentemente produttivo attuabili attraverso PUA, AO o PAIP.

Per il nostro fine è stata effettuata una analisi relativa ad interventi edilizi regolati da PUA e da planivolumetrici, convenzionati negli ultimi anni, dalle cui convenzioni è stato possibile ricavare il costo delle opere di urbanizzazione (opere di urbanizzazione primaria e allestimento verde pubblico). Infatti, in sede di stipula della convenzione il soggetto attuatore garantisce la realizzazione delle opere di urbanizzazione a proprio carico attribuendo alle stesse un costo complessivo (computi metrici estimativi asseverati) da cui è possibile, sulla base dei dati urbanistico-edilizi del piano stesso, ricavare l'incidenza dei costi unitari.

L'indagine, estesa sino all'anno 2012, ha prodotto i seguenti esiti:

STer = Superficie Territoriale

SF = Superficie Fondiaria

SU = Superficie Utile urbanistica

SC = Superficie Complessiva edificabile

Comparti a prevalente destinazione residenziale

Anno convenzione	Piano	STer	SF	SU o SC	Costi al mq STer	Costi al mq SF	Costi al mq di SU o SC
2012	AR-20	29.162 mq	22.362 mq	13.417 mq	3,32 €/mq	4,33 €/mq	7,22 €/mq
2012	Ta-18	33.070 mq	10.175 mq	4.239 mq	16,01 €/mq	52,04 €/mq	124,91 €/mq
2013	Ta-3	35.913 mq	5.868 mq	2.934 mq	12,23 €/mq	74,87 €/mq	149,74 €/mq
2014	Ta-46	25.733 mq	5.146 mq	3.008 mq	11,70 €/mq	58,50 €/mq	100,08 €/mq
2015	AUC-5	5.207 mq	3.141 mq	2.089 mq	12,75 €/mq	21,14 €/mq	31,79 €/mq
2016	Ta-7	142.913 mq	28.583 mq	14.263 mq	28,46 €/mq	142,30 €/mq	285,17 €/mq
2017	Tu-29	7.416 mq	6.940 mq	1.854 mq	29,67 €/mq	31,70 €/mq	118,68 €/mq
2018	Tu-4	15.374 mq	7.638 mq	4.047 mq	4,18 €/mq	8,42 €/mq	15,88 €/mq
2019	Ti2-15/16	51.361 mq	19.305 mq	13.027 mq	36,39 €/mq	96,83 €/mq	143,49 €/mq

Comparti a prevalente destinazione produttiva

Anno convenzione	Piano	STer	SF	SU o SC	Costi al mq STer	Costi al mq SF	Costi al mq di SU o SC
2013	Ap-11/23	117.283 mq	95.127 mq	45.300 mq	26,39 €/mq	32,54 €/mq	68,33 €/mq
2015	ASP_N1-27	9.886 mq	4.943 mq	4.350 mq	10,38 €/mq	20,76 €/mq	23,59 €/mq
2016	Ap-8/Ap-21	262.990 mq	199.137 mq	111.001 mq	15,04 €/mq	19,87 €/mq	35.64 €/mq
2016	Ap-10	38.543 mq	32.229 mq	12.138 mq	6,84 €/mq	8,18 €/mq	21,72 €/mq
2016	App-10/13	47.223 mq	20.915 mq	18.889 mq	11,82 €/mq	26,68 €/mq	29,54 €/mq
2016	Pua-6	333.120 mq	248.300 mq	131.809 mq	10,30 €/mq	13,81 €/mq	26,02 €/mq
2018	ANS-2/2a	29.745 mq	12.062 mq	5.450 mq	46,21 €/mq	113,96 €/mq	252,22 €/mq
2020	Ap-7	132.581 mq	97.519 mq	53.033 mq	9,36 €/mq	12,72 €/mq	23,40 €/mq

Interventi diretti a destinazione residenziale convenzionati

Anno convenzione	Piano	STer	SF	SU o SC	Costi al mq STer	Costi al mq SF	Costi al mq di SU o SC
2012	Deloc. 58	4.300 mq	3.503 mq	1.344 mq	34,18 €/mq	41,96 €/mq	109,37 €/mq
2014	AUC-3	3.244 mq	1.603 mq	620 mq	27,90 €/mq	56,46 €/mq	146,09 €/mq
2014	AUC-3	898 mq	894 mq	354 mq	11,35 €/mq	11,35 €/mq	28,66 €/mq
2014	Deloc. 33	5.628 mq	5.203 mq	1.040 mq	6,18 €/mq	6,68 €/mq	33,44 €/mq
2014	AUC-3	7.793 mq	4.682 mq	1.374 mq	13,20 €/mq	21,97 €/mq	74,85 €/mq
2018	Deloc. 87	13.955 mq	11.185 mq	3.000 mq	38,58 €/mq	48,13 €/mq	179,44 €/mq
2018	Deloc. 50	12.940 mq	12.940 mq	1.800 mq	19,00 €/mq	19,00 €/mq	136,58 €/mq
2020	Deloc. 63	701 mq	701 mq	200 mq	4,18 €/mq	4,18 €/mq	14,66 €/mq

Interventi diretti a destinazione produttiva convenzionati

Anno convenzione	Piano	STer	SF	SU o SC	Costi al mq STer	Costi al mq SF	Costi al mq di SU o SC
2012	Deloc. 71	8.664 mq	8.664 mq	1.500 mq	24,22 €/mq	24,22 €/mq	139,87 €/mq
2014	ASP-3	4.243 mq	1.087 mq	2.800 mq	7,09 €/mq	27,69 €/mq	10,75 €/mq
2014	ASP-3	11.574 mq	3.329 mq	2.270 mq	65,29 €/mq	227,00 €/mq	332,90 €/mq
2019	Deloc. 82	27.593 mq	13.527 mq	4.598 mq	11,21 €/mq	22,87 €/mq	67,27 €/mq

Analisi dei dati

Si ritiene opportuno considerare l'unità di misura espressa in mq di STer ciò al fine di rendere omogenei i valori relativamente all'intera estensione dei comparti di intervento, verranno, poi, ricavate le incidenze di costi di urbanizzazioni espressi per la SU, la SC e il VT utilizzando anche i parametri di ragguaglio definiti ai paragrafi successivi.

Calcolo delle medie.

Comparti a prevalente destinazione residenziale

1) Media aritmetica

Σ valori unitari STer / n° casi

154,71 / 9 = 17,19 €/mq STer

2) Media ponderata

Σ valori x STer / Σ STer

7.653.576,00 euro / 346.149 mq = 22,11 €/mq STer

3) Moda

Fasce di riferimento dei valori unitari in €/mq STer

Fascia 1 = fino a 10,00 €/mq STer

Fascia 2 = da 10,01 €/mq ST a 20,00 €/mq STer

Fascia 3 = da 20,01 €/mq ST a 30,00 €/mq STer

Fascia 4 = da 30,01 €/mq ST a 40,00 €/mq STer

Riscontri

Fascia	N° casi	Costo Totale	STer totale	Media aritmetica	Media Ponderata
1	2	€ 161.081,00	44.536 mq	3,75 €/mq STer	3,62 €/mq STer
2	4	€ 1.336.132,00	99.923 mq	13,17 €/mq STer	13,37 €/mq STer
3	2	€ 4.287.337,00	150.329 mq	29,07 €/mq STer	28,52 €/mq STer
4	1	€ 1.869.027,00	51.361 mq	36,39 €/mq STer	36,39 €/mq STer

Dai riscontri emersi si rileva che la prevalenza dei casi (sia per numero che per entità di superficie) si concentra nelle fasce nn. 2 e 3. Vista la distribuzione dei rilievi e delle consistenze, si ritiene che per la determinazione del valore di riferimento debbano considerarsi i riscontri delle fasce nn. 2 e 3. Si ricavano il costo totale pari ad euro 5.623.469,00 su un costo complessivo di euro 7.653.576,00 (73%), ed una STer complessiva pari a 250.252 mq rispetto alla STer totale pari a 346.149 mq (72%).

Si può quindi ritenere che il dato più rappresentativo possa essere ricavato mediando i dati relativi alle due fasce.

Media ponderata della moda:

Σ valori fasce 2 e 3 / Σ STer fasce 2 e 3

5.623.469,00 euro / 250.252 mq = 22,47 €/mq STer

Si può ritenere che il valore di 22,47 €/mq STer (che si arrotonda in **25,00 €/mq STer**) possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione all'interno di comparti a prevalente destinazione residenziale.

Occorre, ora, determinare l'incidenza dei costi di urbanizzazione espressa in €/mq SU e in €/mq SC.

Si considerano i rilievi di mercato compresi nelle fasce 2 e 3, e si calcola la media ponderata dei soli valori espressi in €/mq SU:

Σ valori fasce 2 e 3 / Σ SU fasce 2 e 3

5.557.080,00 euro / 26.298 mq = 211,31 €/mq SU che si arrotonda a **210,00 €/mq SU**

Si può ritenere che il valore di **210,00 €/mq SU** possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione all'interno di comparti a prevalente destinazione residenziale.

Sulla base di tale valore unitario, si determina l'incidenza dei costi di urbanizzazione in €/mq SC utilizzando il coefficiente di ragguaglio 0,86, si ottiene, così:

210,00 €/mq SU x 0,86 = 180,60 €/mq SC che si arrotonda a **180,00 €/mq SC**

Si calcola, ora, l'incidenza dei costi di urbanizzazione in €/mc VT utilizzando il coefficiente 0,24, si ottiene, così:

180,00 €/mq SC x 0,24 = 43,20 €/mc VT che si arrotonda a **45,00 €/mc VT**

Comparti a prevalente destinazione produttiva

1) Media aritmetica

Σ valori unitari STer / n° casi

136,34 / 8 = 17,04 €/mq STer

2) Media ponderata

Σ valori x STer / Σ STer

14.021.505,00 euro / 971.371 mq = 14,43 €/mq STer

3) Moda

Fasce di riferimento dei valori unitari in €/mq STer

Fascia 1 = fino a 10,00 €/mq STer

Fascia 2 = da 10,01 €/mq STer a 20,00 €/mq STer

Fascia 3 = da 20,01 €/mq STer a 30,00 €/mq STer

Fascia 4 = da 30,01 €/mq STer a 40,00 €/mq STer

Fascia 5 = da 40,01 €/mq STer a 50,00 €/mq STer

Riscontri

Fascia	N° casi	Costo Totale	STer totale	Media aritmetica	Media Ponderata
1	2	€ 1.504.592,00	171.124 mq	8,10 €/mq STer	8,79 €/mq STer
2	4	€ 8.047.298,00	653.219 mq	11,89 €/mq STer	12,32 €/mq STer
3	1	€ 3.095.098,00	117.283 mq	26,39 €/mq STer	26,39 €/mq STer
4	-	-	-	-	-
5	1	€ 1.374.516,00	29.745 mq	46,21 €/mq STer	46,21 €/mq STer

Dai riscontri emersi si rileva che la prevalenza dei casi (sia per numero che per entità di superficie) si concentra nelle fasce nn. 1, 2 e 3. Vista la distribuzione dei rilievi e delle consistenze, si ritiene che per la determinazione del valore di riferimento debbano considerarsi i riscontri delle fasce nn. 1, 2 e 3.

Si ricavano il costo totale pari ad euro 12.646.988,00 su un costo complessivo di euro 14.021.505,00 (90%), ed una STer complessiva pari a 941.626 mq rispetto alla STer totale pari a 971.371 mq (97%).

Si può quindi ritenere che il dato più rappresentativo possa essere ricavato mediando i dati relativi alle tre fasce.

Media ponderata della moda:

Σ valori fasce 1, 2 e 3 / Σ STer fasce 1, 2 e 3

12.646.988,00 euro / 941.626 mq = 13,43 €/mq STer

Si può ritenere che il valore di 13,43 €/mq STer (che si arrotonda in **15,00 €/mq STer**) possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione all'interno di comparti a prevalente destinazione produttiva.

Occorre, ora, determinare l'incidenza dei costi di urbanizzazione espressa in €/mq SU-SC.

Si considerano i rilievi di mercato compresi nelle fasce 1, 2 e 3, e si calcola la media ponderata dei valori espressi in €/mq SU-SC:

Σ valori fasce 1, 2 e 3 / Σ SU-SC fasce 1, 2 e 3

12.646.988,00 euro / 376.520 mq = 33,58 €/mq SU-SC che si arrotonda a **35,00 €/mq SU-SC**

Si può ritenere che il valore di **35,00 €/mq SU-SC** possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione all'interno di comparti a prevalente destinazione produttiva.

Si calcola, ora, l'incidenza dei costi di urbanizzazione in €/mc VT utilizzando il coefficiente 0,10, si ottiene, così:

35,00 €/mq SU-SC x 0,10 = 3,50 €/mc VT che si arrotonda a **5,00 €/mc VT**

Aree sottoposte ad intervento diretto di tipo residenziale

1) Media aritmetica

Σ valori unitari STer / n° casi

154,57 / 8 = 19,32 €/mq STer

2) Media ponderata

Σ valori x STer / Σ STer

1.172.496,00 euro / 49.459 mq = 23,71 €/mq STer

3) Moda

Fasce di riferimento dei valori unitari in €/mq STer

Fascia 1 = fino a 10,00 €/mq STer

Fascia 2 = da 10,01 €/mq STer a 20,00 €/mq STer

Fascia 3 = da 20,01 €/mq STer a 30,00 €/mq STer

Fascia 4 = da 30,01 €/mq STer a 40,00 €/mq STer

Riscontri

Fascia	N° casi	Costo Totale	STer totale	Media aritmetica	Media Ponderata
1	2	€ 37.711,00	6.329 mq	5,18 €/mq STer	6,04 €/mq STer
2	3	€ 358.920,00	21.631 mq	14,52 €/mq STer	16,59 €/mq STer
3	1	€ 90.507,00	3.244 mq	27,90 €/mq STer	27,90 €/mq STer
4	2	€ 685.358,00	18.255 mq	36,38 €/mq STer	37,54 €/mq STer

Dai riscontri emersi si rileva che la prevalenza dei casi (sia per numero che per entità di superficie) si concentra nelle fasce nn. 2 e 4. Vista la distribuzione dei rilievi e delle consistenze, si ritiene che per la determinazione del valore di riferimento debbano considerarsi i riscontri delle fasce nn. 2 e 4.

Si ricavano il costo totale pari ad euro 1.044.278,00 su un costo complessivo di euro 1.172.496,00 (89%), ed una STer complessiva pari a 39.886 mq rispetto alla STer totale pari a 49.459 mq (81%).

Si può quindi ritenere che il dato più rappresentativo possa essere ricavato mediando i dati relativi alle due fasce.

Media ponderata della moda:

Σ valori fasce 2 e 4 / Σ STer fasce 2 e 4

1.044.278,00 euro / 39.886 mq = 26,18 €/mq STer

Si può ritenere che il valore di 26,18 €/mq STer (che si arrotonda in **25,00 €/mq STer**) possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione per aree a destinazione prevalentemente residenziale con intervento di tipo diretto.

Occorre, ora, determinare l'incidenza dei costi di urbanizzazione espressa in €/mq SU e in €/mq SC.

Si considerano i rilievi di mercato compresi nelle fasce 2 e 4, e si calcola la media ponderata dei soli valori espressi in €/mq SU:

Σ valori fasce 2 e 4 / Σ SU fasce 2 e 4

931.218,00 euro / 6.144 mq = 151,56 €/mq SU che si arrotonda a **150,00 €/mq SU**

Si può ritenere che il valore di **150,00 €/mq SU** possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione per aree a destinazione prevalentemente residenziale con intervento di tipo diretto.

Analogamente, si determina l'incidenza dei costi di urbanizzazione in €/mq SC considerando i rilievi di mercato compresi nelle fasce 2 e 4, e si calcola la media ponderata dei soli valori espressi in €/mq SC:

Σ valori fasce 2 e 4 / Σ SC fasce 2 e 4

113.060,00 euro / 1.728 mq = 65,43 €/mq SC

Considerata l'esigua quantità di rilievi per il parametro SC, si ritiene opportuno determinare l'incidenza dei costi di urbanizzazione anche applicando il coefficiente di ragguaglio 0,86 al valore calcolato in €/mq SU, si ha, così:

150,00 €/mq SU x 0,86 = 129,00 €/mq SC

Si determina la media aritmetica tra i due valori come sopra calcolati:

(65,43 €/mq SC + 129,00 €/mq SC) / 2 = 97,22 €/mq SC che si arrotonda a **95,00 €/mq SC**

Si può ritenere che il valore di **95,00 €/mq SC** possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione per aree a destinazione prevalentemente residenziale con intervento di tipo diretto.

Si calcola, ora, l'incidenza dei costi di urbanizzazione in €/mc VT utilizzando il coefficiente 0,24, si ottiene, così:

95,00 €/mq SC x 0,24 = 22,80 €/mc VT che si arrotonda a **25,00 €/mc VT**

Aree sottoposte ad intervento diretto di tipo produttivo

1) Media aritmetica

Σ valori unitari STer / n° casi

107,81 / 4 = 26,95 €/mq STer

2) Media ponderata

Σ valori x STer / Σ STer

1.304.908,00 euro / 52.074 mq = 25,05 €/mq STer

Valutata l'ampia eterogeneità dei valori unitari, non è possibile determinare la moda.

Si può ritenere che il valore di 25,05 €/mq STer (che si arrotonda in **25,00 €/mq STer**) possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione per aree a destinazione prevalentemente produttiva con intervento di tipo diretto.

Occorre, ora, determinare l'incidenza dei costi di urbanizzazione espressa in €/mq SU-SC.

Si considerano tutti i rilievi di mercato, e si calcola la media ponderata dei valori espressi in €/mq SU-SC:

Σ valori / Σ SU-SC

1.304.908,00 euro / 11.168 mq = 116,84 €/mq SU-SC che si arrotonda a **115,00 €/mq SU-SC**

Si può ritenere che il valore di **115,00 €/mq SU-SC** possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione per aree a destinazione prevalentemente produttiva con intervento di tipo diretto.

Si calcola, ora, l'incidenza dei costi di urbanizzazione in €/mc VT utilizzando il coefficiente 0,10, si ottiene, così:

115,00 €/mq SU-SC x 0,10 = 11,50 €/mc VT che si arrotonda a **10,00 €/mc VT**

Riepilogo incidenza costi di urbanizzazione

Destinazione	**Intervento**	**€/mq Ster**	**€/mq SU**	**€/mq SC**	**€/mc VT**
Residenza	Diretto	25,00	150,00	95,00	25,00
Produttivo	Diretto	25,00	115,00	115,00	10,00
Residenza	PUA in attuazione	25,00	210,00	180,00	45,00
Produttivo	PUA in attuazione	15,00	35,00	35,00	5,00

3.8 Parametri urbanistico/edilizi.

La Deliberazione della Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna, n. 279 del 04/02/2010, e successive modificazioni, fissava, all'Allegato A, le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) per l'urbanistica e l'edilizia.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova L.R. n. 24/2017, con delibera di Giunta Regionale n. 922/2017 del 28/06/2017, e successive modificazioni, sono state riviste le DTU cui si rimanda per i contenuti di dettaglio.

In data 24/05/2022 con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 80, è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio (REd) della città, il quale ha integrato alcune delle definizioni tecniche uniformi.

Di seguito alcune definizioni utili ai fini della determinazione dei valori medi orientativi di mercato (si rimanda, in ogni caso, alla delibera di Giunta Regionale e al testo del Regolamento Edilizio sopra indicati nonché alle successive rispettive modificazioni):

- Superficie Territoriale (STer): superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

- Superficie Fondiaria (SF): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

- Indice di edificabilità territoriale (IT): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificio esistente.

- Ambito: parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

- Sub ambito (da REd): porzione di un ambito (come precedentemente definito), graficamente individuata in sede di Piano/AO, in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.

- Area (da REd): porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.) eventualmente riconosciuti dal piano stesso in quanto assoggettati o in quanto meritevoli di particolare disciplina, ad esempio le aree di tutela. Talune aree di tutela sono dette anche fasce (ad esempio: fasce di rispetto).

- Comparto: porzione di territorio in cui si opera previo Accordo Operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere costituito da più aree tra loro non contigue.

Lotto: porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

Superficie totale (ST): somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie utile (SU): superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Superficie accessoria (SA): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Superficie complessiva (SC): somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU +

60% SA).

Volume totale (VT) come integrato dal REd: volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. E' la figura solida definita dal profilo perimetrale esterno di tutti i piani, a partire dal piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) moltiplicata per l'altezza lorda (da pavimento a pavimento o intradosso della copertura nel caso dell'ultimo piano) di ciascun piano. Sono esclusi dal calcolo del volume, sia esistente che di progetto, i balconi e gli sporti aggettanti dal perimetro strutturale del fabbricato, le sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), le scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo (solo se realizzate per obiettivi di sicurezza, ad integrazione di scale interne alla sagoma degli edifici) e gli elementi tecnologici quali pannelli solari e termici e i "volumi tecnici" e "vuoti tecnici", così come rispettivamente definiti ai punti 41 e 42 dell'Allegato II della DGR n. 922/2017. I volumi tecnici non sono computabili nel volume totale. Il VT è il parametro utilizzabile per il calcolo del volume esistente e/o di progetto negli interventi di RE con demolizione e ricostruzione o interventi di NC. Ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche e antisismiche degli edifici, ai fini della determinazione del VT utilizzabile nella NC, sono fatte salve le eccedenze derivanti dalla realizzazione degli eventuali maggiori spessori delle strutture necessari per il raggiungimento del requisito specifico computabili come maggior spessore rispetto a 30 cm.

Volume utile (VU): somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

Altezza lorda: differenza fra la quota di pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

Altezza utile: altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Altezza virtuale (o altezza utile media) (HV): rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

Unità edilizia (UE): unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

Superficie lorda (SL): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

3.9 Il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio nell'Emilia

Dopo l'assunzione del PUG intervenuta in data 07/10/2021 con delibera di Giunta Comunale I.D. n. 178, ai sensi dell'art. 3, comma 2, e dell'art. 45, comma 2, L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 (senza disporre che le norme di salvaguardia urbanistica decorrano dalla data di assunzione), in data 23/05/2022 è stato adottato il PUG con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 79, dichiarata immediatamente esecutiva.

Da quanto sopra ne emerge che, ai fini esclusivamente fiscali, il PUG produce effetti a partire dal mese di giugno 2022, mentre sino al mese di maggio 2022 erano, e restano, vigenti le previsioni urbanistiche derivate dal PSC, RUE e POC.

In data 24/05/2022 con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 80, è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio.

Tali novità comportano non solo la necessità, ma anche l'obbligo, di dover definire i nuovi valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU, in rapporto ai nuovi parametri urbanistici e alle nuove destinazioni introdotte dal PUG.

Sulla base dell'elaborato denominato *SQ_D1 – indirizzi disciplinari*, cui si rimanda per tutti i contenuti, il quale definisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, nonché dei supporti cartografici cui l'elaborato si riferisce oltre agli altri elaborati tecnici posti a corredo del PUG, è stato possibile approfondire le novità urbanistiche che, fiscalmente, producono effetti dal mese di giugno 2022.

<u>L'attuazione del PUG e i nuovi parametri dimensionali</u>

Il PUG si attua attraverso due distinte tipologie di intervento:

- interventi edilizi diretti (IED): sono interventi superiori alla manutenzione straordinaria (MS) e sono ammessi se si verificano particolari condizioni

  - l'intervento rientra nella casistica degli IED previsti dal PUG;

  - progetto conforme alle destinazioni d'uso, indici urbanistico/edilizi, prescrizioni e vincoli del PUG;

  - il lotto di intervento deve essere servito dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ovvero, qualora tali opere non esistano o risultino inadeguate, occorre pervenire alla stipula di specifici accordi con il Comune;

  - nel caso di interventi di Produzione o in territorio Agricolo, il lotto non deve contenere immobili con amianto;

  - occorre vi sia l'esito positivo della valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi in relazione a specifici fattori d'impatto. La valutazione si svolge per determinate funzioni ed usi nel caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, cambi d'uso, ed è richiesta in sede di presentazione della pratica edilizia.

- interventi urbanistici convenzionati (IUC): sono interventi di tipo complesso che si attuano mediante l'approvazione di

  - Accordi Operativi (AO)

  - Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP)

  - Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC)

  - Procedimenti Unici

Dalla consultazione degli elaborati grafico-descrittivi è stato possibile riassumere, di seguito, gli elementi parametrici in relazione alle diverse destinazioni, per la loro successiva esposizione nelle singole schede.

Sistema dei servizi (Capo II, Titolo 3):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Attrezzature e spazi collettivi di livello generale	SI SQ_D2.1	IED	VT max	- 2 mc/mq - esistente	€/mc
		IUC	VT max	- 3 mc/mq	€/mc
Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale	SI SQ_D2.1	IED	VT max	- 2 mc/mq - esistente	€/mc
		IUC	VT max	- 3 mc/mq	€/mc
Dotazioni ecologico ambientali	SI SQ_D2.1			Prive di capacità	€/mq STer
Impianti di distribuzione carburanti	SI SQ_D2.1	IED	VT max	- 0,3 mc/mq	€/mc
		IUC	VT max	- 0,36 mc/mq	€/mc
Parcheggi	SI SQ_D2.1			Prive di capacità	€/mq STer

Il PUG ammette interventi edilizi di recupero sul patrimonio edilizio esistente e il diritto edificatorio è rapportato al VT esistente o da parametro. Le aree di intervento sono delimitate da un perimetro.

Si ritiene che il valore di mercato debba essere omogeneo sull'intero territorio comunale e riferibile a quello tendenziale, ciò in quanto le aree destinate a servizi non godono di un mercato immobiliare che risenta della loro collocazione bensì della loro destinazione e dell'immediatezza dell'intervento.

V'è, poi, da sottolineare che il valore tendenziale è derivato da effettive compravendite riguardanti aree destinate a servizi, ma tali aree presentano una aspettativa di commercializzazione decisamente a lungo termine e dipendente da fattori che sono, spesso, influenzati dagli obiettivi della P.A. che intende, o meno, effettuare quel particolare intervento.

Molti sono i casi, nei precedenti strumenti urbanistici, di aree destinate a servizi che non hanno visto, durante l'intero periodo di vigenza del piano, la loro trasformazione.

Diverso, inoltre, può essere il regime di intervento nel caso sull'area sia già presente un fabbricato (spesso già di proprietà della P.A. o dell'Ente) ovvero l'area non sia stata edificata (spesso non di proprietà del soggetto cui è destinata l'attuazione).

Nel primo caso la possibilità di effettuare interventi di recupero sull'esistente consente di godere dell'immediatezza dell'edificabilità e, pertanto, il valore è da ritenersi pieno, nel secondo caso l'area, come detto, soggiace alle previsioni di intervento da parte della P.A. o dell'Ente cui è destinata l'attuazione il quale, ordinariamente, dovrà prima acquisire il terreno con procedura bonaria o attraverso l'esproprio, sicché il valore non può ritenersi pieno ma dovrà ragionevolmente risentire dell'alea che può coincidere con il parametro di ragguaglio calcolato per n = 15 anni (0,701).

Ulteriore aspetto da considerare riguarda gli interventi edilizi che rientrano nella procedura IUC, per questi si ritiene opportuno applicare il coefficiente di ragguaglio per n = 6 anni (0,867) nel caso di aree con sovrastanti fabbricati.

Sulla base delle sopra esposte considerazioni si ritiene che i valori unitari proposti debbano essere così determinati:

- lotti con intervento IED sui quali è presente un fabbricato = valore tendenziale pieno

- lotti con intervento IUC sui quali è presente un fabbricato = valore tendenziale pieno x 0,867

- lotti liberi = valore tendenziale pieno x 0,701

Per quanto concerne le aree comprese all'interno del TU e prive di capacità edificatoria, si ritiene che la loro valorizzazione, da esprimere in euro/mq di STer, debba essere ricondotta al valore di soglia minima derivato dall'analisi delle compravendite dei terreni a destinazione agricola.

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Attrezzature e spazi collettivi di livello generale	IED	VT max	- 2 mc/mq - esistente	Lotto libero €/mc tendenziale x 0,701 Lotto edificato €/mc tendenziale pieno
	IUC	VT max	- 3 mc/mq	Lotto libero €/mc tendenziale x 0,701 Lotto edificato €/mc tendenziale x 0,867
Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale	IED	VT max	- 2 mc/mq - esistente	Lotto libero €/mc tendenziale x 0,701 Lotto edificato €/mc tendenziale pieno
	IUC	VT max	- 3 mc/mq	Lotto libero €/mc tendenziale x 0,701 Lotto edificato €/mc tendenziale x 0,867
Dotazioni ecologico ambientali			Prive di capacità	€/mq STer = soglia minima entro TU
Impianti di distribuzione carburanti	IED	VT max	- 0,3 mc/mq	Lotto libero €/mc tendenziale x 0,701 Lotto edificato €/mc tendenziale pieno
	IUC	VT max	- 0,36 mc/mq	Lotto libero €/mc tendenziale x 0,701 Lotto edificato €/mc tendenziale x 0,867
Parcheggi			Prive di capacità	€/mq Ster = soglia minima entro TU

Luoghi delle strategia - Area Nord (Capo II, Titolo 5):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Aree agricole urbane (nel TU) tra viale Morandi e via Battelli	SI SQ_D2.1	AO - Produttivo	--	--	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
Ambito agricolo periurbano (fuori TU) tra villaggio Crostolo e via Gramsci	SI (infrastrutture) SQ_L1	AO - Produttivo	--	--	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc

Entro il luoghi della strategia definita dal PUG, sono individuate, o individuabili, particolari aree poste nella zona nord del Capoluogo che, sebbene regolate dalla destinazione agricola urbana o periurbana, possono intraprendere il percorso della trasformazione edilizia attraverso la presentazione di un Accordo Operativo per l'insediamento di usi/funzioni di carattere prevalentemente produttivo.

Mentre le aree poste all'interno del TU sono individuate da un preciso perimetro e si collocano tra le vie Morandi e Battelli, le aree poste all'esterno del TU non sono definite da un perimetro grafico bensì da un inequivocabile perimetro definito dalle infrastrutture esistenti prevalentemente viabilistiche.

Il peculiare carattere urbanistico di queste aree e gli specifici requisiti di dotazione, consentono loro di poter mirare ad una concreta aspettativa di edificabilità, sebbene essa sia subordinata all'assolvimento di iter anche complessi.

Il valore posizionale di questi ambiti fa sì che, sebbene prive di indice edificatorio, tali aree possano essere valutate con riferimento ai valori di soglia minima determinati per aree entro e fuori dal TU in euro/mq STer. Il valore unitario per queste aree, desunto dall'analisi di mercato e dall'applicazione dei vari parametri, non potrà, quindi, essere inferiore ai valori di soglia minima calcolati.

Ovviamente, una volta che dovesse essersi concretizzato il processo di trasformazione con l'Accordo Operativo, il loro valore dovrà essere ricondotto a quanto determinato per le aree sottoposte ad AO, PdCC e PAIP e con riguardo al corrispondente parametro urbanistico.

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Aree agricole urbane (nel TU) tra viale Morandi e via Battelli	AO - Produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
Ambito agricolo periurbano (fuori TU) tra villaggio Crostolo e via Gramsci	AO - Produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima fuori TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione

Luoghi della strategia - Poli Produttivi Strategici (Capo II, Titolo 5):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Aree agricole urbane (nel TU) a contorno dell'area industriale di Mancasale	SI SQ_D2.1	AO - Produttivo	--	--	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
Aree agricole urbane (nel TU) nella zona Annonaria	SI SQ_D2.1	AO - produttivo	--	--	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (fuori TU) a nord di Mancasale	SI (infrastrutture) SQ_L1	AO - Produttivo	--	--	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc

Entro il luoghi della strategia definita dal PUG, sono individuate, o individuabili, particolari aree poste nella zona nord del Capoluogo che, sebbene regolate dalla destinazione agricola, possono intraprendere il percorso della trasformazione edilizia attraverso la presentazione di un Accordo Operativo per l'insediamento di usi/funzioni di carattere prevalentemente produttivo.

Mentre le aree poste all'interno del TU sono individuate da un preciso perimetro e si collocano a contorno dell'aerea industriale di Mancasale e della zona Annonaria, le aree poste all'esterno del TU, e comprese nella zona a nord dell'area industriale di Mancasale al confine con il Comune di Bagnolo in Piano, non sono definite da un perimetro grafico bensì da un perimetro derivato dalle infrastrutture esistenti e/o da limiti legati a vincoli urbanistico/paesaggistici/idro-geologici.

Il peculiare carattere urbanistico di queste aree e gli specifici requisiti di dotazione, consentono loro di poter mirare ad una concreta aspettativa di edificabilità, sebbene essa sia subordinata all'assolvimento di iter anche complessi.

Il valore posizionale di questi ambiti fa sì che, sebbene prive di indice edificatorio, tali aree possano essere valutate con riferimento ai valori di soglia minima determinati per aree entro e fuori dal TU in euro/mq STer. Il valore unitario per queste aree, desunto dall'analisi di mercato e dall'applicazione dei vari parametri, non potrà, quindi, essere inferiore ai valori di soglia minima calcolati.

Ovviamente, una volta che dovesse essersi concretizzato il processo di trasformazione con l'Accordo Operativo, il loro valore dovrà essere ricondotto a quanto determinato per le aree sottoposte ad AO, PdCC e PAIP e con riguardo al corrispondente parametro urbanistico.

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc
Aree agricole urbane (nel TU) a contorno dell'area industriale di Mancasale	AO - Produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
Aree agricole urbane (nel TU) nella zona Annonaria	AO - produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (fuori TU) a nord di Mancasale	AO - Produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima fuori TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione

Luoghi della strategia - Frazioni (Capo II, Titolo 5):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS	NO	AO – Residenziale ERS	--	--	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc

La strategia definita dal PUG consente che aree aventi destinazione agricola poste al di fuori del perimetro del TU possano intraprendere il percorso della trasformazione edilizia attraverso la presentazione di un Accordo Operativo destinato, esclusivamente, all'insediamento di fabbricati ad uso residenziale per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Il PUG non individua puntualmente tali aree sul territorio, pertanto la loro qualificazione edificatoria a carattere fiscale potrà essere rinvenuta solo nel momento in cui inizieranno l'iter per l'Accordo Operativo.

Il peculiare carattere urbanistico di queste aree, una volta individuate in modo incontrovertibile, gli specifici requisiti di dotazione, consentono loro di poter mirare ad una concreta aspettativa di edificabilità, sebbene essa sia subordinata all'assolvimento di iter anche complessi.

Il valore posizionale di questi ambiti fa sì che, sebbene prive di indice edificatorio, tali aree possano essere valutate con riferimento ai valori di soglia minima determinati per aree fuori dal TU in euro/mq STer. Il valore unitario per queste aree, desunto dall'analisi di mercato e dall'applicazione dei vari parametri, non potrà, quindi, essere inferiore ai valori di soglia minima calcolati.

Ovviamente, una volta che dovesse essersi concretizzato il processo di trasformazione con l'Accordo Operativo, il loro valore dovrà essere ricondotto a quanto determinato per le aree sottoposte ad AO, PdCC e PAIP e con riguardo al corrispondente parametro urbanistico.

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Ambiti agricoli (fuori TU) destinati ad interventi ERS	AO – Residenziale ERS	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima fuori TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione

Città da qualificare (Capo III, Titolo 7):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Tessuti del Centro Storico	SI SQ_D4	IED	VT max	Esistente	€/mc
		IUC	VT max	Esistente	€/mc
Aree non edificate	SI SQ_D4	-	--	--	€/mq Ster
Nuclei storici minori	SI SQ_D2.1	IED	Vt max	Esistente	€/mc
Edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale nel forese e in urbano	SI SQ_D2.1	IED	Vt max	Esistente	€/mc
Strutture insediative storiche urbane	SI SQ_D2.1	IED	Vt max	Esistente	€/mc

Il PUG individua gli ambiti connotati dal carattere storico/testimoniale degli edifici esistenti, qui sono, nella sostanza, ammessi solo interventi di recupero edilizio sugli edifici esistenti, mentre le aree non edificabili soggiacciono ad un vincolo di inedificabilità.

Gli interventi di recupero si attuano prevalentemente con IED ma è ammessa la possibilità di effettuare interventi complessi con IUC coinvolgendo un numero ampio di unità edilizie.

La particolarità degli interventi ammessi fa sì che il valore unitario di riferimento dovrà essere espresso in euro/mc derivandolo dall'analisi del mercato per aree comprese in contesti urbanizzati per usi prevalentemente residenziali.

Ulteriore aspetto da considerare riguarda gli interventi edilizi che rientrano nella procedura IUC, per questi si ritiene opportuno applicare il coefficiente di ragguaglio per n = 6 anni (0,867).

Sulla base delle sopra esposte considerazioni si ritiene che i valori unitari proposti debbano essere così determinati:

- unità edilizie con intervento IED = valore pieno

- unità edilizie con intervento IUC = valore pieno x 0,867

Per quanto concerne le aree comprese all'interno del TU e prive di capacità edificatoria, si ritiene che la loro valorizzazione, da esprimere in in euro/mq di STer, debba essere ricondotta al valore di soglia minima derivato dall'analisi delle compravendite dei terreni a destinazione agricola.

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Tessuti del Centro Storico	IED	VT max	- esistente	€/mc pieno
	IUC	VT max	- esistente	€/mc pieno x 0,867
Nuclei storici minori	IED	VT max	- esistente	€/mc pieno
Edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale nel forese e in urbano	IED	VT max	- esistente	€/mc pieno
Strutture insediative storiche urbane	IED	VT max	- esistente	€/mc pieno
Aree non edificate	--	--	Prive di capacità	€/mq Ster = soglia minima entro TU

Poli Funzionali di area vasta (Capo III, Titolo 8):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
PF1 *Stazione Mediopadana, Casello A1, ex Fiera*	SI SQ_D2.1	IED - produttivo terziario	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – produttivo terziario	VT max	Da AO	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
PF2 *Mapei Stadium Città del Tricolore*	SI SQ_D2.1	IED - servizi e commercio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – servizi e commercio	VT max	Da AO	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
PF3 *Poli universitari: caserma Zucchi, San Lazzaro*	SI SQ_D2.1	IED - servizi	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – servizi	VT max	Da AO	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
PF4 *Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane*	SI SQ_D2.1	IED - servizi	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – servizi	VT max	Da AO	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
PF5 *RCF Arena*	SI SQ_D2.1	IED - servizi	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – servizi	VT max	- Da AO - 0,04 mc/mq per usi terziari di servizio alle attività di spettacolo	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
PF6 *ASMN Arcispedale Santa Maria Nuova*	SI SQ_D2.1	IED - servizi	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – servizi	VT max	- Da AO	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc

Il PUG individua particolari aree denominate Poli Funzionali di area vasta poste all'interno del TU.

Sono ambiti urbanistici prevalentemente destinati all'insediamento di servizi, con l'esclusione dei PF1 e PF2 che hanno valenza produttiva/commerciale. La loro attuazione è demandata a IUC attraverso Accordi Operativi, PUA di iniziativa pubblica e procedimenti unici di cui all'art. 53 della L.R. n. 24/2017.

I vari Poli Funzionali sono tutti delimitati da un perimetro.

Gli interventi IED possono interessare solo gli edifici esistenti consentendone il recupero qualitativo.

La valutazione delle aree comprese nei diversi poli funzionali dovrà essere ricondotta alla destinazione prevalente, pertanto per il poli PF1 e PF2 i valori unitari dovranno essere derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione produttiva, mentre per gli altri poli, vista la loro connotazione che li destina ad accogliere servizi, i valori verranno derivati direttamente da quelli tendenziali calcolati per i servizi.

Diverso, inoltre, può essere il regime di intervento nel caso sull'area sia già presente un fabbricato ovvero l'area non sia stata edificata.

Nel primo caso la possibilità di effettuare interventi di recupero sull'esistente consente di godere dell'immediatezza dell'edificabilità e, pertanto, il valore è da ritenersi pieno, nel secondo caso l'area, come detto, soggiace alle previsioni di intervento attuativo complesso previo inserimento in AO, in questo

ultimo caso il valore posizionale di questi ambiti fa sì che, sebbene prive di indice edificatorio, tali aree possano essere valutate con riferimento ai valori di soglia minima determinati per aree entro e fuori dal TU in euro/mq STer. Il valore unitario per queste aree, desunto dall'analisi di mercato e dall'applicazione dei vari parametri, non potrà, quindi, essere inferiore ai valori di soglia minima calcolati.

Ovviamente, una volta che dovesse essersi concretizzato il processo di trasformazione con l'Accordo Operativo, il loro valore dovrà essere ricondotto a quanto determinato per le aree sottoposte ad AO, PdCC e PAIP e con riguardo al corrispondente parametro urbanistico.

Sulla base delle sopra esposte considerazioni si ritiene che i valori unitari proposti debbano essere così determinati:

- lotti con intervento IED sui quali è presente un fabbricato = valore tendenziale pieno

- lotti liberi subordinati ad AO = valore parametrico in €/mq STer ≥ alla soglia minima per aree entro il TU fino al primo AO, poi in €/mc secondo lo stadio di attuazione

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	**Tipo di intervento**	**Parametro**	**Diritto**	**Espressione in tabella**
PF1 *Stazione Mediopadana, Casello A1, ex Fiera*	IED produttivo	VT max	- esistente	€/mc pieno
	AO produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
PF2 *Mapei Stadium Città del Tricolore*	IED produttivo	VT max	- esistente	€/mc pieno
	AO produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
PF3 *Poli Universitari: Caserma Zucchi, San Lazzaro*	IED servizi	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO servizi	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
PF4 *Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane*	IED servizi	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO servizi	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
PF5 *RCF Arena*	IED servizi	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO servizi	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
PF6 *ASMN Arcispedale Santa Maria Nuova*	IED servizi	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO servizi	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione

Ambiti di Riqualificazione strategica (Capo III, Titolo 9):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
9.1A *Zona Nord*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - direzionali-terziario-servizio	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – direzionali-terziario-servizio	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc
9.1B *via Filzi, via Galliano, Stazione S. Stefano*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – residenza	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc
9.1C *CAP-MAPRE*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-servizi-terziario	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – residenza-servizi-terziario	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc
9.1D *Ex Giglio-Conchiglia*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - terziario-servizi-commercio	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – terziario-servizi-commercio	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc
9.1E *Mirabello-Melato*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - servizi	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – servizi	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc
9.1F *via Talami-via Gioia*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - servizi-residenza-terziario-produttivo	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – servizi-residenza-terziario-produttivo	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc
9.1G *ex casa di riposo Ospizio*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - commercio-servizi-terziario	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – commercio-servizi-terziario	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc

9.1H *ex centrale ENEL via Vanini*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - terziario-servizi-commercio	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – terziario-servizi-commercio	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc
9.1I *quartiere stazione ex Enocianina*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-servizi	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – residenza-servizi	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc
9.1L *ex Caserma Zucchi*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - servizi	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – servizi	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc
9.1M *ex OPG – ex ONMI*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-servizi-commercio-terziario	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – residenza-servizi-commercio-terziario	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc
9.1N *ex carceri San Tommaso*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - servizi-commercio-terziario	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – servizi-commercio-terziario	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc
9.1O *ex Poliambulatori via Monte San Michele*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-terziario-servizi	VT max	Esistente + 20% solo produttivo	€/mc
		IUC – residenza-terziario-servizi	VT max	Da AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc

Il PUG individua particolari ambiti da riqualificare posti all'interno del TU, delimitati da un perimetro.

Sono 13 ambiti urbanistici già edificati ove sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, e il PUG prospetta operazioni di complessiva trasformazione attraverso AO.

Gli interventi IED possono interessare solo gli edifici esistenti consentendone il recupero qualitativo purché non si aumenti il carico urbanistico.

La valutazione delle aree comprese nei diversi ambiti dovrà essere ricondotta alla destinazione prevalente di recupero.

Diverso, inoltre, può essere il regime di intervento nel caso sull'area sia già presente un fabbricato ovvero l'area non sia stata edificata.

Nel primo caso la possibilità di effettuare interventi di recupero sull'esistente consente di godere dell'immediatezza dell'edificabilità e, pertanto, il valore è da ritenersi pieno, nel secondo caso l'area, come detto, soggiace alle previsioni di intervento attuativo complesso previo inserimento in AO, in questo ultimo caso il valore posizionale di questi ambiti fa sì che, sebbene prive di indice edificatorio, tali aree possano essere valutate con riferimento ai valori di soglia minima determinati per aree entro e fuori dal TU in euro/mq STer. Il valore unitario per queste aree, desunto dall'analisi di mercato e dall'applicazione dei vari parametri, non potrà, quindi, essere inferiore ai valori di soglia minima calcolati.

Ovviamente, una volta che dovesse essersi concretizzato il processo di trasformazione con l'Accordo Operativo, il loro valore dovrà essere ricondotto a quanto determinato per le aree sottoposte ad AO, PdCC e PAIP e con riguardo al corrispondente parametro urbanistico.

Sulla base delle sopra esposte considerazioni si ritiene che i valori unitari proposti debbano essere così determinati:

- lotti con intervento IED sui quali è presente un fabbricato = valore tendenziale pieno

- lotti liberi subordinati ad AO = valore parametrico in €/mq STer ≥ alla soglia minima per aree entro il TU fino al primo AO, poi in €/mc secondo lo stadio di attuazione

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	**Tipo di intervento**	**Parametro**	**Diritto**	**Espressione in tabella**
9.1A *Zona Nord*	IED produttivo	VT max	- esistente	€/mc pieno
	AO produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.1B *via Filzi, via Galliano, stazione Santo Stefano*	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.1C *CAP-MAPRE*	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.1D *ex Giglio-Conchiglia*	IED produttivo	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.1E *Mirabello-Melato*	IED servizi	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO servizi	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.1F *via Talami-via Gioia*	IED servizi	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO servizi	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.1G *ex casa di riposo Ospizio*	IED produttivo	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.1H *ex centrale ENEL via Vanini*	IED produttivo	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.1I *quartiere stazione Enocianina*	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.1L *ex caserma Zucchi*	IED servizi	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO servizi	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.1M *ex OPG-ex ONMI*	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione

9.1N *ex carceri San Tommaso*	IED servizi	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO servizi	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.1O *ex poliambulatori via Monte San Michele*	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione

Ambiti da rifunzionalizzare nelle frazioni (Capo III, Titolo 9):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
9.2/Fa_ Cadè *estensione **5,5 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	PdCC ambito <1Ha **AO ambito > 1 Ha**	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
9.2/Fb_ Gaida *estensione 1 **Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Fc_ Roncocesi *estensione **0,4 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-ERS-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-ERS-commercio-terziario-servizio	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Fd_ Massenzatico *estensione **2,9 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	PdCC ambito <1Ha **AO ambito > 1 Ha**	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
9.2/Fe_ Sesso *estensione **0,4 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Ff_ Pieve Mirandola	SI SQ_D2.1	IED - residenza-	VT max	Esistente	€/mc

*estensione **3,9 Ha***	SQ_L2	ERS-terziario-servizio			
		IUC – residenza-ERS-terziario-servizio	VT max	PdCC ambito <1Ha **AO ambito > 1 Ha**	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
9.2/Fg_ San Rigo Via Ghiarda *estensione **2,1 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	PdCC ambito <1Ha **AO ambito > 1 Ha**	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
9.2/Fh_ San Rigo via Sempreverdi *estensione **0,7 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Fi_ Gavassa *estensione **0,4 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Fl_ Sabbione *estensione **0,5 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Fm_ Rivalta *estensione **0,6 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-commercio-terziario-	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc

		servizio		Ha	
9.2/Fn_ Codemondo *estensione **0,3 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - artigianato-terziario-servizi	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – artigianato-terziario-servizi	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Fo_ Sesso *estensione **0,3 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Fp_ Cella *estensione **0,8 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-commercio-terziario-servizio	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc

Il PUG individua particolari ambiti da rifunzionalizzare posti all'interno del TU delle frazioni, delimitati da un perimetro.

Sono 14 ambiti urbanistici già edificati ove sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, e il PUG prospetta operazioni di complessiva rifunzionalizzazione attraverso PdCC oppure AO.

L'individuazione della diversa procedura attuativa (PdCC piuttosto che AO) è derivata dalla estensione complessiva dell'ambito: se inferiore a 1 Ha l'intervento sarà regolato da PdCC, se superiore a 1 Ha sarà regolato da AO.

Gli interventi IED possono interessare solo gli edifici esistenti consentendone il recupero qualitativo purché non si aumenti il carico urbanistico. Negli edifici che ospitano attività produttive sono consentiti tutti gli interventi.

La valutazione delle aree comprese nei diversi ambiti dovrà essere ricondotta alla destinazione prevalente di recupero.

Diverso, inoltre, può essere il regime di intervento nel caso sull'area sia già presente un fabbricato ovvero l'area non sia stata edificata.

Nel primo caso la possibilità di effettuare interventi di recupero sull'esistente consente di godere dell'immediatezza dell'edificabilità e, pertanto, il valore è da ritenersi pieno, nel secondo caso l'area, come detto, soggiace alle previsioni di intervento attuativo complesso (IUC) attraverso PdCC o AO in funzione dell'entità di superficie inferiore o superiore a 1 Ha. Per interventi di tipo complesso il valore posizionale di questi ambiti fa sì che, sebbene prive di indice edificatorio, tali aree possano essere valutate con riferimento ai valori di soglia minima determinati per aree entro e fuori dal TU in euro/mq

STer. Il valore unitario per queste aree, desunto dall'analisi di mercato e dall'applicazione dei vari parametri, non potrà, quindi, essere inferiore ai valori di soglia minima calcolati.

Ovviamente, una volta che dovesse essersi concretizzato il processo di trasformazione con il PdCC o con l'Accordo Operativo, il loro valore dovrà essere ricondotto a quanto determinato per le aree sottoposte ad AO, PdCC e PAIP e con riguardo al corrispondente parametro urbanistico.

Sulla base delle sopra esposte considerazioni si ritiene che i valori unitari proposti debbano essere così determinati:

- lotti con intervento IED sui quali è presente un fabbricato = valore tendenziale pieno

- lotti liberi subordinati a PdCC o ad AO = valore parametrico in €/mq STer ≥ alla soglia minima per aree entro il TU fino al primo PdCC o AO, poi in €/mc secondo lo stadio di attuazione

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	**Tipo di intervento**	**Parametro**	**Diritto**	**Espressione in tabella**
9.2/Fa_ Cadè	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **5,5 Ha***	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fb_ Gaida	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione 1 **Ha***	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fc_ Roncocesi	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **0,4 Ha***	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fd_ Massenzatico	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **2,9 Ha***	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fe_ Sesso	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **0,4 Ha***	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Ff_ Pieve Mirandola	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **3,9 Ha***	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fg_ San Rigo Via Ghiarda	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **2,1 Ha***	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fh_ San Rigo via Sempreverdi	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **0,7 Ha***	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fi_ Gavassa	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **0,4 Ha***	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fl_ Sabbione	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **0,5 Ha***	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fm_ Rivalta	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **0,6 Ha***	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fn_ Codemondo	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **0,3 Ha***	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fo_ Sesso	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
*estensione **0,3 Ha***	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Fp_ Cella	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno

*estensione **0,8 Ha***	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione

Aree da rifunzionalizzare nel contesto urbano (Capo III, Titolo 9):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
9.2/Ua_ Cà Paterlini *estensione **2,5 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - ERS-servizi-terziario	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – ERS-servizi-terziario	VT max	PdCC ambito <1Ha **AO ambito > 1 Ha**	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
9.2/Ub_ Daniele da Torricella *estensione **1,5 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - polifuzionali-terziario-servizi	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – polifuzionali-terziario-servizi	VT max	PdCC ambito <1Ha **AO ambito > 1 Ha**	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
9.2/Uc_ via della Canalina *estensione **1 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-servizi-terziario	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-servizi-terziario	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Ud_ via Monte Ventasso *estensione **0,6 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-servizi	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-servizi	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Ue_ via Alessandro Stradella *estensione **0,9 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-servizi-terziario	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-servizi-terziario	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Uf_ via Gorizia *estensione **1,7 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - servizi-ERS-terziario	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – servizi-ERS-terziario	VT max	PdCC ambito <1Ha **AO ambito > 1 Ha**	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
9.2/Ug_ via Sergio Beretti	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - cultura-sport-tempo	VT max	Esistente	€/mc

*estensione **2,2 Ha***		libero			
		IUC – cultura-sport-tempo libero	VT max	PdCC ambito <1Ha **AO ambito > 1 Ha**	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
9.2/Uh_ via Gramsci *estensione **0,9 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - direzionali-servizi-commercio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – direzionali-servizi-commercio	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Ui_ via Filarete *estensione **0,6 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-servizi-terziario	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-servizi-terziario	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Ul_ viale IV Novembre *estensione **1,8 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - servizi-residenza-terziario-commercio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – servizi-residenza-terziario-commercio	VT max	PdCC ambito <1Ha **AO ambito > 1 Ha**	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
9.2/Um_ via Agostino Paradisi *estensione **3,2 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-terziario-commercio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – residenza-terziario-commercio	VT max	PdCC ambito <1Ha **AO ambito > 1 Ha**	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
9.2/Un_ via Adua *estensione **0,8 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - servizi-residenza-terziario-commercio	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – servizi-residenza-terziario-commercio	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Uo_ via Merulo-via Cattaneo *estensione **0,6 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - artigianato-terziario-servizi	VT max	Esistente	€/mc
		IUC –	VT max	**PdCC ambito**	€/mq STer fino al

		artigianato-terziario-servizi		**<1Ha** AO ambito > 1 Ha	PdCC, poi €/mc
9.2/Up_ via Fanti *estensione **0,6 Ha***	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - servizi park	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – servizi park	VT max	**PdCC ambito <1Ha** AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc

Il PUG individua particolari ambiti da rifunzionalizzare posti all'interno del TU nel contesto urbano, delimitati da un perimetro.

Sono 14 ambiti urbanistici già edificati ove sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, e il PUG prospetta operazioni di complessiva rifunzionalizzazione attraverso PdCC oppure AO.

L'individuazione della diversa procedura attuativa (PdCC piuttosto che AO) è derivata dalla estensione complessiva dell'ambito: se inferiore a 1 Ha l'intervento sarà regolato da PdCC, se superiore a 1 Ha sarà regolato da AO.

Gli interventi IED possono interessare solo gli edifici esistenti consentendone il recupero qualitativo purché non si aumenti il carico urbanistico. Negli edifici che ospitano attività produttive sono consentiti tutti gli interventi.

La valutazione delle aree comprese nei diversi ambiti dovrà essere ricondotta alla destinazione prevalente di recupero.

Diverso, inoltre, può essere il regime di intervento nel caso sull'area sia già presente un fabbricato ovvero l'area non sia stata edificata.

Nel primo caso la possibilità di effettuare interventi di recupero sull'esistente consente di godere dell'immediatezza dell'edificabilità e, pertanto, il valore è da ritenersi pieno, nel secondo caso l'area, come detto, soggiace alle previsioni di intervento attuativo complesso (IUC) attraverso PdCC o AO in funzione dell'entità di superficie inferiore o superiore a 1 Ha. Per interventi di tipo complesso il valore posizionale di questi ambiti fa sì che, sebbene prive di indice edificatorio, tali aree possano essere valutate con riferimento ai valori di soglia minima determinati per aree entro e fuori dal TU in euro/mq STer. Il valore unitario per queste aree, desunto dall'analisi di mercato e dall'applicazione dei vari parametri, non potrà, quindi, essere inferiore ai valori di soglia minima calcolati.

Ovviamente, una volta che dovesse essersi concretizzato il processo di trasformazione con il PdCC o con l'Accordo Operativo, il loro valore dovrà essere ricondotto a quanto determinato per le aree sottoposte ad AO, PdCC e PAIP e con riguardo al corrispondente parametro urbanistico.

Sulla base delle sopra esposte considerazioni si ritiene che i valori unitari proposti debbano essere così determinati:

- lotti con intervento IED sui quali è presente un fabbricato = valore tendenziale pieno

- lotti liberi subordinati a PdCC o ad AO = valore parametrico in €/mq STer ≥ alla soglia minima per aree entro il TU fino al primo PdCC o AO, poi in €/mc secondo lo stadio di attuazione

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
9.2/Ua_ Cà Paterlini ***estensione 2,5 Ha***	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Ub_ Daniele da Torricella ***estensione 1,5 Ha***	IED produttivo	VT max	- esistente	€/mc pieno
	AO produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Uc_ via della Canalina ***estensione 1 Ha***	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Ud_ via Monte Ventasso ***estensione 0,6 Ha***	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Ue_ via Alessandro Stradella ***estensione 0,9 Ha***	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Uf_ via Gorizia ***estensione 1,7 Ha***	IED produttivo	VT max	- esistente	€/mc pieno
	AO produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Ug_ via Sergio Beretti ***estensione 2,2 Ha***	IED servizi	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	AO servizi	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Uh_ via Gramsci ***estensione 0,9 Ha***	IED produttivo	VT max	- esistente	€/mc pieno
	PdCC produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Ui_ via Filarete ***estensione 0,6 Ha***	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Ul_ viale IV Novembre ***estensione 1,8 Ha***	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Um_ via Agostino Paradisi ***estensione 3,2 Ha***	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
	AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Un_ via Adua ***estensione 0,8 Ha***	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
	PdCC residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Uo_ via Merulo-via Cattaneo ***estensione 0,6 Ha***	IED produttivo	VT max	- esistente	€/mc pieno
	PdCC produttivo	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
9.2/Up_ via Fanti ***estensione 0,6 Ha***	IED servizi	VT max	- esistente	€/mc tendenziale pieno
	PdCC servizi	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione

Ambiti da Rinnovare (Capo III, Titolo 9):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
- *Lungo Crostolo* - *Via Gramsci* - *Via Emilia*	NO SQ_L1	IED	VT max	Esistente	€/mc
		IUC	VT max + 20%	PdCC ambito <1Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
			VT max	AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc

Il PUG individua particolari ambiti da rinnovare posti all'interno del TU nel contesto urbano, tali ambiti non sono delimitati da un perimetro specifico pur rientrando all'interno del TU.

Il PUG individua prioritariamente 3 assi urbani:
- lungo Crostolo
- via Gramsci
- via Emilia

Gli interventi IED possono interessare solo gli edifici esistenti consentendone il recupero qualitativo così come previsti dal relativo tessuto di appartenenza.

Le trasformazioni complesse IUC ammettono interventi di nuova costruzione coi seguenti limiti:
- ambiti < 1 Ha sono attuabili con PdCC, è ammesso l'incremento del 20% del VT o la nuova costruzione fino a saturazione dell'indice del sistema funzionale
- ambiti > 1 Ha sono attuabili con AO che definirà le quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione

L'individuazione della diversa procedura attuativa (PdCC piuttosto che AO) è, quindi, derivata dalla estensione complessiva dell'ambito di intervento.

La valutazione delle aree comprese nei diversi ambiti dovrà essere ricondotta alla destinazione prevalente di recupero.

Diverso, inoltre, può essere il regime di intervento nel caso sull'area sia già presente un fabbricato ovvero l'area non sia stata edificata.

Nel primo caso la possibilità di effettuare interventi di recupero sull'esistente consente di godere dell'immediatezza dell'edificabilità e, pertanto, il valore è da ritenersi pieno, nel secondo caso l'area, come detto, soggiace alle previsioni di intervento attuativo complesso (IUC) attraverso PdCC o AO in funzione dell'entità di superficie inferiore o superiore a 1 Ha. Per interventi di tipo complesso il valore posizionale di questi ambiti fa sì che, sebbene prive di indice edificatorio, tali aree possano essere valutate con riferimento ai valori di soglia minima determinati per aree entro il TU in euro/mq STer. Il valore unitario per queste aree, desunto dall'analisi di mercato e dall'applicazione dei vari parametri, non potrà, quindi, essere inferiore ai valori di soglia minima calcolati.

Ovviamente, una volta che dovesse essersi concretizzato il processo di trasformazione con il PdCC o con l'Accordo Operativo, il loro valore dovrà essere ricondotto a quanto determinato per le aree sottoposte ad AO, PdCC e PAIP e con riguardo al corrispondente parametro urbanistico.

Sulla base delle sopra esposte considerazioni si ritiene che i valori unitari proposti debbano essere così determinati:

- lotti con intervento IED sui quali è presente un fabbricato = valore tendenziale pieno

- lotti liberi subordinati a PdCC o ad AO = valore parametrico in €/mq STer ≥ alla soglia minima per aree entro il TU fino al primo PdCC o AO, poi in €/mc secondo lo stadio di attuazione

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Ambiti da rinnovare	IED residenza	VT max	- esistente	€/mc pieno
	< 1 Ha = PdCC residenza > 1 Ha = AO residenza	--	--	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC o AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione

Sistema dell'abitare (Capo III, Titolo 10):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
A1-A2 Tessuti urbani a densità medio-alta	SI SQ_D2.1	IED lotto < 1Ha	VT max + 10%	Esistente 1,2 mc/mq	mc/mq
		IUC lotto > 1Ha < 3 Ha	VT	Esistente 1,2 mc/mq	mc/mq PdCC
		IUC lotto > 3 Ha	VT	Esistente 1,2 mc/mq	mc/mq AO
A3-A4 Tessuti urbani a densità medio-bassa	SI SQ_D2.1	IED lotto < 1Ha	VT max + 10%	Esistente 1,2 mc/mq	mc/mq
		IUC lotto > 1Ha < 3 Ha	VT	Esistente 1,2 mc/mq	mc/mq PdCC
		IUC lotto > 3 Ha	VT	Esistente 1,2 mc/mq	mc/mq AO
A3-A4 Tessuti urbani a densità medio-bassa con aree a verde privato di pregio	SI SQ_D2.1	IED	VT max + 20%	Esistente	mc/mq
A5 Tessuti urbani storici e testimoniali	SI SQ_D2.1	IED	VT max	Esistente	mc/mq
A6 Tessuti urbani storici e testimoniali	SI SQ_D2.1	IED	VT max	Esistente	mc/mq
A7 Tessuti urbani ad impianto unitario meritevoli di tutela	SI SQ_D2.1	IED quartieri tipo A	VT max	Esistente	mc/mq
		IED quartieri tipo B	VT max + 20%	Esistente	mc/mq

Il sistema dell'abitare si articola in 7 diversi tessuti urbani, individuati e perimetrati sulla cartografia e compresi nel TU, differenziati in funzione delle specifiche tipologie urbanistiche, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie.

Il PUG stabilisce una diversa strategia degli interventi regolata da specifici parametri dimensionali: indice edificatorio o volume esistente.

Per tutti i tessuti sono ammessi interventi edilizi diretti, mentre solo per alcuni tessuti è disposta l'attuazione attraverso procedure complesse attuabili con PdCC per lotti con dimensioni comprese tra 1 Ha e 3 Ha o con AO per lotti con dimensione superiore a 3 Ha.

Nel caso di interventi IED la possibilità di effettuare nuove costruzioni e/o recupero sull'esistente consente di godere dell'immediatezza dell'edificabilità e, pertanto, il valore è da ritenersi pieno, nel caso di interventi IUC l'edificabilità soggiace alla tipica tempistica più dilazionata, sicché il valore non può ritenersi pieno ma dovrà ragionevolmente risentire dell'alea che può coincidere con il parametro di ragguaglio calcolato per n = 15 anni (0,701), occorrerà, poi, modulare il valore tenendo conto dell'iter e dei tempi ordinari di attuazione.

Sulla base delle sopra esposte considerazioni si ritiene che i valori unitari proposti debbano essere così determinati:

- lotti con intervento IED sui quali può essere è presente o meno un fabbricato = valore pieno

- lotti con intervento IUC attuabile con PdCC o AO = valore pieno x 0,701 e modulazione per tempi di attuazione

Nel caso siano presenti aree che, sebbene regolate dai tessuti sopra detti, risultino prive di capacità edificatoria, si ritiene che la loro valorizzazione, da esprimere in euro/mq di STer, debba essere ricondotta al valore di soglia minima derivato dall'analisi delle compravendite dei terreni a destinazione agricola all'interno del TU.

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	**Tipo di intervento**	**Parametro**	**Diritto**	**Espressione in tabella**
A1-A2	IED < 1 Ha	VT max + 10%	- esistente - 1,2 mc/mq	€/mc pieno
	IUC > 1 Ha < 3 Ha	VT	- esistente - 1,2 mc/mq	€/mc pieno x 0,701 e modulazione stadio di attuazione PdCC
	IUC > 3 Ha	VT	- esistente - 1,2 mc/mq	€/mc pieno x 0,701 e modulazione stadio di attuazione AO
A3-A4	IED < 1 Ha	VT max + 10%	- esistente - 1,2 mc/mq	€/mc pieno
	IUC > 1 Ha < 3 Ha	VT	- esistente - 1,2 mc/mq	€/mc pieno x 0,701 e modulazione stadio di attuazione PdCC
	IUC > 3 Ha	VT	- esistente - 1,2 mc/mq	€/mc pieno x 0,701 e modulazione stadio di attuazione AO
A3-A4 *con aree a verde privato di pregio*	IED	VT max + 20%	- esistente	€/mc pieno
A5	IED	VT max	- esistente	€/mc pieno
A6	IED	VT max	- esistente	€/mc pieno
A7	IED	VT max VT max + 20%	- esistente	€/mc pieno

Sistema della produzione (Capo III, Titolo 11):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
P1 poli produttivi strategici	SI SQ_D2.1	IED	VT max + 30%	Esistente 6 mc/mq	mc/mq
		IUC lotto < 10 Ha	VT	PdCC	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
		IUC lotto > 10 Ha	VT	AO	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
P2 micropoli produttivi	SI SQ_D2.1	IED	VT max	Esistente 6 mc/mq	mc/mq
		IUC lotto < 3 Ha	VT	PdCC	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
		IUC lotto > 3 Ha	VT	AO	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
P3 tessuti monoaziendali	SI SQ_D2.1	IED	VT max	Esistente 6 mc/mq	mc/mq
		IUC	VT cambio d'uso < 40% VT	PdCC	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
		IUC	VT cambio d'uso > 40% VT	AO	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc
P4 tessuti terziari polifunzionali	SI SQ_D2.1	IED	VT max	Esistente 4 mc/mq	mc/mq
		IUC < 3Ha	VT max	PdCC	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
		IUC > 3 Ha	VT max	AO	€/mq STer fino al primo AO, poi €/mc

Il sistema della produzione si articola in 4 diversi tessuti urbani, individuati e perimetrati sulla cartografia e compresi nel TU, differenziati in funzione delle specifiche tipologie urbanistiche, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie.

Il PUG stabilisce una diversa strategia degli interventi in funzione della superficie fondiaria coinvolta nell'intervento.

Per tutti i tessuti sono ammessi interventi edilizi diretti anche di nuova costruzione parametrati ad uno specifico indice edilizio limite o al volume esistente.

Qualora l'intervento edilizio coinvolga superfici fondiarie di entità superiore a quelli fissati dalle norme che regolano lo specifico tessuto, gli interventi saranno subordinati alla procedura di tipo complesso con PdCC o AO.

Nel caso di interventi IED la possibilità di effettuare nuove costruzioni e/o recupero sull'esistente consente di godere dell'immediatezza dell'edificabilità e, pertanto, il valore è da ritenersi pieno.

Per interventi di tipo complesso il valore posizionale di questi ambiti fa sì che, sebbene prive di indice edificatorio, tali aree possano essere valutate con riferimento ai valori di soglia minima determinati per

aree entro il TU in euro/mq STer. Il valore unitario per queste aree, desunto dall'analisi di mercato e dall'applicazione dei vari parametri, non potrà, quindi, essere inferiore ai valori di soglia minima calcolati.

Ovviamente, una volta che dovesse essersi concretizzato il processo di trasformazione con il PdCC o con l'Accordo Operativo, il loro valore dovrà essere ricondotto a quanto determinato per le aree sottoposte ad AO, PdCC e PAIP e con riguardo al corrispondente parametro urbanistico.

Sulla base delle sopra esposte considerazioni si ritiene che i valori unitari proposti debbano essere così determinati:

- lotti con intervento IED sui quali è presente un fabbricato = valore tendenziale pieno

- lotti liberi subordinati a PdCC o ad AO = valore parametrico in €/mq STer ≥ alla soglia minima per aree entro il TU fino al primo PdCC o AO, poi in €/mc secondo lo stadio di attuazione

Nel caso siano presenti aree che, sebbene regolate dai tessuti sopra detti, risultino prive di capacità edificatoria, si ritiene che la loro valorizzazione, da esprimere in euro/mq di STer, debba essere ricondotta al valore di soglia minima derivato dall'analisi delle compravendite dei terreni a destinazione agricola all'interno del TU.

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	**Tipo di intervento**	**Parametro**	**Diritto**	**Espressione in tabella**
P1	IED	VT max + 30%	- esistente - 6 mc/mq	€/mc pieno
	IUC < 10 Ha	--	Da PdCC	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
	IUC > 10 Ha	--	Da AO	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
P2	IED	VT max	- esistente - 6 mc/mq	€/mc pieno
	IUC < 3 Ha	VT	Da PdCC	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
	IUC > 3 Ha	VT	Da AO	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
P3	IED	VT max	- esistente - 6 mc/mq	€/mc pieno
	IUC	VT cambio uso < 40%	Da PdCC	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
	IUC	VT cambio uso > 40%	Da AO	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
P4	IED	VT max	- esistente - 4 mc/mq	€/mc pieno
	IUC < 3 Ha	VT	Da PdCC	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
	IUC > 3 Ha	VT	Da AO	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione

Sistema del commercio (Capo III, Titolo 12):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
C1 commercio	SI SQ_D2.1	IED	VT max	Esistente	mc/mq
		IUC Sv < 2.500 mq	VT max	PdCC	€/mq Ster fino al primo PdCC, poi €/mc
		IUC Sv > 2.500 mq	VT max	AO	€/mq Ster fino al primo AO, poi €/mc

Il sistema del commercio si caratterizza per essere individuato da un unico tessuto urbano, individuato e perimetrato sulla cartografia e compreso nel TU.

Sono ammessi interventi edilizi diretti solo su edifici esistenti.

Qualora l'intervento edilizio preveda l'insediamento di nuove superfici di vendita (Sv) esso sarà subordinato alla procedura di tipo complesso con PdCC o AO in relazione alla entità della Sv.

Nel caso di interventi IED la possibilità di effettuare interventi di recupero sull'esistente consente di godere dell'immediatezza dell'edificabilità e, pertanto, il valore è da ritenersi pieno.

Per interventi di tipo complesso il valore posizionale di questo ambito fa sì che, sebbene prive di indice edificatorio, tali aree possano essere valutate con riferimento ai valori di soglia minima determinati per aree entro il TU in euro/mq STer. Il valore unitario per queste aree, desunto dall'analisi di mercato derivante dagli ambiti a destinazione produttiva e dall'applicazione dei vari parametri, non potrà, quindi, essere inferiore ai valori di soglia minima calcolati.

Ovviamente, una volta che dovesse essersi concretizzato il processo di trasformazione con il PdCC o con l'Accordo Operativo, il loro valore dovrà essere ricondotto a quanto determinato per le aree sottoposte ad AO, PdCC e PAIP e con riguardo al corrispondente parametro urbanistico.

Sulla base delle sopra esposte considerazioni si ritiene che i valori unitari proposti debbano essere così determinati:

- lotti con intervento IED sui quali è presente un fabbricato = valore tendenziale pieno

- lotti subordinati a PdCC o ad AO = valore parametrico in €/mq STer ≥ alla soglia minima per aree entro il TU fino al primo PdCC o AO, poi in €/mc secondo lo stadio di attuazione

Nel caso siano presenti aree che, sebbene regolate dai tessuti sopra detti, risultino prive di capacità edificatoria, si ritiene che la loro valorizzazione, da esprimere in euro/mq di STer, debba essere ricondotta al valore di soglia minima derivato dall'analisi delle compravendite dei terreni a destinazione agricola all'interno del TU.

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
C1	IED	VT max	- esistente	€/mc pieno
	IUC Sv < 2.500 mq	--	Da PdCC	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo PdCC, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione
	IUC Sv > 2.500 mq	--	Da AO	€/mq STer ≥ soglia minima entro TU fino al primo AO, poi €/mc secondo lo stadio di attuazione

Sistema dei piani da completare (Capo III, Titolo 13):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Residenza Ta-Ti-Tu-Pua-Pr_uni-ANS	SI SQ_D2.1	IED	SU-SC	Da convenzione	€/mq Su €/mq Sc
Produttivo/terziario Ap-App-Pua-ASP	SI SQ_D2.1	IED	SU-SC	Da convenzione	€/mq Su €/mq Sc
AAP-ARP-AVP PUA pregressi PRG 2001	SI SQ_D2.1	IED	SU	Esistente o da PUA	€/mq Su

Il sistema dei piani da completare, derivati da precedenti strumenti di pianificazione, comprende comparti sia a destinazione residenziale sia a destinazione produttiva/polifunzionale e si suddivide in due tessuti:
- in corso di formazione sulla base di PUA vigenti
- in corso di formazione sulla base di PUA vigenti scaduti

I PUA vigenti scaduti si suddividono, a loro volta, in:
- PUA scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute entro i termini di validità della convenzione
- PUA scaduti con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute entro i termini di validità della convenzione
- PUA scaduti da demandare ad AO

Il fatto che tali piani derivino da precedenti strumenti di pianificazione (PRG 2001, PSC/POC 2009) fa sì che i loro parametri dimensionali siano espressi in mq di Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC)

Si è ritenuto opportuno fare rientrare nella fattispecie in esame anche i lotti che ricadono nel perimetro di PUA derivati dal pregresso PRG 2001 come disciplinati dall'art. 15.2.8 e compresi nel territorio agricolo, il valore unitario dovrà essere espresso in €/mq SU.

I vari PUA sono perimetrati puntualmente sulla cartografia del PUG e contrassegnati da uno specifico codice che ne consente l'univoca individuazione.

Mentre per i PUA vigenti i parametri urbanistici sono quelli stabiliti dalla convenzione ancora in essere, per i PUA scaduti il proseguimento del percorso attuativo è in funzione dell'avvenuto o meno collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione.

Nel primo caso l'attuazione prosegue secondo i parametri del PUA indicati nella convenzione per i lotti liberi, mentre per i lotti edificati sono ammessi gli interventi previsti per i tessuti urbani a densità medio bassa (A3-A4) per la residenza e per i tessuti terziari-polifunzionale (P4) per il produttivo.

Nel caso le opere di urbanizzazione non siano state collaudate e cedute entro i termini di vigenza del PUA attraverso apposita SCIA è ammessa la possibilità di ultimare le opere entro il termine triennale, ad ultimazione dei lavori e a collaudo e cessione avvenuti, i lotti liberi possono proseguire il completamento secondo le regole del PUA anche se scaduto. Qualora le opere non siano state ultimate entro il termine di tre anni, il PUA diviene definitivamente scaduto e il suo completamento è demandato ad AO.

Il PUG individua, poi, alcuni PUA scaduti per i quali il completamento dell'attuazione è demandato direttamente ad AO secondo gli obiettivi delineati dall'elaborato SQ_L2: Ti2-8 (parco Ottavi); Ti2-47 (San Prospero) per la sola quota destinata a funzione commerciale-direzionale; App-11 (via Nobel).

Per quanto concerne la determinazione dei valori da esporre nelle singole schede, essi dovranno riferirsi alle specifiche condizioni che possono rappresentare lo stadio di avanzamento dell'iter che li contraddistingue che potrà essere, in sintesi, così rappresentato.

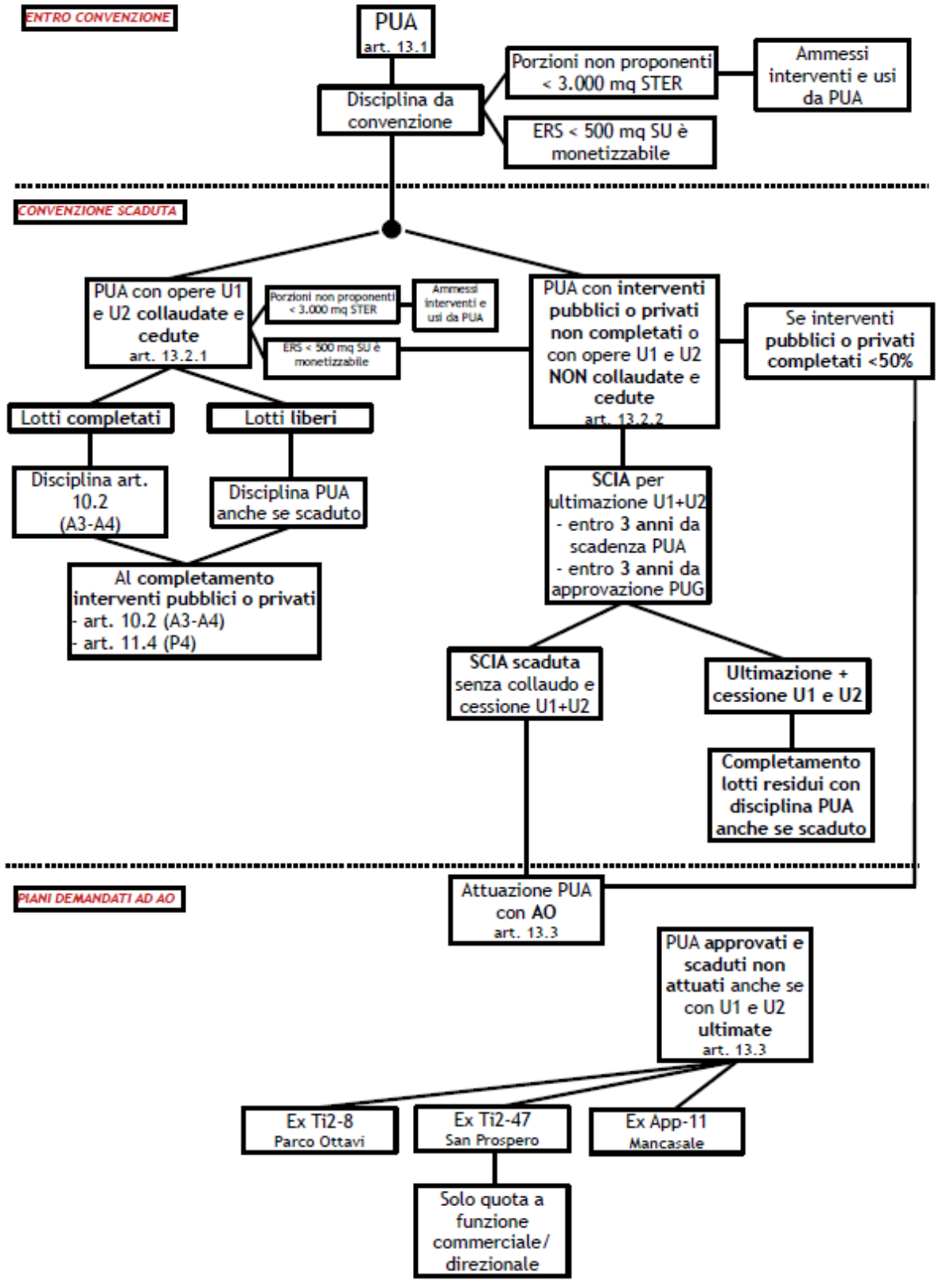
Iter valutazione per aree inserite in PUA da completare a carattere residenziale o produttivo/polifunzionale posti anche in territorio agricolo				
PUA in attuazione con convenzione vigente	*PUA in attuazione con convenzione scaduta con U1 e U2 collaudate e cedute*		*PUA in attuazione con convenzione scaduta con U1 e U2 non collaudate e cedute*	
Tutti i lotti	Lotti completati	Lotti liberi	SCIA per ultimazione	SCIA scaduta
Parametro **€/mq SU** Parametro **€/mq SC**	Parametro **€/mc** (tessuti A3-A4-P4)	Parametro **€/mq SU** Parametro **€/mq SC**	Parametro **€/mq SU** Parametro **€/mq SC**	Parametro **€/mq STer** ≥ soglia minima entro TU
Tempo = **attuale** **coefficiente = 1**	Tempo = **attuale** **coefficiente = 1**	Tempo = **attuale** **coefficiente = 1**	Tempo = **6** (3 per richiederla + 3 per la ultimazione) **coefficiente = 0,867**	Tempo = **15** **coefficiente = 0,701**

Nel caso di PUA scaduti da demandare ad AO occorre tener conto del relativo iter per giungere alla trasformazione secondo i susseguenti stadi, e potrà essere così rappresentato.

Iter valutazione per aree sottoposte ad AO, PdCC e PAIP			
Attuazione con inizio opere di urbanizzazione	*Piano Stipulato o autorizzato alla stipula*	*Deposito AO o PdCC o PAIP*	*Localizzabili in AO, PdCC o PAIP*
Parametro **€/mc**	Parametro **€/mc**	Parametro **€/mc**	Parametro **€/mq STer** ≥ soglia minima entro TU
Tempo = **attuale** **coefficiente = 1**	Tempo = **1** **coefficiente = 0,977**		Tempo = **15** **coefficiente = 0,701**

Per il sistema dei piani da completare è possibile riassumere l'iter nello schema di seguito riportato.

SCHEMA ATTUAZIONE PUA SECONDO LA STRATEGIA DEL PUG ADOTTATO



Aree agricole urbane (Capo III, Titolo 14):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Entro il TU ma senza requisiti per AO	SI	IED	SC	Esistente	€/mq SC
Entro il TU con requisiti per AO	Vedi “luoghi della strategia”				

Sono aree permeabili poste all’interno del TU prevalentemente non destinate alla trasformazione edilizia salvo alcuni particolari casi, già trattati in precedenza, ove la Strategia ammette la presenza di requisiti per la possibile presentazione di AO.

Gli interventi edilizi, per le aree non destinate alla trasformazione con AO, sono marginali ed esclusivamente indirizzati ad insediare minimi manufatti connessi ad attività agricole.

Gli edifici esistenti all’interno di tale tessuto possono essere sottoposti a recupero edilizio con mantenimento di sagoma e sedime ed eventuale cambio d’uso ma senza incremento di carico urbanistico.

La suddetta possibilità di intervento rende necessario esprimere un valore parametrico in €/mq SC che deve essere derivato direttamente dai valori determinati per i tessuti residenziali o produttivi applicando un coefficiente di abbattimento al valore al fine di tener conto delle possibili minori prestazioni dotazionali dei servizi ed anche delle possibili difficoltà di intervento per il recupero degli immobili stessi.

Sulla base delle considerazioni già svolte in precedenza in riguardo alla determinazione dei valori medi orientativi di mercato in vigenza di PSC/POC/RUE, si ritiene di confermare, anche in vigenza del PUG, per questo tessuto un abbattimento dei valori con il seguente criterio:

€/mq SC ricavabile per A3-A4 x 0,6 nel caso di interventi a carattere residenziale anche agricolo

€/mq SC ricavabile per P4 x 0,4 nel caso di interventi a carattere produttivo anche agricolo

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Aree agricole urbane non idonee per AO	IED residenziale	SC max	- esistente	€/mq SC da A3-A4 x 0,6
	IED produttivo	SC max	- esistente	€/mq SC P4 x 0,4

Territorio agricolo (Capo IV, Titolo 15):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
AAP-ARP-AVP uso abitativo agricolo	NO	IED	SC	Esistente o da norma	€/mq SC
AAP-ARP-AVP uso produttivo agricolo	NO	IED	SC	Esistente o da norma	€/mq SC
AAP-ARP-AVP uso non agricolo residenziale	NO	IED	SC	Esistente o da norma	€/mq SC
AAP-ARP-AVP uso non agricolo diverso dalla residenza	NO	IED	SC	Esistente o da norma	€/mq SC
AAP-ARP-AVP impianti produttivi isolati ed edifici incongrui	NO	IED	SC	Esistente o da norma	€/mq SC
AAP-ARP-AVP aree attrezzate per attività fruitive ed altro	NO	IED	SC	Esistente o da norma	€/mq SC
AAP-ARP-AVP PUA pregressi PRG 2001	SI SQ_D2.1	IED	SU	Esistente o da PUA	€/mq SU

Il PUG stabilisce che la disciplina del territorio agricolo si articola in:

- interventi funzionali all'attività agricola

- interventi non connessi all'attività agricola

- le reti escosistemiche extra urbane

- la qualificazione paesaggistica del territorio rurale

In funzione della prevalente attività agricola in essere, in continuità con il PSC/RUE il PUG individua tre tipologie di ambito legate alla zonizzazione agricola al di fuori del TU:

- ambito agricolo periurbano (AAP)

- ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)

- ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

Le norme indicano come parametro di riferimento la SC esistente, per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, o quella di nuovo insediamento nei limiti concessi all'imprenditoria agricola.

Gli interventi si suddividono tra quelli destinati alle funzioni residenziali (agricole o non agricole) e quelli destinati a funzioni produttive (agricole o non agricole).

Il PUG individua con apposito perimetro i comparti che, sebbene posti in territorio agricolo, sono frutto di precedenti piani attuativi derivati dal PRG 2001.

In coerenza con quanto già espresso per la aree agricole urbane, le suddette possibilità di intervento rendono necessario esprimere un valore parametrico in €/mq SC che deve essere derivato direttamente dai valori determinati per i tessuti residenziali o produttivi applicando un coefficiente di abbattimento al valore al fine di tener conto delle possibili minori prestazioni dotazionali dei servizi ed anche delle possibili difficoltà di intervento per il recupero degli immobili stessi.

Sulla base delle considerazioni già svolte in precedenza in riguardo alla determinazione dei valori medi orientativi di mercato in vigenza di PSC/POC/RUE, si ritiene di confermare, anche in vigenza del PUG, per questo tessuto un coefficiente di abbattimento dei valori con il seguente criterio:

€/mq SC ricavabile per A3-A4 x 0,6 nel caso di interventi a carattere residenziale anche agricolo

€/mq SC ricavabile per P4 x 0,4 nel caso di interventi a carattere produttivo anche agricolo

Per le aree attrezzate per attività fruitive ed altro, si ritiene opportuno che il valore sia derivato da quello tendenziale pieno per i servizi applicando il coefficiente di abbattimento pari a 0,4.

Per quanto concerne, invece, i lotti che rientrano nel perimetro di PUA derivati dal pregresso PRG 2001, questi sono già stati trattati precedentemente facendoli rientrare nella disciplina prevista per i PUA vigenti o scaduti.

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	**Tipo di intervento**	**Parametro**	**Diritto**	**Espressione in tabella**
AAP-ARP-AVP uso abitativo agricolo	IED residenziale	SC max	- esistente	€/mq SC da A3-A4 x 0,6
AAP-ARP-AVP uso produttivo agricolo	IED produttivo	SC max	- esistente	€/mq SC da P4 x 0,4
AAP-ARP-AVP uso non agricolo residenziale	IED residenziale	SC max	- esistente	€/mq SC da A3-A4 x 0,6
AAP-ARP-AVP uso non agricolo diverso dalla residenza	IED produttivo	SC max	- esistente	€/mq SC da P4 x 0,4
AAP-ARP-AVP impianti produttivi isolati ed edifici incongrui	IED produttivo	SC max	- esistente	€/mq SC da P4 x 0,4
AAP-ARP-AVP aree attrezzate per attività fruitive ed altro	IED servizi	SC max	- esistente	€/mq SC da servizi x 0,4

Ambiti di ricollocazione o trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste (Capo V, Titolo 16):

Tipologia	Perimetro	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Prevalentemente residenziali	SI SQ_D2.1	IED	STer	SU o SC	€/mq STer fino alla sottoscrizione della convenzione, poi segue la disciplina specifica
Prevalentemente produttivi	SI SQ_D2.1	IED	STer	SU o SC	€/mq STer fino alla sottoscrizione della convenzione, poi segue la disciplina specifica
Prevalentemente servizi	SI SQ_D2.1	IED	STer	SU o SC	€/mq STer fino alla sottoscrizione della convenzione, poi segue la disciplina specifica

Il PUG individua immobili destinati alla loro ricollocazione o trasferimento sia per la realizzazione di opere pubbliche sia per la loro incompatibilità con il contesto in cui sono inseriti.

La Strategia definisce compiutamente i volumi o le superfici previste da ricollocare o trasferire, individuando, nella maggioranza dei casi, anche il lotto di concentrazione delle entità ivi trasferite.

La Strategia definisce anche le funzioni prevalenti suddividendole tra:

- interventi prevalentemente residenziali

- interventi prevalentemente produttivi

- interventi prevalentemente di servizio

Una volta conclusa la ricollocazione o il trasferimento, i nuovi edifici sono soggetti solo ad interventi di recupero senza aumento di SC.

La valutazione della aree da ricollocare o trasferire, qualora libere da edifici, ovvero destinate ad accogliere le superfici o i volumi da trasferire, si ritiene debba essere ricondotta al valore espresso in €/mq STer (derivata dalla funzione corrispondente) applicando il parametro di abbattimento pari a 0,867 per tener conto dei tempi medio lunghi per poter giungere alla convenzione. Dalla stipula della convenzione urbanistica il valore andrà, poi, ricondotto a quello espresso per gli ambiti e le funzioni specifici (residenza, produttivo, servizi) senza alcun abbattimento.

I valori unitari potranno essere così esposti nella scheda.

Tipologia	Tipo di intervento	Parametro	Diritto	Espressione in tabella
Ricollocazioni o trasferimenti residenziali (decollo/atterraggio)	PdCC residenziale	STer	SU - SC	€/mq STer derivato da tessuto A3-A4 e abbattimento 0,867 fino alla sottoscrizione della convenzione poi riferimento a tessuti A3-A4 senza abbattimento
Ricollocazioni o trasferimenti produttivi (decollo/atterraggio)	PdCC produttivo	STer	SU - SC	€/mq STer derivato da tessuto P4 e abbattimento 0,867 fino alla sottoscrizione della convenzione poi riferimento a tessuti P4 senza abbattimento
Ricollocazioni o trasferimenti di servizio (decollo/atterraggio)	PdCC servizio	STer	SU - SC	€/mq STer derivato da tessuto servizi e abbattimento 0,867 fino alla sottoscrizione della convenzione poi riferimento a tessuto servizi senza abbattimento

4. La determinazione dei valori delle aree edificabili per il biennio 2022/2023.

4.1 Il criterio del valore di soglia minima.

Qual è il valore minimo riferibile ad una transazione commerciale inerente un terreno edificabile?

Non esiste, al quesito, una risposta certa ed univoca in quanto, come s'è detto, la valutazione del bene dipende da svariati fattori che ineriscono non solo il "quanto" o il "cosa" si possa edificare ma anche il "quando" e, cioè, la maggiore o minore attualità delle possibilità di edificazione.

Esiste, però, un criterio più che assodato in base al quale un terreno che vanti una seppur remota edificabilità non può, ragionevolmente, avere un valore di mercato inferiore a quello ordinariamente attribuibile ad un terreno a destinazione esclusivamente agricola che si collochi nella medesima zona.

Quindi, se questo criterio è vero, basterebbe analizzare il mercato dei terreni aventi natura agricola in una determinata zona, affinché, dall'analisi e dalle conseguenti elaborazioni, si possa determinare un valore ipotetico al di sotto del quale non può essere ragionevole valutare un terreno a destinazione non agricola.

Questo sistema diviene senz'altro utile quando gli atti di compravendita, relativi ad aree che risultano fiscalmente edificabili, non sono in quantità rilevante ai fini della stima, ovvero esprimono caratteristiche o condizioni delle aree che non sono confrontabili con il terreno da valutare.

Ulteriore aspetto di rilievo è rappresentato dal fatto che i valori tabellari delle aree edificabili, che ci si appresta ad adottare, hanno natura meramente orientativa, quindi il loro scopo non è quello di determinare l'esatto valore del terreno edificabile, bensì un valore tendenziale medio il quale può sempre essere derogato dalle parti in gioco.

E' evidente che qualora il mercato esprima un certo valore ordinario medio per terreni a destinazione agricola, il terreno fiscalmente edificabile dovrà avere, perlomeno, un valore unitario superiore, in quanto vanta una aspettativa di edificabilità, sebbene potenziale, migliore rispetto al terreno agricolo, destinato, probabilmente, a restare tale per l'intera vigenza dello strumento urbanistico.

Una critica al metodo sopra descritto deriva da un aspetto non secondario: è possibile paragonare il "mercato" dei terreni agricoli a quello delle aree edificabili?

Non si può, infatti, non tenere conto che ciò che muove un imprenditore agricolo verso l'acquisto di un terreno agricolo non è detto coincida con le intenzioni di un imprenditore immobiliare. Si può senz'altro verificare il caso in cui un agricoltore sia disposto a pagare un terreno non edificabile anche una cifra considerevole (ovviamente per il mercato agricolo) in quanto tale terreno è per lui utile al fine della sua attività d'impresa, mentre, all'opposto, lo stesso terreno potrebbe valere ben poco per un imprenditore immobiliare il quale non saprebbe certo che farsene di un terreno agricolo, e, quindi, oltre all'eventualità di pagarlo ben poco, non avrebbe neppure interesse ad acquistarlo, a meno che non rinvenga in esso una aspettativa di edificabilità ancorché remota. Vi sono poi realtà, nel territorio nazionale, ove il valore del terreno agricolo assume entità di gran lunga superiori al valore delle aree edificabili: si pensi alle zone rinomate per la produzione viti-vinicola, olearia, floro/vivaistica, ecc..

Per la verità, ai fini fiscali, l'analisi di mercato e la conseguente determinazione dei valori medi orientativi non riguarda terreni "puramente agricoli" bensì terreni che vantano una aspettativa, ancorché non immediata o assoluta, che permette di affrancarli dalla mera qualificazione agricola.

Tali terreni, per le loro aspettative future, possono comunque generare un interesse per l'imprenditore immobiliare così da far, quantomeno, recuperare quella differenza che, come abbiamo visto precedentemente, genererebbe due valori difformi, frutto di una diversa appetibilità riscontrabile in un

terreno “puramente agricolo” a seconda dei diversi punti di vista (dell’imprenditore agricolo o dell’imprenditore immobiliare).

Abbiamo già approfondito, nei paragrafi precedenti, la cronistoria degli eventi, anche giurisprudenziali, che hanno portato a riconoscere alle aree qualificate come urbanizzabili dal PSC ma non inserite nel POC la natura edificabile ai fini fiscali e, quindi, la necessità di attribuire ad esse una valore imponibile di mercato non correlato al semplice reddito dominicale catastale, come, invece, avviene per i terreni aventi natura agricola.

Si è già avuto modo di affermare che anche con la nuova L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 viene, ancor più radicalmente, sostenuto il principio che il PUG, di per sé, non attribuisce diritti edificatori alle aree e che le aspettative di edificabilità dei suoli, entro i limiti fissati dal PUG relativamente alle aree non edificate, sono sostanzialmente diverse a seconda che tali aree si collochino all’interno o all’esterno del Territorio Urbanizzato.

Si è già avuto modo di affermare che per le aree non edificate poste all’interno del Territorio Urbanizzato vi sia, in presenza di taluni requisiti prestazionali, una aspettativa di edificabilità che, sebbene demandata all’adozione di Accordi Operativi o di Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, può attingere dal criterio dell’edificabilità di fatto ai fini fiscali e, quindi, indirizzare la valorizzazione dell’area verso il valore di mercato e non verso il valore parametrico su base reddituale catastale.

Si è anche avuto modo di esprimersi sul fatto che relativamente ai terreni posti al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, la qualifica edificatoria ai fini fiscali sia ascrivibile a quei terreni che hanno visto l’approvazione dell’Accordo Operativo, a meno che il PUG, sebbene la sua cartografia sia strutturata secondo un criterio ideogrammatico, permetta di individuare porzioni del territorio che abbiano connotati particolari ed inequivocabili tali da ritenere che sulle stesse, e non su altre, sia possibile ipotizzare la trasformazione, ancorché a lungo termine, secondo le scelte della strategia.

Le considerazioni sin qui effettuate portano alla necessità di definire alcuni valori di riferimento specifici:
- il valore medio assoluto di mercato per i terreni agricoli;
- il valore medio di mercato per i terreni agricoli compresi o contermini al Territorio Urbanizzato.

L’Ufficio ha effettuato una analisi riferita alle compravendite di terreni agricoli stipulate nel corso delle annualità 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021, dall’analisi dei dati del quinquennio è emerso quanto segue:

anno 2017
Numero compravendite: 96
Totale superfici compravendute: 1.466.426 mq
Valore massimo rilevato: 45,83 €/mq per una superficie di 240 mq
Valore minimo rilevato: 0,87 €/mq per una superficie di 19.896 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 7.138.309,73 Euro

anno 2018
Numero compravendite: 104
Totale superfici compravendute: 2.726.690 mq
Valore massimo rilevato: 100,00 €/mq per una superficie di 190 mq
Valore minimo rilevato: 0,59 €/mq per una superficie di 35.025 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 12.750.459,65 Euro

anno 2019
Numero compravendite: 113
Totale superfici compravendute: 2.226.673 mq
Valore massimo rilevato: 525,55 €/mq per una superficie di 137 mq
Valore minimo rilevato: 0,73 €/mq per una superficie di 2.733 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 11.669.630,98 Euro

anno 2020
Numero compravendite: 85
Totale superfici compravendute: 1.299.533 mq
Valore massimo rilevato: 900,00 €/mq per una superficie di 50 mq
Valore minimo rilevato: 0,70 €/mq per una superficie di 1.437 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 6.481.825,00 Euro

anno 2021
Numero compravendite: 148
Totale superfici compravendute: 1.557.679 mq
Valore massimo rilevato: 79,71 €/mq per una superficie di 207 mq
Valore minimo rilevato: 0,48 €/mq per una superficie di 5.225 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 7.031.469,85 Euro

Consistenze totali del campione nel periodo di osservazione
Numero compravendite: 546
Totale superfici compravendute: 9.277.001 mq
Valore massimo rilevato: 900,00 €/mq per una superficie di 50 mq
Valore minimo rilevato: 0,48 €/mq per una superficie di 5.225 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 45.071.695,21 Euro

Il valore medio assoluto di mercato per i terreni agricoli.

All'atto della catalogazione degli atti di compravendita l'Ufficio ha provveduto a segnalare in banca dati il prevalente inserimento territoriale del terreno (polo residenziale o produttivo di riferimento) e le specifiche caratteristiche inerenti la sua collocazione geografica:
- fronte strada: per i terreni a destinazione agricola con affaccio diretto sulla strada pubblica;
- fregio fabbricati: per i terreni a destinazione agricola posti in fregio o a contorno di fabbricati esistenti;
- nessuna indicazione: per tutti gli altri casi ove non vi sia affaccio prevalente su strada o presenza di fabbricati.

La suddetta classificazione ha permesso di diversificare i valori unitari attribuiti ai terreni agricoli in funzione di un ipotetico contesto "urbano" o meno in cui essi risultavano inseriti.

L'elaborazione dei rilievi di mercato

Prima di giungere alla elaborazione dei dati di mercato si provvede a definire i criteri per gli "scarti" nel campione, relativi a valori o terreni non rappresentativi dell'ordinarietà.

Si ritiene, pertanto, di scartare dal campione le compravendite relative a terreni contraddistinti dalle seguenti caratteristiche:
terreni con valore unitario inferiore a 1,00 euro/mq;
terreni con valore unitario superiore a 50,00 euro/mq;
terreni con superficie inferiore a 1.000 mq.
in quanto posti al di fuori dell'ordinarietà, in ogni caso per i singoli poli possono essere stati effettuati scarti sulle varie compravendite al di fuori dei sopra esposti parametri di riferimento.

Di seguito le consistenze relativamente agli atti scartati nel campione:
Numero compravendite: 106 (pari al 19,41% del totale)
Totale superfici compravendute: 202.232 mq (pari al 2,18% del totale)
Valore massimo rilevato: 900,00 €/mq per una superficie di 50 mq

Valore minimo rilevato: 0,48 €/mq per una superficie di 5.225 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 870.095,66 Euro (pari al 1,93% del totale)

Gli atti di compravendita rimanenti nel campione (440 atti pari al 80,59% del totale) sono stati raggruppati nei diversi poli di tipo residenziale e di tipo produttivo, di cui si dirà in seguito, al fine di allineare la ricerca di mercato al territorio cui fanno capo gli atti stessi.

Per ogni polo sono stati elaborati i valori di mercato del quinquennio 2017-2021; dalle elaborazioni si sono desunti i seguenti valori medi:

Poli residenziali

Polo	Num atti	Media aritmetica contesto urbano	Media ponderata contesto urbano	Num atti	Media aritmetica contesto rurale	Media ponderata contesto rurale
A	7 (1,59%)	16,17 €/mq	9,62 €/mq	29 (6,59%)	4,55 €/mq	4,11 €/mq
B	7 (1,59%)	4,60 €/mq	4,96 €/mq	17 (3,86%)	5,96 €/mq	4,46 €/mq
C	12 (2,73%)	9,40 €/mq	8,50 €/mq	47 (10,68%)	5,37 €/mq	4,86 €/mq
D	2 (0,45%)	4,94 €/mq	4,94 €/mq	26 (5,91%)	5,28 €/mq	5,03 €/mq
E	10 (2,27%)	6,10 €/mq	5,27 €/mq	65 (14,77%)	4,69 €/mq	4,16 €/mq
F	-	-	-	4 (0,91%)	4,96 €/mq	5,04 €/mq
G	3 (0,68%)	8,33 €/mq	6,29 €/mq	22 (5,00%)	6,06 €/mq	4,31 €/mq
H	9 (2,05%)	13,94 €/mq	15,88 €/mq	36 (8,18%)	4,77 €/mq	4,86 €/mq
I	2 (0,45%)	14,73 €/mq	12,98 €/mq	15 (3,41%)	5,93 €/mq	5,25 €/mq
L	6 (1,36%)	8,11 €/mq	5,90 €/mq	58 (13,18%)	5,03 €/mq	5,43 €/mq
M	4 (0,91%)	23,40 €/mq	25,09 €/mq	3 (0,68%)	5,93 €/mq	4,51 €/mq
N	9 (2,05%)	5,78 €/mq	5,27 €/mq	40 (9,09%)	4,03 €/mq	4,75 €/mq
O	1 (0,23%)	2,42 €/mq	2,42 €/mq	6 (1,36%)	3,69 €/mq	3,19 €/mq
Media aritmetica		**9,83 €/mq**	**8,93 €/mq**		**5,10 €/mq**	**4,61 €/mq**

Poli produttivi

Polo	Num atti	Media aritmetica contesto urbano	Media ponderata contesto urbano	Num atti	Media aritmetica contesto rurale	Media ponderata contesto rurale
A	14 (3,18%)	10,38 €/mq	6,67 €/mq	42 (9,55%)	4,37 €/mq	3,92 €/mq
B	13 (2,95%)	8,43 €/mq	8,13 €/mq	106 (24,09%)	5,39 €/mq	4,92 €/mq
C	18 (4,09%)	10,09 €/mq	10,21 €/mq	95 (21,59%)	4,83 €/mq	4,47 €/mq
D	9 (2,05%)	8,96 €/mq	6,02 €/mq	64 (14,55%)	5,35 €/mq	5,43 €/mq
E	18 (4,09%)	10,47 €/mq	6,86 €/mq	61 (13,86%)	4,55 €/mq	4,58 €/mq
Media aritmetica		**9,67 €/mq**	**7,58 €/mq**		**4,90 €/mq**	**4,66 €/mq**

Dalle elaborazioni sopra effettuate ne emerge che i terreni a destinazione agricola vantano un valore medio che si attesta tra un massimo di 9,83 €/mq ed un minimo di 7,58 €/mq in contesti urbani, e tra un massimo di 5,10 €/mq ed un minimo di 4,61 €/mq in contesti rurali.

Il valore medio di mercato per i terreni agricoli compresi o contermini al territorio urbanizzato

Sono stati individuati i fogli catastali compresi entro il perimetro del territorio urbanizzato o contermini ad esso, pertanto, nel campione delle compravendite rilevate nel quinquennio, sono state scartate quelle che non fanno riferimento a tali fogli.

L'elaborazione dei rilievi di mercato

Per una prima elaborazione dei dati non sono stati eseguiti scarti nel campione né con riferimento alle superfici né con riferimento ai valori estremi.

Rispetto al numero complessivo di compravendite del campione pari a 546 atti, dopo aver scartato i fogli catastali non utili, resta un campione di 295 compravendite (pari al 54,03% del totale) distribuite sui 5 anni di indagine.

Gli atti di compravendita del campione sono stati raggruppati nei diversi poli di tipo residenziale e di tipo produttivo, di cui si dirà in seguito, al fine di allineare la ricerca di mercato al territorio cui fanno capo gli atti stessi.

Per ogni polo sono stati elaborati i valori di mercato del quinquennio 2017-2021; dalle elaborazioni si sono desunti i seguenti valori medi:

Poli residenziali

Polo	Num atti	Media aritmetica	Media ponderata
A	20 (6,78%)	10,28 €/mq	5,74 €/mq
B	12 (4,07%)	10,31 €/mq	7,70 €/mq
C	57 (19,32%)	11,32 €/mq	5,17 €/mq
D	7 (2,37%)	10,19 €/mq	6,18 €/mq
E	41 (13,90%)	5,36 €/mq	4,05 €/mq
F	3 (1,02%)	4,97 €/mq	5,01 €/mq
G	24 (8,14%)	7,54 €/mq	3,78 €/mq
H	22 (7,46%)	10,38 €/mq	5,90 €/mq
I	7 (2,37%)	5,09 €/mq	4,84 €/mq
L	46 (15,59%)	6,42 €/mq	5,40 €/mq
M	12 (4,07%)	43,13 €/mq	31,19 €/mq
N	38 (12,88%)	5,08 €/mq	3,74 €/mq
O	6 (2,03%)	7,48 €/mq	2,90 €/mq
Media aritmetica		**10,58 €/mq**	**7,05 €/mq**

Poli produttivi

Polo	Num atti	Media aritmetica	Media ponderata
A	25 (8,47%)	8,83 €/mq	5,15 €/mq
B	98 (33,22%)	10,06 €/mq	4,83 €/mq
C	56 (18,98%)	7,60 €/mq	4,96 €/mq
D	43 (14,58%)	5,64 €/mq	5,26 €/mq
E	73 (24,74%)	12,35 €/mq	4,56 €/mq
Media aritmetica		**8,90 €/mq**	**4,95 €/mq**

Dalle elaborazioni sopra effettuate ne emerge che i terreni a destinazione agricola vantano un valore medio che si attesta tra un massimo di 10,58 €/mq ed un minimo di 4,95 €/mq.

Un ulteriore affinamento della elaborazione dei dati, consiste nel tener conto, entro il numero dei 295 atti del campione, dei soli atti riferibili al contesto urbano, cioè:
- fronte strada: per i terreni a destinazione agricola con affaccio diretto sulla strada pubblica;
- fregio fabbricati: per i terreni a destinazione agricola posti in fregio o a contorno di fabbricati esistenti;
in quanto caratteristici di una valore posizionale che tiene conto, presumibilmente, dalla loro collocazione geografica.

Il numero di atti nel nuovo campione si riduce a 74 (pari al 25,08% del campione iniziale di 295 atti, e pari al 13,55% del totale degli atti stipulati pari a 546).

Gli atti di compravendita del campione sono stati raggruppati nei diversi poli di tipo residenziale e di tipo produttivo, di cui si dirà in seguito, al fine di allineare la ricerca di mercato al territorio cui fanno capo gli atti stessi.

Per ogni polo sono stati elaborati i valori di mercato del quinquennio 2017-2021; dalle elaborazioni si sono desunti i seguenti valori medi:

Poli residenziali

Polo	Num atti	Media aritmetica	Media ponderata
A	6 (8,11%)	21,55 €/mq	10,39 €/mq
B	2 (2,70%)	23,47 €/mq	30,38 €/mq
C	18 (24,32%)	24,34 €/mq	10,46 €/mq
D	2 (2,70%)	14,81 €/mq	14,62 €/mq
E	5 (6,76%)	13,31 €/mq	5,15 €/mq
F	1 (1,35%)	4,55 €/mq	4,55 €/mq
G	4 (5,41%)	15,35 €/mq	6,40 €/mq
H	8 (10,81%)	20,15 €/mq	27,07 €/mq
I	1 (1,35%)	2,67 €/mq	2,67 €/mq
L	5 (6,76%)	8,30 €/mq	5,35 €/mq
M	11 (14,86%)	46,33 €/mq	33,21 €/mq
N	9 (12,16%)	9,94 €/mq	6,06 €/mq
O	2 (2,70%)	15,30 €/mq	2,53 €/mq
Media aritmetica		**16,93 €/mq**	**12,22 €/mq**

Poli produttivi

Polo	Num atti	Media aritmetica	Media ponderata
A	6 (8,11%)	21,55 €/mq	10,39 €/mq
B	25 (33,78%)	21,37 €/mq	11,72 €/mq
C	12 (16,22%)	18,57 €/mq	13,66 €/mq
D	5 (6,76%)	6,62 €/mq	5,28 €/mq
E	26 (35,14%)	26,62 €/mq	8,54 €/mq
Media aritmetica		**18,95 €/mq**	**9,92 €/mq**

Dalle elaborazioni sopra effettuate ne emerge che i terreni a destinazione agricola vantano un valore medio che si attesta tra un massimo di 18,95 €/mq ed un minimo di 9,92 €/mq.

Sulla base delle elaborazioni sopra effettuate si può essere portati a ritenere che nel caso di terreni compresi all'interno del Territorio Urbanizzato e per i quali il PUG ammette la trasformazione attraverso accordi operativi (ad esempio le aree qualificate come "aree agricole urbane"), queste, per la loro posizione strategica, possano attestarsi intorno ad un valore unitario medio non inferiore a **15,00 €/mq di STer**, determinato come media aritmetica delle medie derivate dall'ultima elaborazione di cui sopra e, cioè:
(16,93 €/mq + 12,22 €/mq + 18,95 €/mq + 9,92 €/mq) / 4 = 14,51 €/mq STER => che si arrotonda a **15,00 €/mq STer**

Nel caso di terreni posti al di fuori del Territorio Urbanizzato ma per i quali la strategia del PUG riconosce ed individua (aree perimetrabili ancorché da infrastrutture esistenti o di progetto) possibili trasformazioni demandate ad accordi operativi o a piani attuativi di iniziativa pubblica, questi, per la loro posizione strategica, possono attestarsi intorno ad un valore unitario medio non inferiore a **10,00 €/mq STer** determinato come media aritmetica delle medie derivate dalle ultime due elaborazione di cui sopra e, cioè:
(10,58 €/mq + 7,05 €/mq + 8,90 €/mq + 4,95 €/mq + 16,93 €/mq + 12,22 €/mq + 18,95 €/mq + 9,92 €/mq) / 8 = 11,18 €/mq STER => che si arrotonda a **10,00 €/mq STer**

4.2 Procedimento e obiettivi.

Per giungere alla determinazione dei valori medi orientativi di mercato ai fini IMU per le aree edificabili è stata effettuata una accurata ricerca di mercato in grado di definire un campione significativo di atti di compravendita per le successive analisi ed elaborazioni.

Ovviamente la ricerca del campione si è riferita ad annualità antecedenti l'anno 2022 e, pertanto, le compravendite ineriscono terreni aventi natura edificatoria secondo le previsioni urbanistiche del PSC, RUE e POC.

Il compito sarà quello di tradurre i rilievi di mercato assunti, nei parametri e nelle nuove destinazioni urbanistiche introdotte dal PUG sin dalla data della sua adozione, pertanto, riferendosi il presente lavoro a periodi d'imposta successivi all'adozione del PUG e per i quali non è possibile avere, ora per allora, riscontri di mercato, i valori medi orientativi che verranno proposti alla Giunta Comunale per la loro adozione hanno carattere previsivo e non è scontato attestino il reale andamento del mercato delle aree.

Pertanto, come già più volte affermato nei precedenti paragrafi, i valori medi orientativi di mercato ai fini IMU per le aree edificabili hanno carattere di mera indicazione, sicché è sempre possibile derogarvi qualora si rinvengano, sul mercato, riscontri tali da portare alla determinazione di un diverso valore scaturente da elementi che più si attagliano al caso specifico, elementi che dovranno essere esplicitati per sostenere la congruità del diverso valore assunto/proposto.

I dati del campione sono stati elaborati giungendo a definire i valori medi orientativi veri e propri, i quali costituiscono utili riferimenti per la determinazione delle basi imponibili e per l'applicazione dei parametri correttivi e di attualizzazione.

Di seguito viene esplicitata, nel dettaglio, la metodologia di analisi utilizzata che è frutto di una esperienza ultradecennale.

4.3 La ricerca e l'analisi del campione dei dati

Sin dal 1994 l'Ufficio raccoglie le compravendite relative a terreni edificabili. Se in un primo tempo tale attività era limitata alla consultazione e alla costituzione di una banca dati relativa ai soli atti di compravendita notificati al Comune dai notai, dall'anno 2001 il recupero degli atti è divenuto una attività sistematica.

Periodicamente il personale tecnico dell'Ufficio analizza le compravendite dei terreni ricavabili dal Modello Unico Informatico e le suddivide tra aree edificabili, terreni agricoli e terreni non rilevanti ai fini dell'indagine (reliquati, porzioni cortilive, giardini comuni, ecc.). Ogni titolo viene letto, compreso, e di esso vengono trascritti sia i dati relativi ai soggetti intervenuti nella stipula, sia i dati propri dell'oggetto della transazione (zona territoriale di riferimento, destinazione urbanistica, dati catastali, superficie fondiaria, superficie utile/complessiva, condizioni di urbanizzazione, tassazione dell'atto –IVA o Registro- valore complessivo indicato nell'atto, valore unitario a mq di superficie fondiaria e a mq di superficie utile/complessiva, annotazioni, presenza di perizie giurate di stima).

Il risultato del lavoro è estremamente importante sia per l'attività di accertamento dell'Ufficio (si conoscono i dati dei contraenti e i valori dichiarati che possono essere confrontati con quanto dichiarato/versato ai fini dell'imposta) sia per l'attività di stima dei valori di mercato.

Questa consistente mole di dati ha permesso, dal 1999 ad oggi, di determinare ed aggiornare i valori medi di mercato delle aree fabbricabili ai fini IMU rendendoli sempre, per quanto possibile, aderenti alla realtà del mercato.

Ai fini del presente incarico sono stati raccolti tutti i dati relativi alle compravendite stipulate dal 01 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Ai fini puramente statistici si possono riportare i seguenti dati:

Numero degli atti di compravendita

Destinazione	**Tipologia intervento**	**N° atti 2017**	**N° atti 2018**	**N° atti 2019**	**N° atti 2020**	**N° atti 2021**
Residenza	Diretto	20	27	32	22	43
Residenza	PUA attuati	15	18	10	10	13
Residenza	PUA non attuati	4	2	2	8	9
Produttivo	Diretto	5	10	8	6	9
Produttivo	PUA attuati	1	3	3	2	6
Produttivo	PUA non attuati	6	12	4	4	9
Servizi	Diretto	4	13	16	9	10
	Totali	***55***	***85***	***75***	***61***	***99***

Le superfici coinvolte

Dest.	Tip. interv.	Superfici 2017 in mq			Superfici 2018 in mq			Superfici 2019 in mq			Superfici 2020 in mq			Superfici 2021 in mq		
		Su	Sc	SF o STer	Su	Sc	SF o STer	Su	Sc	Sf o STer	Su	Sc	SF o STer	Su	Sc	SF o STer
Residenza	Diretto	3.144	2.508	21.757	135	6.107	25.928	615	3.248	29.748	1.658	3.796	17.277	2.154	5.401	30.067
Residenza	PUA attuati	7.643	2.363	18.107	9.973	--	26.132	4.226	--	10.686	5.767	--	12.409	13.876	--	72.766
Residenza	PUA non attuati	--	3.385	9.158	--	767	4.728	--	1.218	10.148	2.555	8.975	34.598	1.916	4.588	30.907
Produttivo	Diretto	--	6.142	10.096	--	22.949	45.024	--	6.978	12.036	3.449	18.615	31.320	--	18.977	30.083
Produttivo	PUA attuati	--	4.564	10.106	6.000	--	5.364	34.718	6.000	85.202	16.304	--	27.174	77.984	--	126.480
Produttivo	PUA non attuati	--	14.246	59.612	--	85.991	336.080	--	14.978	27.440	--	9.731	26.409	--	36.607	126.023
Servizi	Diretto	--	1.409	13.176	--	1.087	122.638	--	24.447	132.401	200	--	13.759	--	4.598	42.115
	Totali	*10.787*	*34.617*	*142.012*	*16.108*	*116.901*	*565.894*	*39.559*	*56.869*	*307.661*	*29.933*	*41.117*	*162.946*	*95.930*	*70.171*	*458.441*

I valori complessivi in termini assoluti (come derivati dagli atti di compravendita)

Destinazione	Tipologia intervento	Valore in atti 2017	Valori in atti 2018	Valori in atti 2019	Valori in atti 2020	Valori in atti 2021	Totali
Residenza	Diretto	€ 3.427.303,00	€ 3.726.722,00	€ 3.161.358,00	€ 1.840.859,00	€ 5.489.273,00	*€ 17.645.515,00*
Residenza	PUA attuati	€ 3.373.897,00	€ 5.897.945,00	€ 2.950.763,00	€ 3.988.700,00	€ 8.560.936,00	*€ 24.772.241,00*
Residenza	PUA non attuati	€ 804.000,00	€ 22.545,00	€ 95.010,00	€ 2.493.100,00	€ 623.500,00	*€ 4.038.155,00*
Produttivo	Diretto	€ 1.269.600,00	€ 3.313.159,00	€ 479.000,00	€ 2.093.787,00	€ 2.759.515,00	*€ 9.915.061,00*
Produttivo	PUA attuati	€ 2.460.000,00	€ 1.330.000,00	€ 13.313.965,00	€ 1.385.000,00	€ 13.806.394,00	*€ 32.295.359,00*
Produttivo	PUA non attuati	€ 2.600.000,00	€ 5.342.000,00	€ 1.490.000,00	€ 1.898.440,00	€ 5.633.787,00	*€ 16.964.227,00*
Servizi	Diretto	€ 122.000,00	€ 288.653,00	€ 2.071.306,00	€ 476.972,00	€ 733.536,00	*€ 3.692.467,00*
	Totali	*€ 14.056.800,00*	*€ 19.921.024,00*	*€ 23.561.402,00*	*€ 14.176.858,00*	*€ 37.606.941,00*	*€ 109.323.025,00*

Analisi dei dati raccolti con riferimento al periodo temporale di vigenza del PSC-RUE (dal 2009 al 2021)

Il numero degli atti

Di seguito si riportano le quantità degli atti di compravendita rilevati nell'intero periodo, suddivisi in base alla destinazione d'ambito di appartenenza, in relazione alla tipologia d'intervento e all'anno di stipula della compravendita.

Numero degli atti di compravendita per ambiti residenziali

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	49	21	40	46	23	35	16	15	20	27	32	22	43
PUA attuati	22	20	18	8	10	18	12	12	15	18	10	10	13
PUA non attuati	9	11	10	5	4	2	5	5	4	2	2	8	9
Totali	***80***	***52***	***68***	***59***	***37***	***55***	***33***	***32***	***39***	***47***	***44***	***40***	***65***

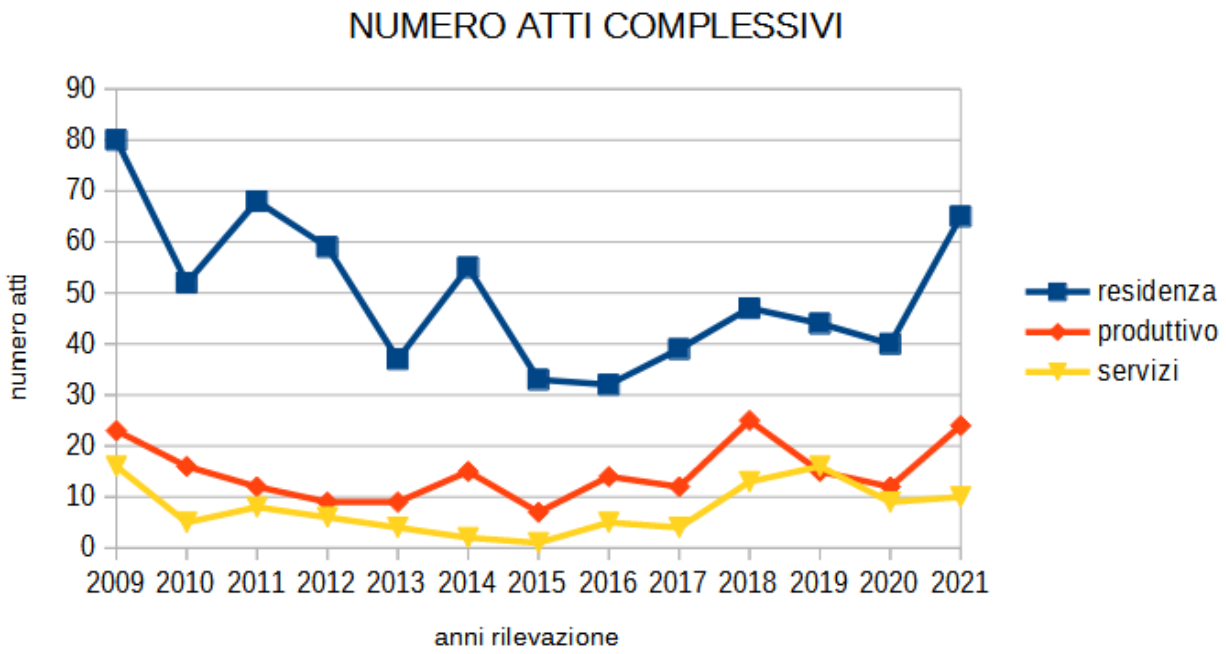
Numero degli atti di compravendita per ambiti produttivi

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	6	11	8	5	2	2	3	4	5	10	8	6	9
PUA attuati	6	2	1	3	3	9	--	2	1	3	3	2	6
PUA non attuati	11	3	3	1	4	4	4	8	6	12	4	4	9
Totali	***23***	***16***	***12***	***9***	***9***	***15***	***7***	***14***	***12***	***25***	***15***	***12***	***24***

Numero degli atti di compravendita per ambiti a servizi

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	16	5	8	6	4	2	1	5	4	13	16	9	10

Di seguito il grafico relativo ai dati esposti nelle sovrastanti tabelle.

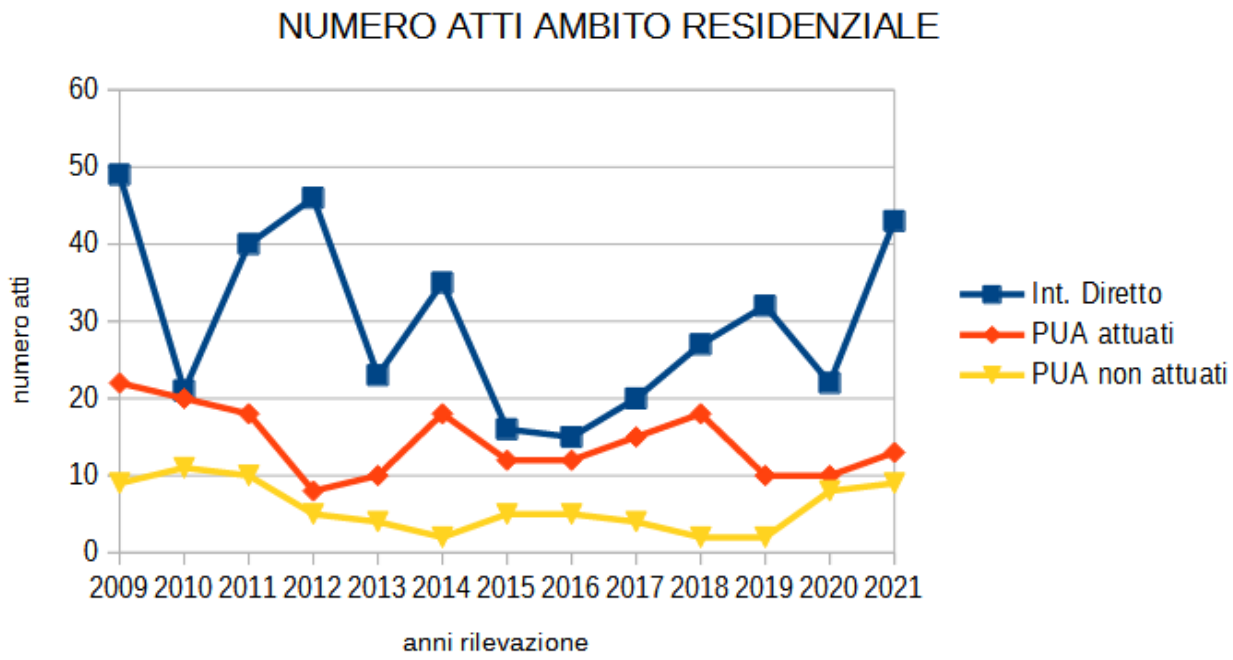


Analisi dei dati

Nel corso dell'intero periodo di rilevazione si è assistito ad andamenti altalenanti per quanto concerne il numero degli atti inerenti gli ambiti di tipo residenziale, mentre per gli ambiti produttivo e servizi l'andamento della linea è più regolare.

Dal punto di vista tendenziale si rileva, sia per gli ambiti residenziali che per gli ambiti produttivi, un incremento al numero delle transazioni nell'anno 2021 rispetto al calo che ha avuto inizio nel 2019 e si è protratto anche nel 2020, dopo una consistente ripresa nell'anno 2018.

Di seguito sono riportati i grafici che esplicitano l'andamento del numero degli atti di compravendita suddivisi per singolo ambito di appartenenza e tipologia.

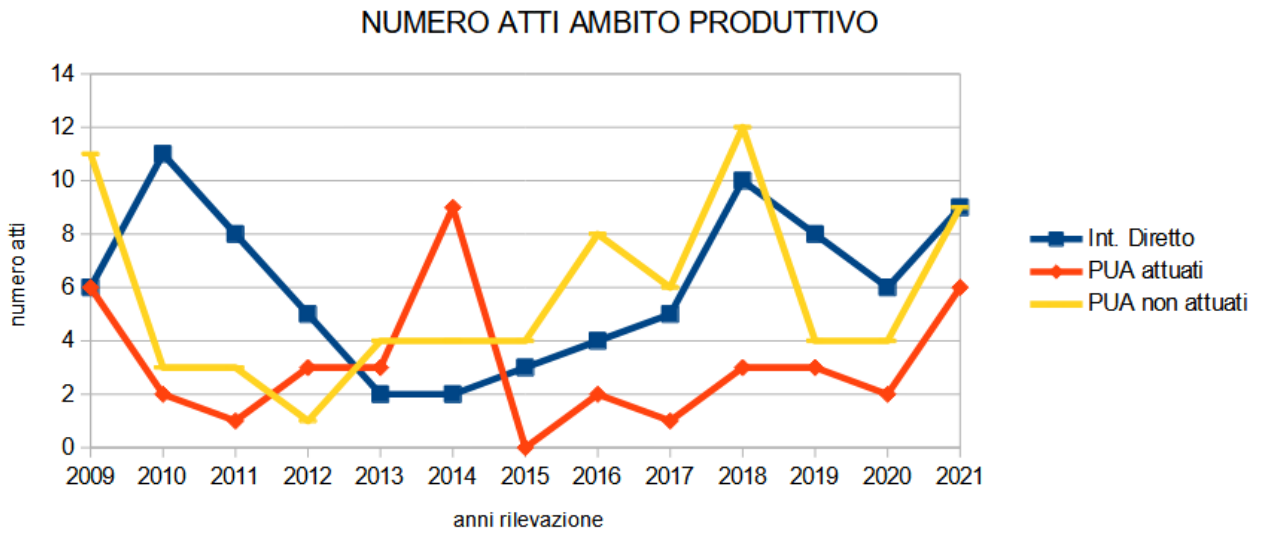


Analisi dei dati

Emerge, chiaramente, che la prevalenza numerica delle transazioni si riferisce a terreni sottoposti ad intervento di tipo diretto posti al di fuori del perimetro dei piani urbanistici attuativi, tendenzialmente si è rilevato, per tale tipologia d'intervento, un andamento di crescita numerica costante dall'anno 2016 in poi, dopo annualità estremamente altalenanti. Nell'anno 2020 si è avuto un calo nel numero delle transazioni probabilmente ascrivibile alle conseguenze derivate dalle limitazioni imposte per fronteggiare l'epidemia da COVID-19. In netta ripresa il numero delle transazioni nell'anno 2021 la cui entità raggiunge i numeri rilevati negli anni 2011/2012.

Per quanto concerne le aree regolate da PUA attuati, dopo un andamento con incremento costante dal 2016 in poi, si è assistito ad un calo nell'annualità 2019, per poi rilevare un modesto incremento nell'anno 2021. Si è ancora ben al di sotto dei dati numerici riferiti al biennio 2009/2011.

Le aree comprese all'interno del perimetro di PUA non attuati hanno visto, nel corso degli anni, una sostanziale costanza nel numero delle transazioni sino al 2019, per poi assistere dal 2020 ad un incremento tale da raggiungere quasi il livello numerico del biennio 2009/2011.



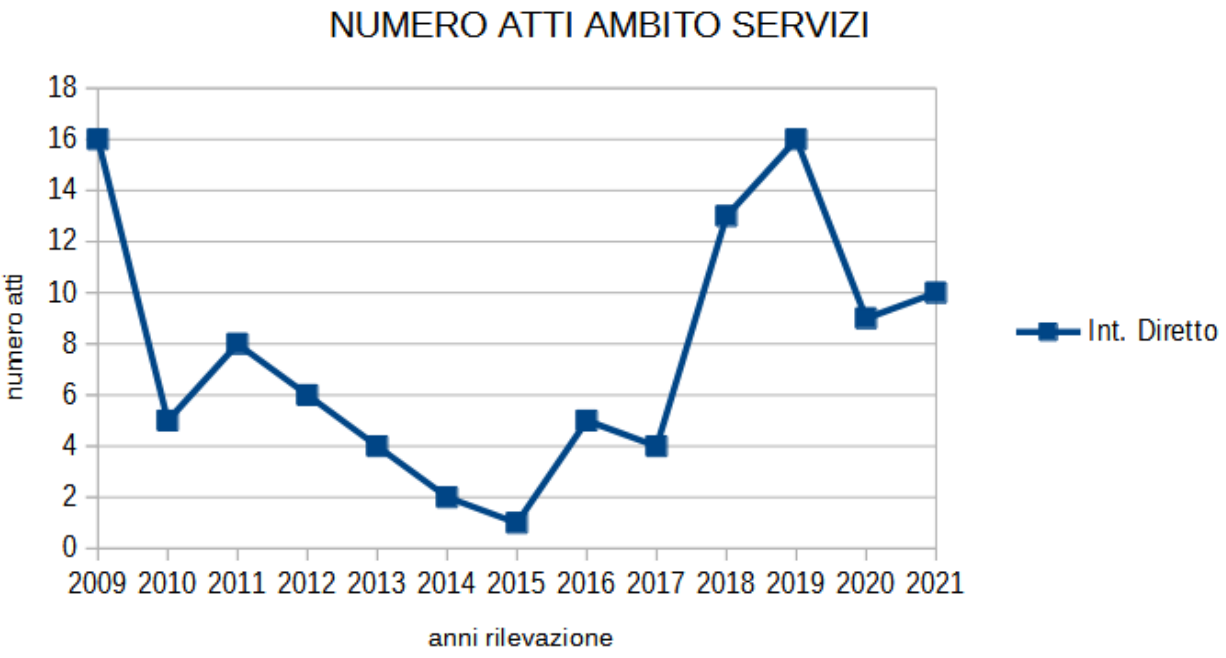
Analisi dei dati

Il grafico evidenza una sostanziale sovrapposizione nell'andamento delle linee, non si può affermare vi sia una tipologia di intervento prevalente, in termini assoluti, rispetto alle altre.

Relativamente alle aree regolate da intervento edilizio diretto, dopo la drastica diminuzione numerica protrattasi dal 2011 al 2013, a partire dall'anno 2014 si rileva una controtendenza in aumento sino quasi a raggiungere, nell'anno 2018, il numero delle transazioni rilevate nel 2010, nell'anno 2021 si rileva la risalita della linea dopo il calo negli anni 2019 e 2020.

Le linee riferite alle compravendite per aree inserite all'interno di PUA evidenziano tracciati altamente irregolari. Mentre per aree inserite in PUA attuati nell'anno 2015 non si sono rilevate compravendite per poi assistere alla lenta risalita del tracciato, per le aree comprese in PUA non attuati l'andamento numerico, per alcuni tratti, tende quasi a sovrapporsi con la linea degli interventi diretti.

Per entrambe le tipologie si rileva l'incremento numerico nell'anno 2021 rispetto alle annualità precedenti 2019 e 2020.



Analisi dei dati

Dopo un andamento costante al ribasso iniziato nel 2010 e, nonostante un modesto incremento numerico nel 2011, protrattosi sino al 2015, a partire dal 2016 si rileva un pressoché costante incremento al numero delle transazioni tale da raggiungere, nel 2019, il numero degli atti rilevati nell'anno 2009. Nel 2020 si rileva un importante calo al numero degli atti, e si assiste ad una timida ripresa nel 2021.

Le superfici

Di seguito si riportano le consistenze relative ai cespiti come riportati negli atti di compravendita rilevati nell'intero periodo, suddivisi in base alla destinazione d'ambito di appartenenza, in relazione alla tipologia d'intervento, al parametro di consistenza (Sc/Su e Sf/Ster), e all'anno di stipula della compravendita.

Superfici SC/SU in mq comprese negli atti di compravendita per ambiti residenziali

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	15.061	6.692	12.427	16.588	6.573	4.869	2.926	5.427	5.652	6.242	3.863	5.454	7.555
PUA attuati	15.989	6.360	6.375	2.167	49.519	4.510	7.860	8.948	10.006	9.973	4.226	5.767	13.876
PUA non attuati	6.940	6.657	6.578	1.040	6.756	1.623	2.850	4.341	3.385	767	1.218	11.530	6.504
Totali	*37.990*	*19.709*	*25.380*	*19.795*	*62.848*	*11.002*	*13.636*	*18.716*	*19.043*	*16.982*	*9.307*	*22.751*	*27.935*

Superfici SF/STer in mq comprese negli atti di compravendita per ambiti residenziali

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	128.583	43.021	99.979	109.214	24.925	27.920	15.202	26.979	21.757	25.928	29.748	17.277	30.067
PUA attuati	42.956	19.850	22.726	8.008	95.240	20.839	21.105	32.625	18.107	26.132	10.686	12.409	72.766
PUA non attuati	62.781	27.702	43.872	10.286	13.811	13.527	27.157	21.597	9.158	4.728	10.148	34.598	30.907
Totali	*234.320*	*90.573*	*166.577*	*127.508*	*133.976*	*62.286*	*63.464*	*81.201*	*49.022*	*56.788*	*50.582*	*64.284*	*133.740*

Superfici SC/SU in mq comprese negli atti di compravendita per ambiti produttivi

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	40.573	30.868	19.425	8.460	11.736	6.347	1.094	4.473	6.142	22.949	6.978	22.064	18.977
PUA attuati	32.804	1.750	--	5.296	11.358	3.845	--	17.159	4.564	6.000	40.718	16.304	77.984
PUA non attuati	55.502	10.642	14.038	16.144	67.294	51.094	18.340	159.214	14.246	85.991	14.978	9.731	36.607
Totali	*128.879*	*43.260*	*33.463*	*29.900*	*90.388*	*61.295*	*19.434*	*180.846*	*24.952*	*114.940*	*62.674*	*48.099*	*133.568*

Superfici SF/STer in mq comprese negli atti di compravendita per ambiti produttivi

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	55.911	51.446	36.773	11.488	20.940	10.569	2.284	9.039	10.096	45.024	12.036	31.320	30.083
PUA attuati	54.321	3.750	125.373	11.350	27.457	7.405	0	41.890	10.106	5.364	85.202	27.174	126.480
PUA non attuati	144.075	15.538	20.152	40.361	206.577	212.851	62.369	373.432	59.612	336.080	27.440	26.409	126.023
Totali	*254.307*	*70.734*	*182.298*	*63.199*	*254.974*	*230.825*	*64.653*	*424.361*	*79.814*	*386.468*	*124.678*	*84.903*	*282.586*

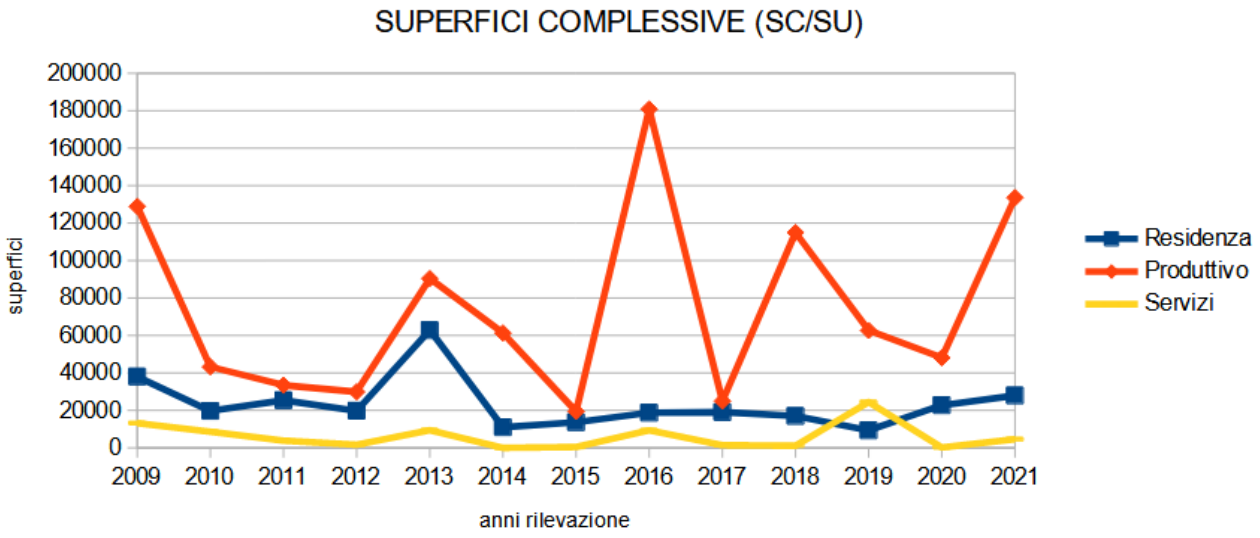
Superfici SC/SU in mq comprese negli atti di compravendita per ambiti a servizi

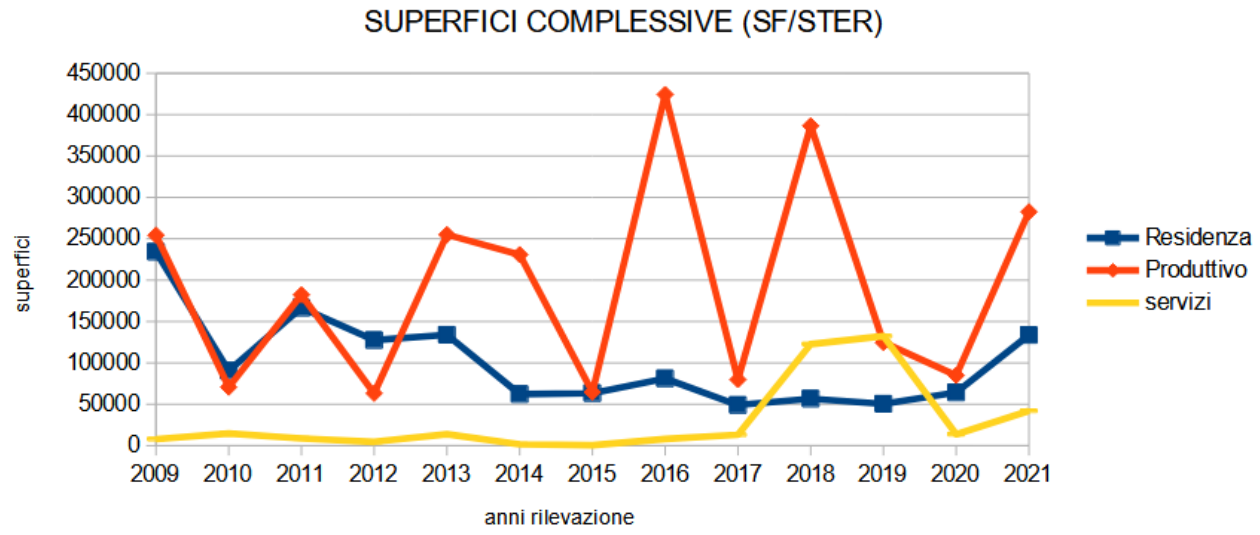
Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	13.155	8.592	3.818	1.655	9.408	--	445	9.369	1.409	1.087	24.447	200	4.598

Superfici SF/STer in mq comprese negli atti di compravendita per ambiti a servizi

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	7.795	14.767	8.739	4.605	13.801	1.689	445	8.090	13.176	122.638	132.401	13.759	42.115

Di seguito i grafici relativi ai dati esposti nelle sovrastanti tabelle.



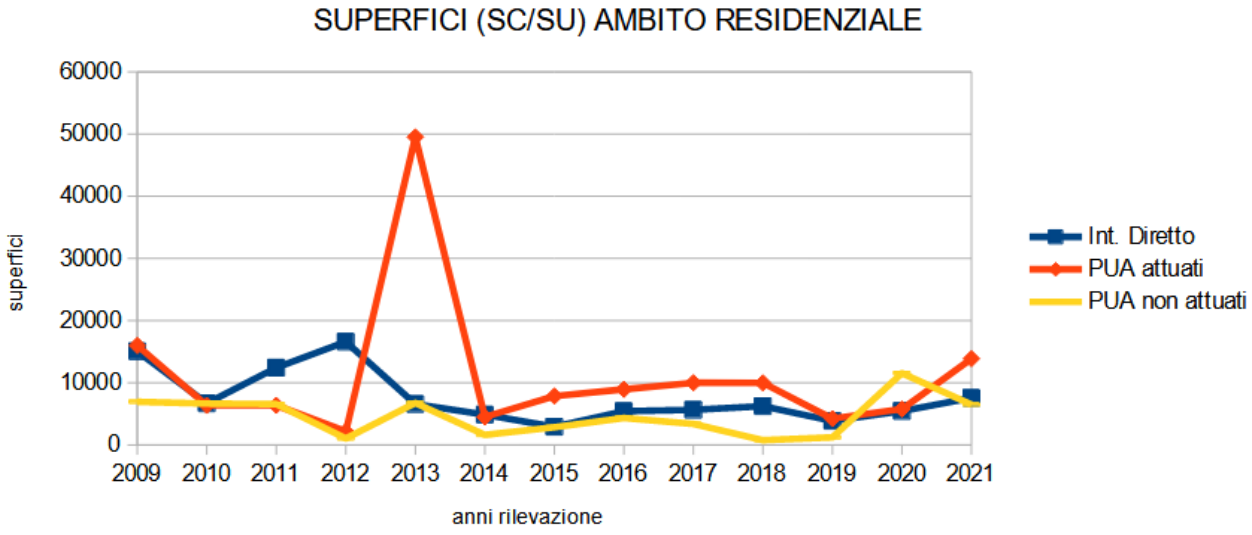


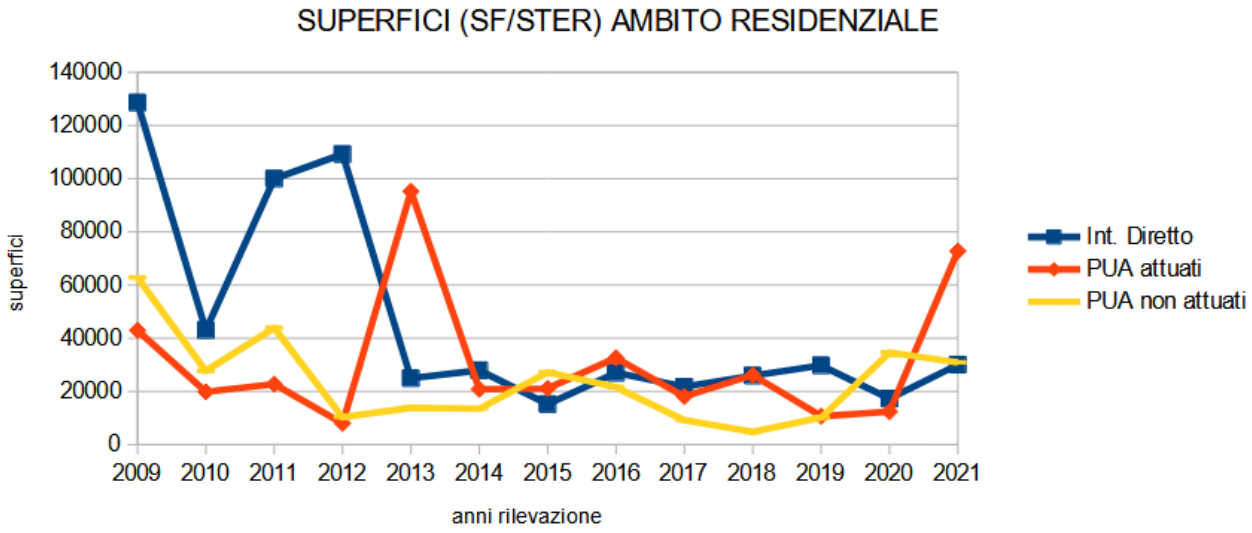
Analisi dei dati

Nel corso dell'intero periodo di rilevazione si è assistito ad un andamento altalenante per quanto concerne le superfici compravendute (SC/SU e SF/STer) all'interno di ambiti di tipo produttivo, mentre per gli ambiti residenziale e servizi l'andamento della linea è più regolare, salvo alcuni isolati picchi di crescita o calo.

Dal punto di vista tendenziale si rileva per tutti gli ambiti un incremento al numero delle consistenze nell'anno 2021 rispetto al calo che ha avuto inizio nel 2019 e, ad esclusione della residenza, si è protratto anche nel 2020, dopo una consistente ripresa nell'anno 2018.

Di seguito sono riportati i grafici che esplicitano l'andamento delle superfici compravendute (SC/SU e SF/STer) nell'arco temporale di riferimento, suddivise per singolo ambito di appartenenza e tipologia.





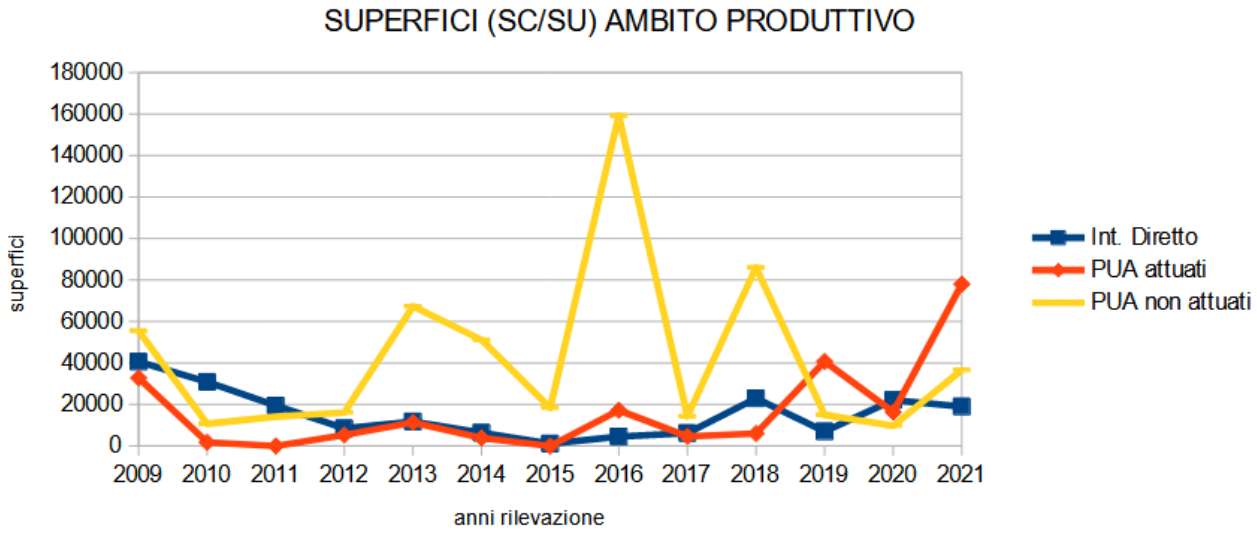
Analisi dei dati

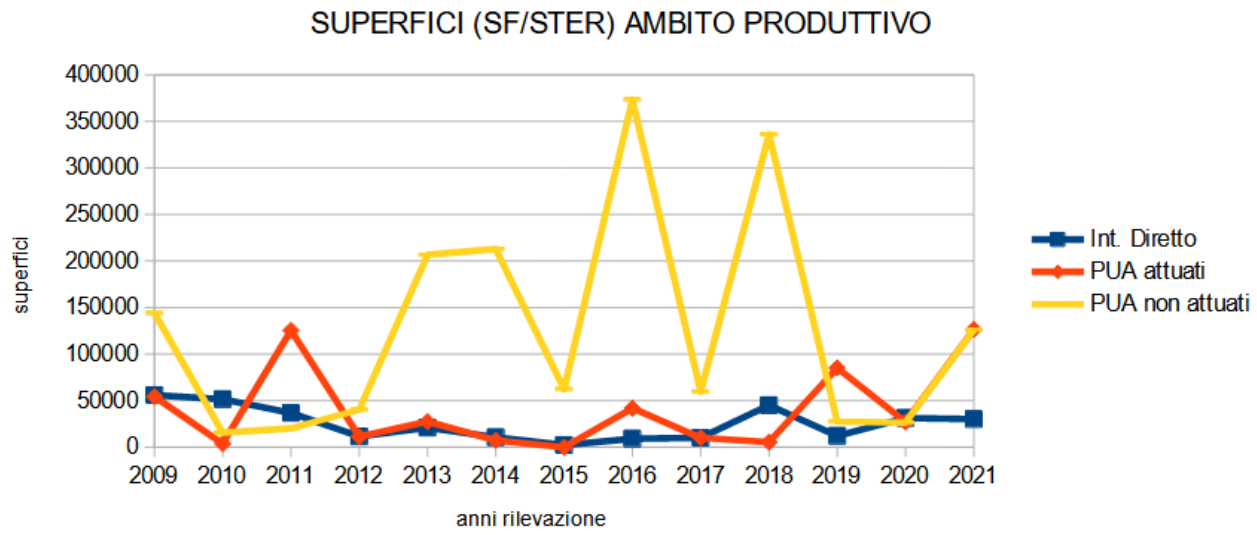
Rispetto ad andamenti pressoché regolari, si evidenzia un picco rilevante nell'anno 2013 per le superfici contenute in PUA attuati e negli anni 2009, 2011 e 2012 per le superfici regolate da interventi diretti.

Dall'anno 2013 in poi le superfici (SC/SU) contenute nei PUA attuati si sono mantenute sempre superiori rispetto a quelle relative ad interventi diretti; nei primi anni di vigenza del PSC/RUE erano, invece, maggiori le superfici relative ad interventi diretti, questo perché nei primi anni di vigenza di un nuovo strumento urbanistico si ha la tendenza a ricercare aree ove sia immediatamente possibile costruire rispetto ad aree che richiedono modalità attuative complesse.

Sia per gli interventi diretti che per le aree in PUA attuati, si rileva una tendenza all'incremento delle superfici compravendute dopo il calo numerico rilevato nell'anno 2019.

Al contrario, per le aree inserite in PUA non attuati, rispetto ad un rilevante incremento riferito all'anno 2020, nel 2021 la curva tende a calare, ciò è probabilmente dovuto al possibile rischio del venir meno delle aspettative di conferma dell'edificabilità di tali aree derivate dalla nuova legge regionale che ha introdotto il PUG.



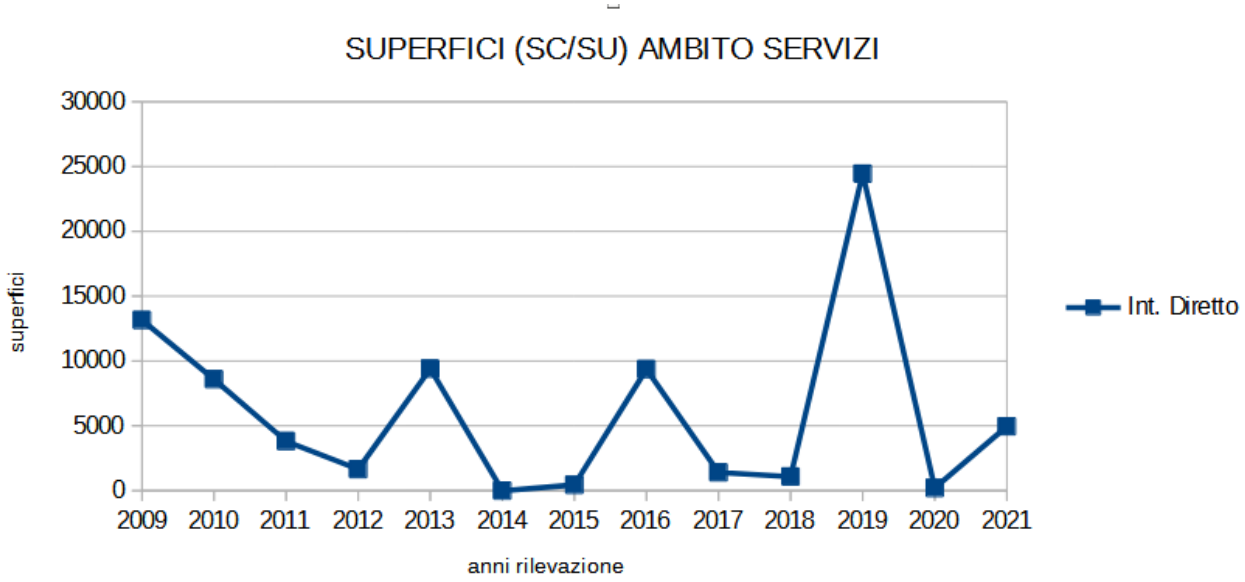


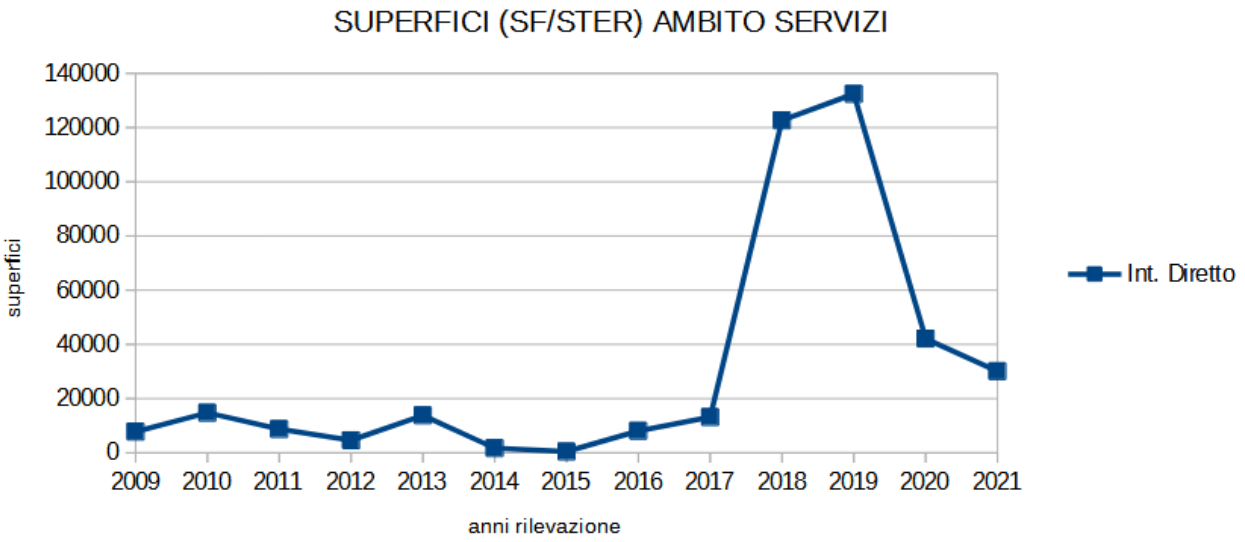
<u>Analisi dei dati</u>

La linea delle superfici SC/SU inserite all'interno di PUA attuati, dopo riscontri pari a zero nelle annualità 2011 (sebbene in termini di SF/STER la consistenza sia ben significativa), 2015 e 2017, ripiega all'aumento dal 2018 divenendo più significativo nel 2019 e, sebbene si assista ad un calo nel 2020, nell'anno 2021 l'incremento è così elevato da raggiungere consistenze rilevate solo nell'anno 2011.

La linea relativa all'andamento delle superfici regolate da interventi di tipo diretto dopo un calo pressoché costante sino all'anno 2015, dal 2016 evidenzia una tendenza costante all'aumento, sebbene il risultato raggiunto nel 2018 non sia stato confermato nel triennio successivo. Per le annualità 2020 e 2021 si rileva una sostanziale stabilità.

La linea relativa alle superfici poste all'interno di PUA non attuati evidenzia un andamento estremamente altalenante con significativi picchi al rialzo negli anni 2009, 2013, 2014, 2016 e 2018, cui hanno corrisposto consistenti riduzioni negli anni immediatamente successivi. Rispetto al picco negativo rilevato negli anni 2019 e 2020, si rileva una tendenza all'aumento nell'anno 2021.





Analisi dei dati

La linea ha andamento altalenante, evidenziando che in diverse annualità le superfici rilevate sono prossime allo zero o, quantomeno, ben poco significative.

L'andamento altalenante può essere giustificato dal fatto che le aree comprese negli ambiti destinati a servizi possono avere indici edificatori ridotti ovvero nessun indice, ciò rappresenta una diretta conseguenza in riguardo alla determinazione delle consistenze delle relative superfici SC/SU, tale caratteristica la si riscontra, in modo lampante, nell'anno 2018 ove rispetto ad una consistenza ben poco rilevante del dato SC/SU risponde una consistenza elevata del dato SF/STer.

Nell'anno 2019 si rileva il picco massimo di superfici compravendute sia in termini di SC/SU che in termini di SF/STer, per poi rilevare una drastica diminuzione nell'anno 2020 e una tendenza all'incremento nell'anno 2021.

I valori complessivi

Di seguito si riportano i valori di mercato delle aree edificabili come riportati negli atti di compravendita rilevati nell'intero periodo, suddivisi in base alla destinazione d'ambito di appartenenza, in relazione alla tipologia d'intervento e all'anno di stipula della compravendita.

Valori complessivi in migliaia di euro per ambiti residenziali

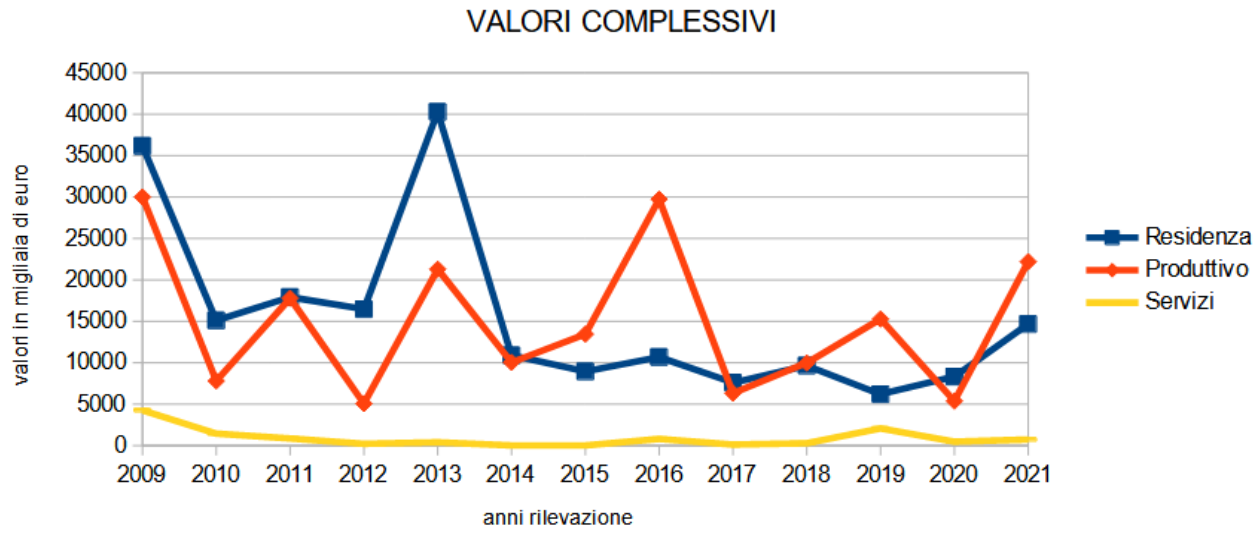
Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	16.713	4.550	9.242	13.726	5.772	4.388	2.456	4.511	3.427	3.727	3.161	1.841	5.489
PUA attuati	14.644	7.360	6.567	2.562	32.798	6.293	5.678	5.377	3.374	5.898	2.951	3.989	8.561
PUA non attuati	4.812	3.190	2.109	177	1.703	205	805	795	804	23	95	2.493	624
Totali	*36.169*	*15.100*	*17.918*	*16.465*	*40.273*	*10.886*	*8.939*	*10.683*	*7.605*	*9.648*	*6.207*	*8.323*	*14.674*

Valori complessivi in migliaia di euro per ambiti produttivi

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	8.677	5.435	4.546	2.282	903	1.070	283	752	1.270	3.313	479	2.094	2.760
PUA attuati	8.299	950	12.000	1.738	5.600	1.610	--	3.726	2.460	1.330	13.314	1.385	13.806
PUA non attuati	13.034	1.419	1.239	1.050	14.794	7.363	13.167	25.261	2.600	5.342	1.490	1.898	5.634
Totali	*30.010*	*7.804*	*17.785*	*5.070*	*21.297*	*10.043*	*13.450*	*29.739*	*6.330*	*9.985*	*15.283*	*5.377*	*22.200*

Valori complessivi in migliaia di euro per ambiti a servizi

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Diretto	4.264	1.443	861	219	394	17	22	805	122	289	2.071	477	734



Analisi dei dati

Nel corso dell'intero periodo di rilevazione si è assistito ad un andamento altalenante per quanto concerne i valori complessivi riportati negli atti di compravendita sia per aree poste all'interno di ambiti di tipo produttivo, sia per aree poste entro ambiti residenziali.

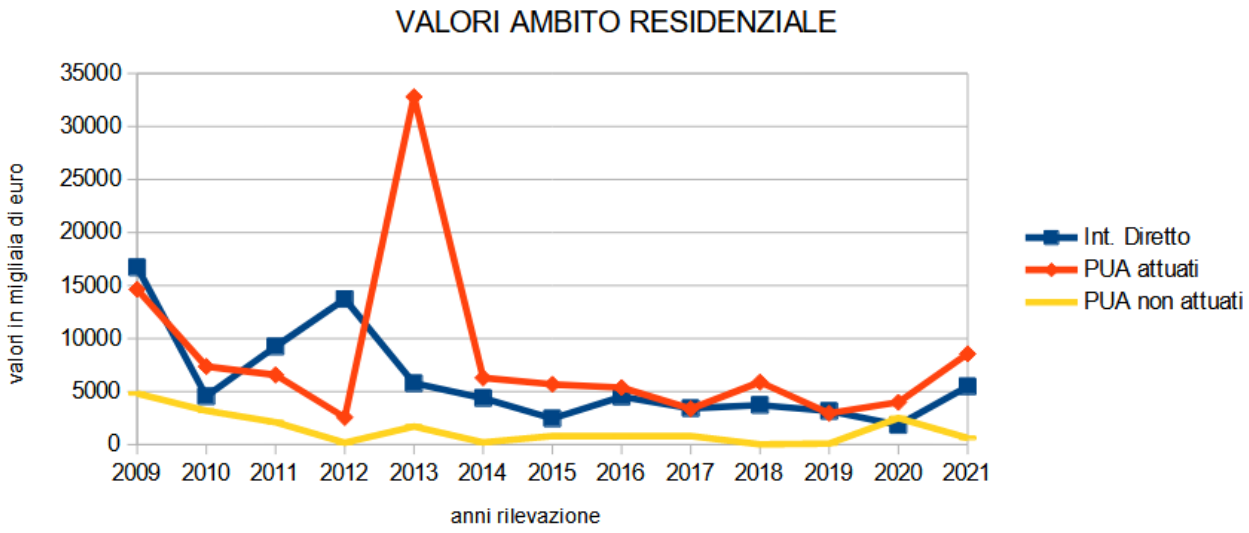
In particolare spiccano, per gli ambiti produttivi, fasi alterne ove a picchi di incremento molto significativi (2009, 2011, 2013, 2016, 2019 e 2021) hanno fatto seguito decrementi altrettanto repentini (2010, 2012,

2014, 2017 e 2020), è, quindi, un mercato molto caratteristico, e, seguendo tale tipicità, all'incremento misurato nell'anno 2021 potrebbe corrispondere un decremento nel 2022.

Per gli ambiti di tipo residenziale, dopo il picco molto elevato misurato nell'anno 2013, si assiste ad un deciso calo nei valori complessivi, e, nelle annualità successive, l'andamento della linea si è mantenuto abbastanza costante senza significativi eccessi né al rialzo né al ribasso. Dopo aver toccato il punto più basso nell'anno 2019, a partire dal 2020 si assiste ad un incremento dei valori che si è ancor più confermato nell'anno 2021.

Per quanto concerne le aree comprese all'interno di ambiti destinati a servizi, la linea non rappresenta una particolare effervescenza nel mercato.

Di seguito sono riportati i grafici che esplicitano l'andamento dei valori nelle compravendite nell'arco temporale di riferimento, suddivisi per singolo ambito di appartenenza e tipologia.

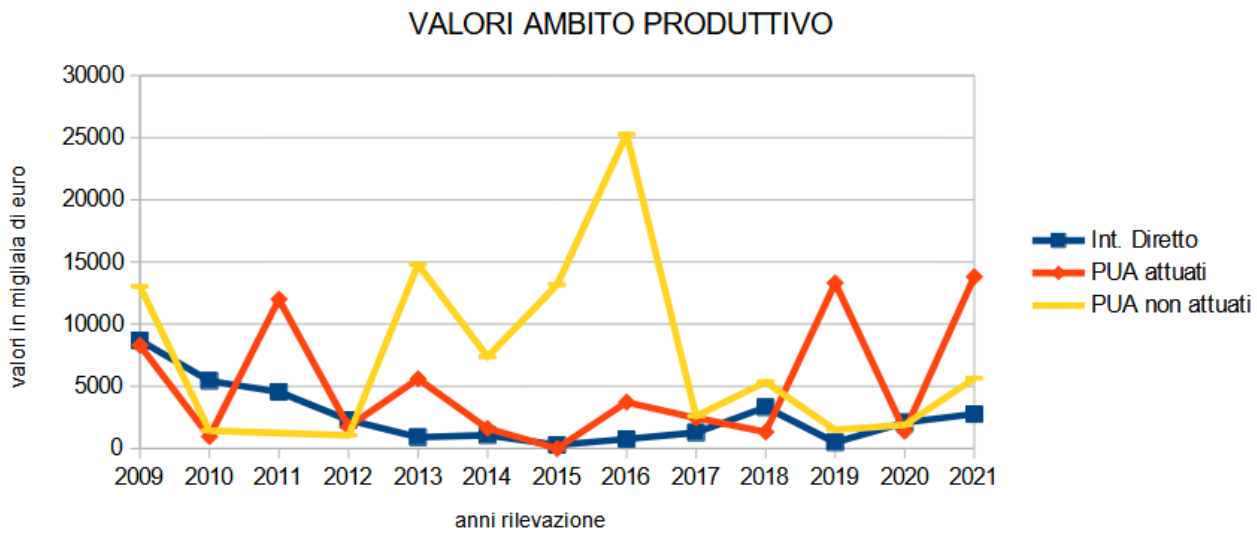


Analisi dei dati

Dopo numeri rilevanti nei valori complessivi misurati negli anni 2009, 2011 e 2012, per le aree regolate da intervento diretto si sono rilevati valori pressoché costanti nelle annualità successive, misurando un deciso incremento nell'anno 2021 rispetto al 2020.

Per le aree contenute in PUA attuati, dopo un calo costante nel periodo 2009/2012, si è rilevato un cospicuo incremento nell'anno 2013, per poi ridiscendere drasticamente nel 2014, e misurare un andamento pressoché costante, sebbene in calo, sino al 2020 e un successivo incremento nell'anno 2021.

Per le aree contenute in PUA non attuati, il mercato, e i conseguenti valori, non ha dato segnali di spicco mantenendosi sempre pressoché costante, salvo rilevare un incremento importante nei valori nell'anno 2020.

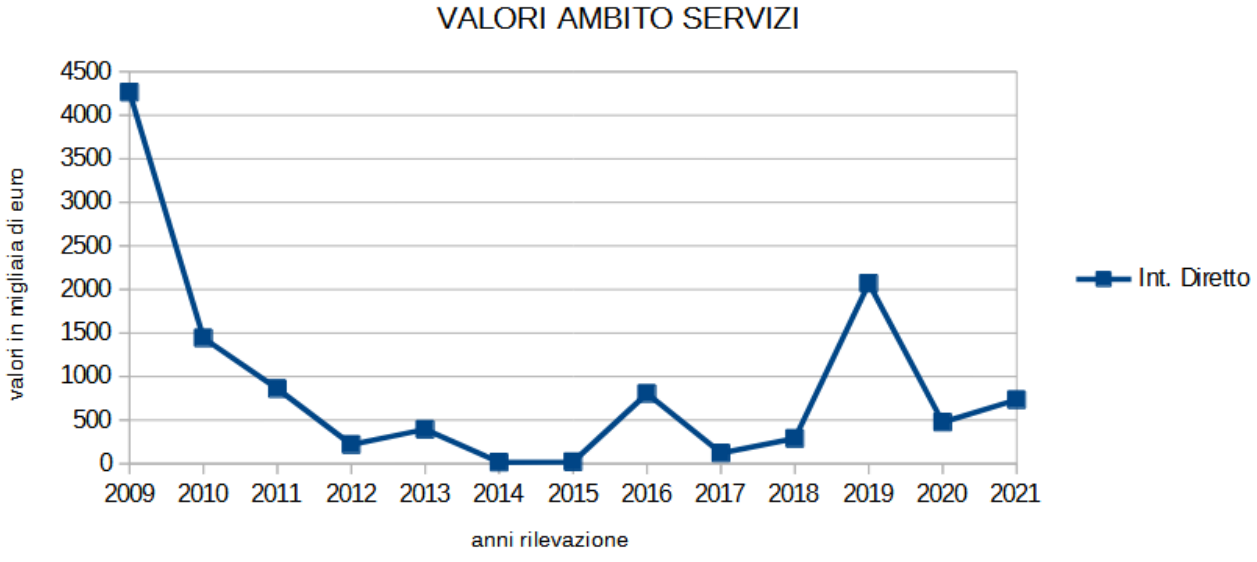


Analisi dei dati

Per le aree regolate da interventi diretti si è rilevato un costante decremento dei valori dal 2009 al 2013, sino ad assestarsi su valori poco significativi sino al 2016. A partire dall'anno 2017 la curva evidenzia un incremento nei valori che si è protratto sino al 2018, per poi ridiscendere nel 2019 e risalire nel 2020 confermando tale tendenza nel 2021.

Per le aree comprese all'interno di PUA attuati si assiste ad un andamento tipico della curva ove si alternano, con una certa costanza, annualità con valori elevati ed annualità con valori modesti (addirittura pari a zero nell'anno 2015). Dopo il deciso incremento misurato nel 2019, si è rilevato il calo nell'anno 2020 cui è seguito il deciso incremento nel 2021.

Per le aree comprese all'interno di PUA non attuati, la curva evidenzia un deciso incremento dei valori nel periodo 2013-2016 (nonostante un temporaneo calo misurato nel 2014, sebbene con valori che si mantengono sostenuti), a partire dal 2017 si assiste ad un repentino calo dei valori sino a raggiungere una entità che si è mantenuta sempre al di sotto dei numeri precedentemente rilevati, anche per le annualità successive. Nell'anno 2021 si rileva un rialzo nei numeri e si tornano a toccare valori in linea con quanto misurato nel 2018.



Analisi dei dati

La curva evidenzia il costante calo nei valori dal 2009 sino al 2012, per poi giungere ai livelli più bassi misurati nel 2014 e 2015. Nel 2016 si assiste ad un deciso incremento dei valori misurati, per poi rilevare, di nuovo, il calo nel 2017 e un modesto incremento nel 2018. Il medesimo andamento della curva lo si è rilevato nel periodo dal 2019 al 2021.

4.4 L'elaborazione dei dati

A fronte della grande mole di dati raccolti, occorre, ora, scendere ancor più nel dettaglio individuando il periodo di analisi del campione dei dati al fine di definire una ipotetica tendenza del mercato, ed entrando, poi, nel merito dei singoli atti di compravendita al fine di valutarne l'attendibilità per essere inseriti nel campione ovvero la necessità che si pervenga al loro scarto.

Si è ritenuto che, ai fini dell'analisi tendenziale misurata al 2022, possa essere costruito un campione di dati che abbraccia il periodo decennale dal 2012 al 2021.

Definito, così, il campione di riferimento temporale, il primo dato che è opportuno ricavare riguarda la media ponderata assoluta dei valori unitari di mercato espressi a metro quadro di Superficie Utile urbanistica che si ottiene dividendo i valori complessivi per le relative superfici.

Di seguito i risultati delle elaborazioni dopo avere effettuato scarti secondo i seguenti criteri:

- terreni compravenduti che risultino privi di capacità edificatoria;

- terreni compravenditi sui quali insistano fabbricati in corso di costruzione in quanto il valore unitario tiene conto del valore del fabbricato in corso di realizzazione;

- terreni compravenduti (per i soli interventi diretti) che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati, quindi, di fatto, non edificabili o di difficile trasformazione;

- terreni compravenduti ove nell'atto viene erroneamente indicata una destinazione urbanistica di natura agricola.

Compravendite relative ad aree residenziali con intervento diretto

Anno 2012

a) Numero complessivo compravendite: **46**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **8**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **35**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **7.511 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **956 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **6.555 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **9.077 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **20 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **9.057 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 6.555 mq: **euro 5.060.404,00**

e) Media ponderata: euro 5.060.404,00 / 6.555 mq SU = **771,99 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 9.057 mq: **euro 11.152.404,00**

e) Media ponderata: euro 11.152.404,00 / 9.057 mq SC = **1.231,36 €/mq Sc**

Anno 2013

a) Numero complessivo compravendite: **23**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **3**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **19**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **3.449 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **525 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.924 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **3.124 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **3.124 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 2.924 mq: **euro 3.192.000,00**

e) Media ponderata: euro 3.192.000,00 / 2.924 mq SU = **1.091,66 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 3.124 mq: **euro 1.558.324,00**

e) Media ponderata: euro 1.558.324,00 / 3.124 mq SC = **498,82 €/mq Sc**

Anno 2014

a) Numero complessivo compravendite: **35**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **9**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **5**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **19**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **2.126 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **664 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **1.462 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **2.743 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **56 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.687 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 1.462 mq: **euro 1.753.905,00**

e) Media ponderata: euro 1.753.905,00 / 1.462 mq SU = **1.199,66 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.687 mq: **euro 2.049.096,00**

e) Media ponderata: euro 2.049.096,00 / 2.687 mq SC = **762,60 €/mq Sc**

Anno 2015

a) Numero complessivo compravendite: **16**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **9**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **543 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **543 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **2.383 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **9 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.374 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.374 mq: **euro 1.411.831,00**

e) Media ponderata: euro 1.411.831,00 / 2.374 mq SC = **594,71 €/mq Sc**

Anno 2016

a) Numero complessivo compravendite: **15**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **13**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **3.371 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **110 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **3.261 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **2.056 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.056 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 3.261 mq: **euro 3.050.945,00**

e) Media ponderata: euro 3.050.945,00 / 3.261 mq SU = **935,59 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.056 mq: **euro 1.268.083,00**

e) Media ponderata: euro 1.268.083,00 / 2.056 mq SC = **616,77 €/mq Sc**

Anno 2017

a) Numero complessivo compravendite: **20**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **3**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **14**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **3.144 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **105 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **3.039 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **2.508 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi

come reliquati: **103 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.405 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 3.039 mq: **euro 1.518.605,00**

e) Media ponderata: euro 1.518.605,00 / 3.039 mq SU = **499,71 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.405 mq: **euro 1.539.098,00**

e) Media ponderata: euro 1.539.098,00 / 2.405 mq SC = **639,96 €/mq Sc**

Anno 2018

a) Numero complessivo compravendite: **27**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **22**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **135 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **135 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **6.107 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **263 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **5.844 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 135 mq: **euro 175.050,00**

e) Media ponderata: euro 175.050,00 / 135 mq SU = **1.296,67 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 5.844 mq: **euro 2.914.140,00**

e) Media ponderata: euro 2.904.140,00 / 5.844 mq SC = **496,94 €/mq Sc**

Anno 2019

a) Numero complessivo compravendite: **32**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **10**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **6**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **6**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **10**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **615 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **150 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **465 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **3.248 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **815 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **237 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.196 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 465 mq: **euro 631.000,00**

e) Media ponderata: euro 631.000,00 / 465 mq SU = **1.356,99 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.196 mq: **euro 751.388,00**

e) Media ponderata: euro 751.388,00 / 2.196 mq SC = **342,16 €/mq Sc**

Anno 2020

a) Numero complessivo compravendite: **22**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **5**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **14**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **1.658 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **403 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **1.255 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **3.796 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **157 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **74 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **3.565 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 1.255 mq: **euro 473.334,00**

e) Media ponderata: euro 473.334,00 / 1.255 mq SU = **377,16 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 3.565 mq: **euro 927.525,00**

e) Media ponderata: euro 927.525,00 / 3.565 mq SC = **260,18 €/mq Sc**

Anno 2021

a) Numero complessivo compravendite: **43**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **10**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **5**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **27**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **2.154 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **130 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.024 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **5.401 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1.422 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **57 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **3.922 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 2.024 mq: **euro 2.035.584,00**

e) Media ponderata: euro 2.035.584,00 / 2.024 mq SU = **1.005,72 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 3.922 mq: **euro 2.093.589,00**

e) Media ponderata: euro 2.093.589,00 / 3.922 mq SC = **533,81 €/mq Sc**

Compravendite relative ad aree residenziali inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Anno 2012

a) Numero complessivo compravendite: **8**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **7**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **2.167 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.167 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 2.167 mq: **euro 2.560.000,00**

e) Media ponderata: euro 2.560.000,00 / 2.167 mq SU = **1.181,36 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2013

a) Numero complessivo compravendite: **10**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **10**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **49.519 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **49.519 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 49.519 mq: **euro 32.798.050,00**

e) Media ponderata: euro 32.798.050,00 / 49.519 mq SU = **662,33 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2014

a) Numero complessivo compravendite: **18**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **17**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **4.510 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **210 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **4.300 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 4.300 mq: **euro 5.543.700,00**

e) Media ponderata: euro 5.543.700,00 / 4.300 mq SU = **1.289,23 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2015

a) Numero complessivo compravendite: **12**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **12**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **7.860 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **7.860 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 7.860 mq: **euro 5.678.355,00**

e) Media ponderata: euro 5.678.355,00 / 7.860 mq SU = **722,44 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2016

a) Numero complessivo compravendite: **12**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **7**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **8.948 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **358 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **8.590 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 8.590 mq: **euro 4.305.000,00**

e) Media ponderata: euro 4.305.000,00 / 8.590 mq SU = **501,16 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2017

a) Numero complessivo compravendite: **15**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **15**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **7.643 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **7.643 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **2.363 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 7.643 mq: **euro 3.019.447,00**

e) Media ponderata: euro 3.019.447,00 / 7.643 mq SU = **395,06 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.363 mq: **euro 354.450,00**

e) Media ponderata: euro 354.450,00 / 2.363 mq SC = **150,00 €/mq Sc**

Anno 2018

a) Numero complessivo compravendite: **18**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **15**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **9.973 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **147 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **9.826 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 9.826 mq: **euro 5.482.945,00**

e) Media ponderata: euro 5.482.945,00 / 9.826 mq SU = **558,00 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2019

a) Numero complessivo compravendite: **11**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **11**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **4.226 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **4.226 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 4.226 mq: **euro 2.950.763,00**

e) Media ponderata: euro 2.950.763,00 / 4.226 mq SU = **698,24 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2020

a) Numero complessivo compravendite: **10**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **10**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **5.767 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **5.767 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 5.767 mq: **euro 3.988.700,00**

e) Media ponderata: euro 3.988.700,00 / 5.767 mq SU = **691,64 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2021

a) Numero complessivo compravendite: **13**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **12**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **13.876 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **98 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **13.778 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 13.778 mq: **euro 8.275.936,00**

e) Media ponderata: euro 8.275.936,00 / 13.778 mq SU = **600,66 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

Compravendite relative ad aree residenziali inserite in PUA non attuati

Anno 2012

a) Numero complessivo compravendite: **5**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **5**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **1.040 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **1.040 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 1.040 mq: **euro 177.494,00**

e) Media ponderata: euro 177.494,00 / 1.040 mq SC = **170,67 €/mq Sc**

Anno 2013

a) Numero complessivo compravendite: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **4**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **4.598 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **4.598 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **2.158 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.158 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 4.598 mq: **euro 845.000,00**

e) Media ponderata: euro 845.000,00 / 4.598 mq SU = **183,78 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.158 mq: **euro 867.695,00**

e) Media ponderata: euro 867.695,00 / 2.158 mq SC = **402,08 €/mq Sc**

Anno 2014

a) Numero complessivo compravendite: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **2**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **1.623 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **1.623 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 1.623 mq: **euro 205.532,00**

e) Media ponderata: euro 205.532,00 / 1.623 mq SC = **126,64 €/mq Sc**

Anno 2015

a) Numero complessivo compravendite: **5**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **5**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **2.850 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.850 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.850 mq: **euro 805.233,00**

e) Media ponderata: euro 805.233,00 / 2.850 mq SC = **282,54 €/mq Sc**

Anno 2016

a) Numero complessivo compravendite: **5**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **5**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **306 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **306 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **4.035 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **4.035 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 306 mq: **euro 199.160,00**

e) Media ponderata: euro 199.160,00 / 306 mq SU = **650,85 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 4.035 mq: **euro 595.500,00**

e) Media ponderata: euro 595.500,00 / 4.035 mq SC = **147,58 €/mq Sc**

Anno 2017

a) Numero complessivo compravendite: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **4**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **3.385 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **3.385 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 3.385 mq: **euro 804.000,00**

e) Media ponderata: euro 804.000,00 / 3.385 mq SC = **237,52 €/mq Sc**

Anno 2018

a) Numero complessivo compravendite: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **2**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **767 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **767 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 767 mq: **euro 22.545,00**

e) Media ponderata: euro 22.545,00 / 767 mq SC = **29,39 €/mq Sc**

Anno 2019

a) Numero complessivo compravendite: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **2**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **1.218 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **1.218 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 1.218 mq: **euro 95.010,00**

e) Media ponderata: euro 95.010,00 / 1.218 mq SC = **78,00 €/mq Sc**

Anno 2020

a) Numero complessivo compravendite: **8**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **6**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **2.555 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.555 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **8.975 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **8.975 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 2.555 mq: **euro 480.000,00**

e) Media ponderata: euro 480.000,00 / 2.555 mq SU = **187,87 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 8.975 mq: **euro 2.007.600,00**

e) Media ponderata: euro 2.007.600,00 / 8.975 mq SC = **223,69 €/mq Sc**

Anno 2021

a) Numero complessivo compravendite: **9**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **3**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **6**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **1.916 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **1.916 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **4.588 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **299 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **4.289 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 1.916 mq: **euro 120.000,00**

e) Media ponderata: euro 120.000,00 / 1.916 mq SU = **62,63 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 4.289 mq: **euro 408.500,00**

e) Media ponderata: euro 408.500,00 / 4.289 mq SC = **95,24 €/mq Sc**

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti residenziali con valori unitari in euro/mq SU

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2012	Media ponderata anno 2013	Media ponderata anno 2014	Media ponderata anno 2015	Media ponderata anno 2016	Media ponderata anno 2017	Media ponderata anno 2018	Media ponderata anno 2019	Media ponderata anno 2020	Media ponderata anno 2021
Diretto	€ 772,00	€ 1.092,00	€ 1.200,00	--	€ 936,00	€ 500,00	€ 1.297,00	€ 1.357,00	€ 377,00	€1.006,00
PUA attuati	€ 1.181,00	€ 662,00	€ 1.289,00	€ 722,00	€ 501,00	€ 395,00	€ 558,00	€ 698,00	€ 692,00	€ 601,00
PUA non attuati	--	€ 184,00	--	--	€ 651,00	--	--	--	€ 188,00	€ 63,00

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti residenziali con valori unitari in euro/mq SC

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2012	Media ponderata anno 2013	Media ponderata anno 2014	Media ponderata anno 2015	Media ponderata anno 2016	Media ponderata anno 2017	Media ponderata anno 2018	Media ponderata anno 2019	Media ponderata anno 2020	Media ponderata anno 2021
Diretto	€ 1.231,00	€ 499,00	€ 763,00	€ 595,00	€ 617,00	€ 640,00	€ 497,00	€ 342,00	€ 260,00	€ 534,00
PUA attuati	--	--	--	--	--	€ 150,00	--	--	--	--
PUA non attuati	€ 171,00	€ 402,00	€ 127,00	€ 283,00	€ 148,00	€ 238,00	€ 29,00	€ 78,00	€ 224,00	€ 95,00

4.5 Rapporto tra SU e SC e viceversa negli ambiti residenziali, determinazione del VT.

Secondo le definizioni tecniche uniformi (DTU) diversa è la superficie utile (SU) rispetto alla superficie complessiva (SC) in quanto la SU risulta essere una componente della SC visto che, quest'ultima, è costituita dalla somma della SU e del 60% della superficie accessoria (SA), infatti:

Superficie utile (SU): superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Superficie accessoria (SA): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Superficie complessiva (SC): somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).

Detto ciò, risulta del tutto evidente che il parametro edilizio SU non è analogo al parametro edilizio SC in quanto la SU è sempre inferiore alla SC, e ciò comporta una ovvia conseguenza anche in merito ai valori unitari riferiti all'uno o all'altro parametro i quali devono essere diversificati.

Tale differenziazione tra SU ed SC è molto evidente negli interventi edilizi di tipo residenziale, dove la superficie accessoria (SA) ha una incidenza non irrilevante. Diverso, invece, il rapporto tra SU ed SC nel caso di interventi di tipo produttivo dove la SU tende a coincidere con la SC avendo la SA una incidenza ordinariamente non rilevante.

E', quindi, necessario stabilire un parametro correttivo di massima che consenta di ricavare il valore unitario della SU se si conosce la SC e viceversa.

Attingendo dai dati medi unitari per valori a mq di SU ed SC ricavati dalle compravendite e riportati nella tabella riepilogativa sovrastante, si considerano solo le annualità e le tipologie di intervento che presentano dati comuni sia per SU che per SC

Rapporto tra SU/SC

Tipologia intervento	SU/SC anno 2012	SU/SC anno 2013	SU/SC anno 2014	SU/SC anno 2015	SU/SC anno 2016	SU/SC anno 2017	SU/SC anno 2018	SU/SC anno 2019	SU/SC anno 2020	SU/SC anno 2021
Diretto	0,63	2,19	1,57	--	1,52	0,78	2,61	3,97	1,45	1,88
PUA attuati	--	--	--	--	--	2,63	--	--	--	--
PUA non attuati	--	0,46	--	--	4,40	--	--	--	0,84	0,66

E', ora, possibile determinare il parametro medio SU/SC come media dei parametri sopra ricavati:

Σ parametri / n. parametri = parametro medio SU/SC

25,59 / 14 = **1,83**

Conoscendo il valore unitario espresso in euro/mq SC è possibile, moltiplicandolo per il coefficiente 1,83, determinare il probabile valore unitario espresso in euro/mq SU.

Rapporto tra SC/SU

Tipologia intervento	SC/SU anno 2012	SC/SU anno 2013	SC/SU anno 2014	SC/SU anno 2015	SC/SU anno 2016	SC/SU anno 2017	SC/SU anno 2018	SC/SU anno 2019	SC/SU anno 2020	SC/SU anno 2021
Diretto	1,59	0,46	0,64	--	0,66	1,28	0,38	0,25	0,69	0,53
PUA attuati	--	--	--	--	--	0,38	--	--	--	--
PUA non attuati	--	2,18	--	--	0,23	--	--	--	1,19	1,51

E’, ora, possibile determinare il parametro medio SU/SC come media dei parametri sopra ricavati:

Σ parametri / n. parametri = parametro medio SU/SC

11,97 / 14 = **0,86**

Conoscendo il valore unitario espresso in euro/mq SU è possibile, moltiplicandolo per il coefficiente 0,86, determinare il probabile valore unitario espresso in euro/mq SC.

I coefficienti sopra determinati rappresentano valori empirici e, pertanto, in presenza di chiari riscontri di mercato che consentono di determinare valori unitari per SU ed SC, occorrerà fare affidamento a questi ultimi, determinando, eventualmente, un coefficiente di ragguaglio più specificamente legato al campione del contesto di riferimento.

Tenuto conto che le norme tecniche di attuazione del PUG introducono, come parametro urbanistico, l’indice edificatorio espresso, in taluni casi, in mc/mq al fine di determinare il Volume Totale (VT) della costruzione, occorre determinare, empiricamente, un coefficiente di ragguaglio che, conosciuta la SC, consenta di derivare il VT.

Già si è detto che il VT della costruzione è costituito dalla somma della superficie totale (ST) di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Posto che, per esperienza, la Superficie Accessoria (SA) ha una incidenza pari a non più del 50% della Superficie Utile (SU), che l’incidenza dei muri interni ed esterni può arrivare sino al 20% (in alcuni casi anche al 25%) della superficie netta calpestabile (SU), che l’Altezza Lorda (AL) può essere considerata pari a 3 metri, si possono, ragionevolmente, svolgere le seguenti elaborazioni.

SC = SU + 60% SA

SA $\leq$ 50% SU

VT = [(SC + 40% SA) + 20%] x AL

Ipotizzando una SU pari a 50 mq, avremo:

SU = 50 mq

SA = 50% di SU = 25 mq

SC = 50 mq + 60% di 25 mq = 65 mq

Superficie netta totale = SC + 40% di SA = 75 mq

Rapporto incrementativo = superficie netta totale / SC = 1,15

ST = superficie netta totale + 20% = 90 mq

VT = ST x 3 metri = 270 mc

Rapporto incrementativo tra VT e SC = VT / SC = 4,15 (il coefficiente moltiplicato per la SC consente di determinare il probabile VT)

Rapporto decrementativo tra SC e VT = SC / VT = 0,24 (il coefficiente moltiplicato per il VT consente di determinare la probabile SC)

Ipotizzando una SU pari a 100 mq, avremo:

SU = 100 mq

SA = 50% di SU = 50 mq

SC = 100 mq + 60% di 50 mq = 130 mq

Superficie netta totale = SC + 40% di SA = 150 mq

Rapporto incrementativo = superficie netta totale / SC = 1,15

ST = superficie netta totale + 20% = 180 mq

VT = ST x 3 metri = 540 mc

Rapporto incrementativo tra VT e SC = VT / SC = 4,15 (il coefficiente moltiplicato per la SC consente di determinare il probabile VT)

Rapporto decrementativo tra SC e VT = SC / VT = 0,24 (il coefficiente moltiplicato per il VT consente di determinare la probabile SC)

Ipotizzando una SU pari a 150 mq, avremo:

SU = 150 mq

SA = 50% di SU = 75 mq

SC = 150 mq + 60% di 75 mq = 195 mq

Superficie netta totale = SC + 40% di SA = 225 mq

Rapporto incrementativo = superficie netta totale / SC = 1,15

ST = superficie netta totale + 20% = 270 mq

VT = ST x 3 metri = 810 mc

Rapporto incrementativo tra VT e SC = VT / SC = 4,15 (il coefficiente moltiplicato per la SC consente di determinare il probabile VT)

Rapporto decrementativo tra SC e VT = SC / VT = 0,24 (il coefficiente moltiplicato per il VT consente di determinare la probabile SC)

Sulla base delle elaborazioni sopra effettuate si può, ragionevolmente, essere portati a ritenere che conosciuto il valore unitario di un'area espresso in €/mq SC, è possibile determinare il corrispondente valore unitario espresso in €/mq VT moltiplicando il valore a SC per il coefficiente **0,24**.

Il coefficiente di ragguaglio sopra determinato rappresenta un valore empirico e, pertanto, in presenza di chiari riscontri di mercato che consentono di determinare valori unitari al mc di VT, occorrerà fare affidamento a questi ultimi, determinando, eventualmente, un coefficiente di ragguaglio più specificamente legato al campione del contesto di riferimento.

Compravendite relative ad aree produttive con intervento diretto

Anno 2012

a) Numero complessivo compravendite: **5**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **4**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **8.460 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **8.460 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 8.460 mq: **euro 2.277.199,00**

d) Media ponderata: euro 2.277.199,00 / 8.460 mq SU-SC = **269,17 €/mq Su-Sc**

Anno 2013

a) Numero complessivo compravendite: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **2**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **11.736 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **11.736 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 11.736 mq: **euro 902.750,00**

d) Media ponderata: euro 902.750,00 / 11.736 mq SU-SC = **76,92 €/mq Su-Sc**

Anno 2014

a) Numero complessivo compravendite: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **1**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **6.347 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **63 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **6.284 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 6.284 mq: **euro 1.060.000,00**

d) Media ponderata: euro 1.060.000,00 / 6.284 mq SU-SC = **168,68 €/mq Su-Sc**

Anno 2015

a) Numero complessivo compravendite: **3**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **1**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **1.094 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **65 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **1.029 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 1.029 mq: **euro 260.000,00**

d) Media ponderata: euro 260.000,00 / 1.029 mq SU-SC = **252,67 €/mq Su-Sc**

Anno 2016

a) Numero complessivo compravendite: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **4**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **4.473 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **4.473 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 4.473 mq: **euro 752.000,00**

d) Media ponderata: euro 752.000,00 / 4.473 mq SU-SC = **168,12 €/mq Su-Sc**

Anno 2017

a) Numero complessivo compravendite: **5**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **5**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **6.143 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **6.143 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 6.143 mq: **euro 1.269.600,00**

d) Media ponderata: euro 1.269.600,00 / 6.143 mq SU-SC = **206,67 €/mq Su-Sc**

Anno 2018

a) Numero complessivo compravendite: **10**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **9**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **22.949 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **22.949 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 22.949 mq: **euro 3.150.159,00**

d) Media ponderata: euro 3.150.159,00 / 22.949 mq SU-SC = **137,27 €/mq Su-Sc**

Anno 2019

a) Numero complessivo compravendite: **8**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **5**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **6.978 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **47 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **6.931 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 6.931 mq: **euro 463.900,00**

d) Media ponderata: euro 463.900,00 / 6.931 mq SU-SC = **66,93 €/mq Su-Sc**

Anno 2020

a) Numero complessivo compravendite: **6**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **6**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **22.063 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **22.063 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 22.063 mq: **euro 2.093.787,00**

d) Media ponderata: euro 2.093.787,00 / 22.063 mq SU-SC = **94,90 €/mq Su-Sc**

Anno 2021

a) Numero complessivo compravendite: **9**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi

come reliquati: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **8**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **18.977 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **18.977 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 18.977 mq: **euro 2.755.515,00**

d) Media ponderata: euro 2.755.515,00 / 18.977 mq SU-SC = **145,20 €/mq Su-Sc**

Compravendite relative ad aree produttive inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Anno 2012

a) Numero complessivo compravendite: **3**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **3**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **5.296 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **5.296 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 5.296 mq: **euro 1.737.657,00**

d) Media ponderata: euro 1.737.657,00 / 5.296 mq SU-SC = **328,11 €/mq Su-Sc**

Anno 2013

a) Numero complessivo compravendite: **3**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **3**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **11.358 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **11.358 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 11.358 mq: **euro 5.600.000,00**

d) Media ponderata: euro 5.600.000,00 / 11.358 mq SU-SC = **493,04 €/mq Su-Sc**

Anno 2014

a) Numero complessivo compravendite: **9**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **8**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **3.845 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **3.845 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 3.845 mq: **euro 1.600.122,00**

d) Media ponderata: euro 1.600.122,00 / 3.845 mq SU-SC = **416,16 €/mq Su-Sc**

Anno 2015

a) Numero complessivo compravendite: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **0**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

d) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2016

a) Numero complessivo compravendite: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **2**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **6.496 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **6.496 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 6.496 mq: **euro 3.725.735,00**

d) Media ponderata: euro 3.725.735,00 / 6.496 mq SU-SC = **573,54 €/mq Su-Sc**

Anno 2017

a) Numero complessivo compravendite: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **1**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **4.564 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **4.564 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 4.564 mq: **euro 2.460.000,00**

d) Media ponderata: euro 2.460.000,00 / 4.564 mq SU-SC = **539,00 €/mq Su-Sc**

Anno 2018

a) Numero complessivo compravendite: **3**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **2**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **12.833 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **12.833 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 12.833 mq: **euro 2.635.000,00**

d) Media ponderata: euro 2.635.000,00 / 12.833 mq SU-SC = **205,33 €/mq Su-Sc**

Anno 2019

a) Numero complessivo compravendite: **3**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **3**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **40.718 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **40.718 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 40.718 mq: **euro 13.313.965,00**

d) Media ponderata: euro 13.313.965,00 / 40.718 mq SU-SC = **326,98 €/mq Su-Sc**

Anno 2020

a) Numero complessivo compravendite: **3**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **3**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **16.304 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **16.304 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 16.304 mq: **euro 1.385.000,00**

d) Media ponderata: euro 1.385.000,00 / 16.304 mq SU-SC = **84,95 €/mq Su-Sc**

Anno 2021

a) Numero complessivo compravendite: **6**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **6**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **77.984 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **77.984 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 77.984 mq: **euro 13.806.394,00**

d) Media ponderata: euro 13.806.394,00 / 77.984 mq SU-SC = **177,04 €/mq Su-Sc**

Compravendite relative ad aree produttive inserite in PUA non attuati

Anno 2012

a) Numero complessivo compravendite: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **1**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **16.144 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **16.144 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 16.144 mq: **euro 1.050.000,00**

d) Media ponderata: euro 1.050.000,00 / 16.144 mq SU-SC = **65,04 €/mq Su-Sc**

Anno 2013

a) Numero complessivo compravendite: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **4**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **67.294 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **67.294 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 67.294 mq: **euro 14.793.699,00**

d) Media ponderata: euro 14.793.699,00 / 67.294 mq SU-SC = **219,84 €/mq Su-Sc**

Anno 2014

a) Numero complessivo compravendite: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **4**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **51.094 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **51.094 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 51.094 mq: **euro 7.363.050,00**

d) Media ponderata: euro 7.363.050,00 / 51.094 mq SU-SC = **144,11 €/mq Su-Sc**

Anno 2015

a) Numero complessivo compravendite: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Viene scartata una compravendita riferita ad un terreno il cui valore è ampiamente fuori scala

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **3**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **5.380 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **5.380 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 5.380 mq: **euro 1.469.000,00**

d) Media ponderata: euro 1.469.000,00 / 5.380 mq SU-SC = **273,05 €/mq Su-Sc**

Anno 2016

a) Numero complessivo compravendite: **8**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **8**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **133.422 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **133.422 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 133.422 mq: **euro 25.261.203,00**

d) Media ponderata: euro 25.261.203,00 / 133.422 mq SU-SC = **189,33 €/mq Su-Sc**

Anno 2017

a) Numero complessivo compravendite: **6**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **6**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **14.246 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **14.246 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 14.246 mq: **euro 2.600.000,00**

d) Media ponderata: euro 2.600.000,00 / 14.246 mq SU-SC = **182,51 €/mq Su-Sc**

Anno 2018

a) Numero complessivo compravendite: **12**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **12**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **85.990 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **85.990 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 85.990 mq: **euro 5.342.000,00**

d) Media ponderata: euro 5.342.000,00 / 85.990 mq SU-SC = **62,12 €/mq Su-Sc**

Anno 2019

a) Numero complessivo compravendite: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **1**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **3**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **14.978 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **14.978 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 14.978 mq: **euro 1.490.000,00**

d) Media ponderata: euro 1.490.000,00 / 14.978 mq SU-SC = **99,48 €/mq Su-Sc**

Anno 2020

a) Numero complessivo compravendite: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **3**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **9.731 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **9.731 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 9.731 mq: **euro 1.855.000,00**

d) Media ponderata: euro 1.855.000,00 / 9.731 mq SU-SC = **190,63 €/mq Su-Sc**

Anno 2021

a) Numero complessivo compravendite: **9**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **9**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **36.607 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **36.607 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 36.607 mq: **euro 5.633.787,00**

d) Media ponderata: euro 5.633.787,00 / 36.607 mq SU-SC = **153,90 €/mq Su-Sc**

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti produttivi con valori unitari in euro/mq SU-SC

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2012	Media ponderata anno 2013	Media ponderata anno 2014	Media ponderata anno 2015	Media ponderata anno 2016	Media ponderata anno 2017	Media ponderata anno 2018	Media ponderata anno 2019	Media ponderata anno 2020	Media ponderata anno 2021
Diretto	€ 269,00	€ 77,00	€ 169,00	€ 253,00	€ 168,00	€ 207,00	€ 137,00	€ 67,00	€ 95,00	€145,00
PUA attuati	€ 328,00	€ 493,00	€ 416,00	--	€ 574,00	€ 539,00	€ 205,00	€ 327,00	€ 85,00	€ 177,00
PUA non attuati	€ 65,00	€ 220,00	€ 144,00	€ 273,00	€ 189,00	€ 183,00	€ 62,00	€ 99,00	€ 191,00	€ 154,00

4.6 Rapporto tra SU e SC e viceversa negli ambiti produttivi, determinazione del VT.

Si è già avuto modo di affermare che per gli interventi edilizi compresi entro ambiti produttivi la quantità della Superficie Accessoria (SA) assume entità molto ridotte rispetto a quanto avviene per interventi compresi in ambiti residenziali.

Si può, quindi, ritenere vi sia una sostanziale coincidenza tra SU ed SC o, perlomeno, le due entità non sono così distanti tra loro.

Altro aspetto da considerare è la minore incidenza, rispetto agli ambiti residenziali, degli spazi occupati dalle pareti interne e perimetrali, si può ritenere che l'incidenza non sia superiore al 10%.

Tenuto conto che le norme tecniche di attuazione del PUG introducono, come parametro urbanistico, l'indice edificatorio espresso, in taluni casi, in euro/mc al fine di determinare il Volume Totale (VT) della costruzione, occorre determinare, empiricamente, un coefficiente di ragguaglio che, conosciuta la SU/SC, consenta di derivare il VT.

Già si è detto che il VT della costruzione è costituito dalla somma della superficie totale (ST) di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Posto che, per esperienza, l'incidenza dei muri interni ed esterni può arrivare sino al 10% (in alcuni casi anche di entità inferiore) della superficie netta calpestabile (SU/SC), che l'Altezza Lorda (AL) può essere considerata pari a 9 metri, si possono, ragionevolmente, svolgere le seguenti elaborazioni.

SC = SU

VT = (SC ovvero SU + 10%) x AL

Ipotizzando una SU pari a 1.000 mq, avremo:

SU = SC = superficie netta totale = 1.000 mq

ST = superficie netta totale + 10% = 1.100 mq

VT = ST x 9 metri = 9.900 mc

Rapporto incrementativo tra VT e SC-SU = VT / SC-SU = 9,9 (il coefficiente moltiplicato per la SC-SU consente di determinare il probabile VT)

Rapporto decrementativo tra SC-SU e VT = SC-SU / VT = 0,10 (il coefficiente moltiplicato per il VT consente di determinare la probabile SC-SU).

Sulla base delle elaborazioni sopra effettuate si può, ragionevolmente, essere portati a ritenere che conosciuto il valore unitario di un'area espresso in €/mq SC-SU, è possibile determinare il corrispondente valore unitario espresso in €/mq VT moltiplicando il valore a SC-SU per il coefficiente **0,10**.

Il coefficiente di ragguaglio sopra determinato rappresenta un valore empirico e, pertanto, in presenza di chiari riscontri di mercato che consentono di determinare valori unitari al mc di VT, occorrerà fare affidamento a questi ultimi, determinando, eventualmente, un coefficiente di ragguaglio più specificamente legato al campione del contesto di riferimento.

Compravendite relative ad aree destinate a servizi in genere

Anno 2012

a) Numero complessivo compravendite: **6**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **2**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **1.655 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **1.655 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 1.655 mq: **euro 105.880,00**

d) Media ponderata: euro 105.880,00 / 1.655 mq SU-SC = **63,98 €/mq Su-Sc**

Anno 2013

a) Numero complessivo compravendite: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **2**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **9.408 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **9.408 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 9.408 mq: **euro 393.489,00**

d) Media ponderata: euro 393.489,00 / 9.408 mq SU-SC = **41,82 €/mq Su-Sc**

Anno 2014

a) Numero complessivo compravendite: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **2**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **0 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

d) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2015

a) Numero complessivo compravendite: **1**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **1**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **445 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **445 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 445 mq: **euro 22.000,00**

d) Media ponderata: euro 22.000,00 / 445 mq SU-SC = **49,44 €/mq Su-Sc**

Anno 2016

a) Numero complessivo compravendite: **5**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **3**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **9.370 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **9.370 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 9.370 mq: **euro 798.295,00**

d) Media ponderata: euro 798.295,00 / 9.370 mq SU-SC = **85,20 €/mq Su-Sc**

Anno 2017

a) Numero complessivo compravendite: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **2**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **1.409 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **1.409 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 1.409 mq: **euro 58.000,00**

d) Media ponderata: euro 58.000,00 / 1.409 mq SU-SC = **41,16 €/mq Su-Sc**

Anno 2018

a) Numero complessivo compravendite: **13**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **8**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **5**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **1.087 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **1.087 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 1.087 mq: **euro 229.300,00**

d) Media ponderata: euro 229.300,00 / 1.087 mq SU-SC = **210,95 €/mq Su-Sc**

Anno 2019

a) Numero complessivo compravendite: **16**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **11**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **5**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **24.447 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **24.447 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 24.447 mq: **euro 1.864.400,00**

d) Media ponderata: euro 1.864.400,00 / 24.447 mq SU-SC = **76,26 €/mq Su-Sc**

Anno 2020

a) Numero complessivo compravendite: **9**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **8**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **1**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **200 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **200 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 200 mq: **euro 133.000,00**

d) Media ponderata: euro 133.000,00 / 200 mq SU-SC = **665,00 €/mq Su-Sc**

Anno 2021

a) Numero complessivo compravendite: **10**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **9**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **1**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **4.598 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **4.598 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 4.598 mq: **euro 600.000,00**

d) Media ponderata: euro 600.000,00 / 4.598 mq SU-SC = **130,49 €/mq Su-Sc**

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti a servizi con valori unitari in euro/mq SU-SC

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2012	Media ponderata anno 2013	Media ponderata anno 2014	Media ponderata anno 2015	Media ponderata anno 2016	Media ponderata anno 2017	Media ponderata anno 2018	Media ponderata anno 2019	Media ponderata anno 2020	Media ponderata anno 2021
Diretto	€ 64,00	€ 42,00	--	€ 49,00	€ 85,00	€ 41,00	€ 211,00	€ 76,00	€ 665,00	€ 130,00

4.7 Rapporto tra SU e SC e viceversa negli ambiti a servizi, determinazione del VT.

Si è già avuto modo di affermare che per gli interventi edilizi compresi entro ambiti a servizi, come per gli ambiti produttivi, la quantità della Superficie Accessoria (SA) assume entità molto ridotte rispetto a quanto avviene per interventi compresi in ambiti residenziali.

Si può, quindi, ritenere vi sia una sostanziale coincidenza tra SU ed SC o, perlomeno, le due entità non sono così distanti tra loro.

Altro aspetto da considerare è la minore incidenza, rispetto agli ambiti residenziali, degli spazi occupati dalle pareti interne e perimetrali, si può ritenere che l'incidenza non sia superiore al 15%.

Tenuto conto che le norme tecniche di attuazione del PUG introducono, come parametro urbanistico, l'indice edificatorio espresso, in taluni casi, in euro/mc al fine di determinare il Volume Totale (VT) della costruzione, occorre determinare, empiricamente, un coefficiente di ragguaglio che, conosciuta la SU/SC, consenta di derivare il VT.

Già si è detto che il VT della costruzione è costituito dalla somma della superficie totale (ST) di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Posto che, per esperienza, l'incidenza dei muri interni ed esterni può arrivare sino al 15% (in alcuni casi anche di entità inferiore) della superficie netta calpestabile (SU/SC), che l'Altezza Lorda (AL) può essere considerata pari a 3 metri, si possono, ragionevolmente, svolgere le seguenti elaborazioni.

SC = SU

VT = (SC ovvero SU + 10%) x AL

Ipotizzando una SU pari a 500 mq, avremo:

SU = SC = superficie netta totale = 500 mq

ST = superficie netta totale + 10% = 550 mq

VT = ST x 3 metri = 1.650 mc

Rapporto incrementativo tra VT e SC-SU = VT / SC-SU = 3,3 (il coefficiente moltiplicato per la SC-SU consente di determinare il probabile VT)

Rapporto decrementativo tra SC-SU e VT = SC-SU / VT = 0,30 (il coefficiente moltiplicato per il VT consente di determinare la probabile SC-SU).

Sulla base delle elaborazioni sopra effettuate si può, ragionevolmente, essere portati a ritenere che conosciuto il valore unitario di un'area espresso in €/mq SC-SU, è possibile determinare il corrispondente valore unitario espresso in €/mq VT moltiplicando il valore a SC-SU per il coefficiente **0,30**.

Il coefficiente di ragguaglio sopra determinato rappresenta un valore empirico e, pertanto, in presenza di chiari riscontri di mercato che consentono di determinare valori unitari al mc di VT, occorrerà fare affidamento a questi ultimi, determinando, eventualmente, un coefficiente di ragguaglio più specificamente legato al campione del contesto di riferimento.

4.8 Curve di tendenza ordinarie.

Residenza: aree sottoposte ad interventi di tipo diretto

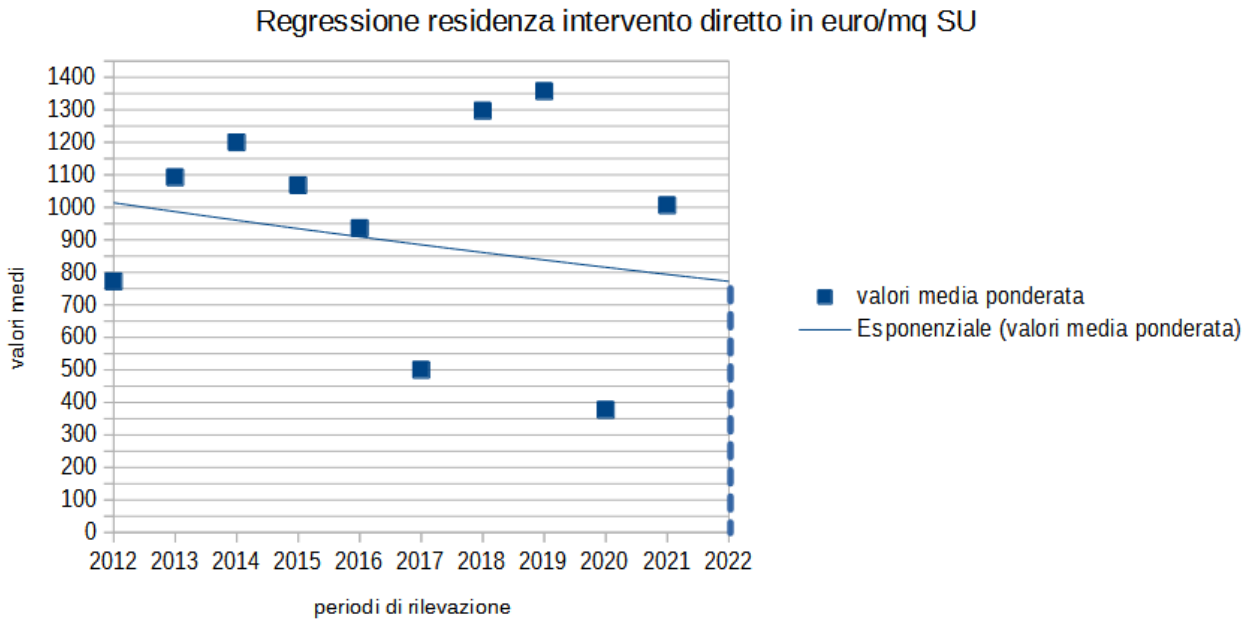
Ai fini delle successive elaborazioni tendenziali verranno considerati i valori unitari espressi in euro/mq di SU ed in euro/mq SC per aree regolate da interventi di tipo diretto.

Al fine di uniformare al meglio la curva di tendenza decennale, considerato che per l'anno 2015 non sono stati rilevati valori di mercato in euro/mq SU, si e ritenuto che il valore assente possa essere surrogato dalla media aritmetica dei valori rilevanti nell'anno precedente (2014) e nell'anno successivo (2016), pertanto per l'anno 2015 viene assunto il seguente valore:

(1.200,00 €/mq SU + 936,00 €/mq SU) / 2 = 1.068,00 €/mq SU

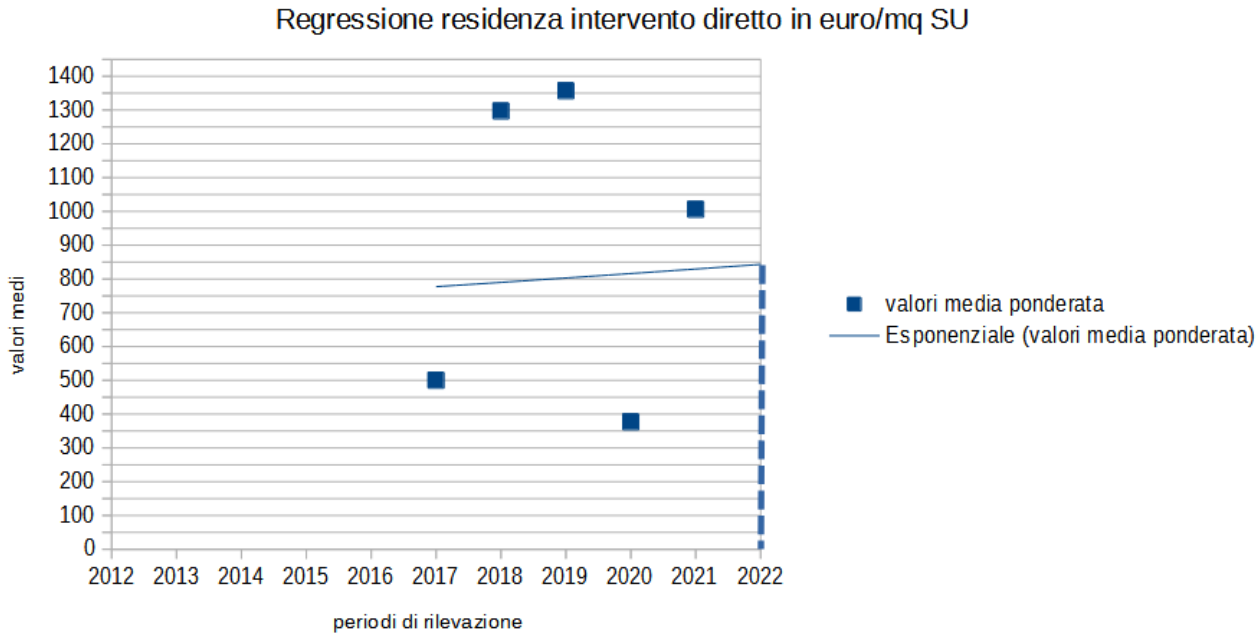
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SU
2012	772,00
2013	1.092,00
2014	1.200,00
2015	1.068,00
2016	936,00
2017	500,00
2018	1.297,00
2019	1.357,00
2020	377,00
2021	1.006,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **750,00 €/mq SU**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2017, 2018, 2019, 2020 e 2021) si avrà la seguente curva di tendenza:



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **850,00 €/mq SU**.

Le due curve tendenziali, la prima con base dati decennale la seconda con base dati quinquennale, portano a determinare valori unitari differenti:

- tendenza al 2022 su base decennale = 750,00 €/mq SU

- tendenza al 2022 su base quinquennale = 850,00 €/mq SU

Si ritiene che il valore tendenziale su base quinquennale risponda meglio al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2022 in quanto tiene conto dei valori desunti da atti stipulati in annualità più recenti.

Un ulteriore sistema di proiezione tendenziale dei valori unitari di mercato sull'anno 2022 può essere effettuato applicando ai valori, rispondenti alle medie ponderate, i coefficienti di attualizzazione precedentemente determinati.

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato
2017	1,100	500,00 €/mq SU	550,00 €/mq SU
2018	1,074	1.297,00 €/mq SU	1.393,00 €/mq SU
2019	1,049	1.357,00 €/mq SU	1.423,00 €/mq SU
2020	1,024	377,00 €/mq SU	386,00 €/mq SU
2021	1,000	1.006,00 €/mq SU	1.006,00 €/mq SU

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (550,00 + 1.393,00 + 1.423,00 + 386,00 + 1.006,00) / 5 = **950,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (950,00 €/mq SU) risulta più elevato rispetto al valore tendenziale della curva (850,00 €/mq SU), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

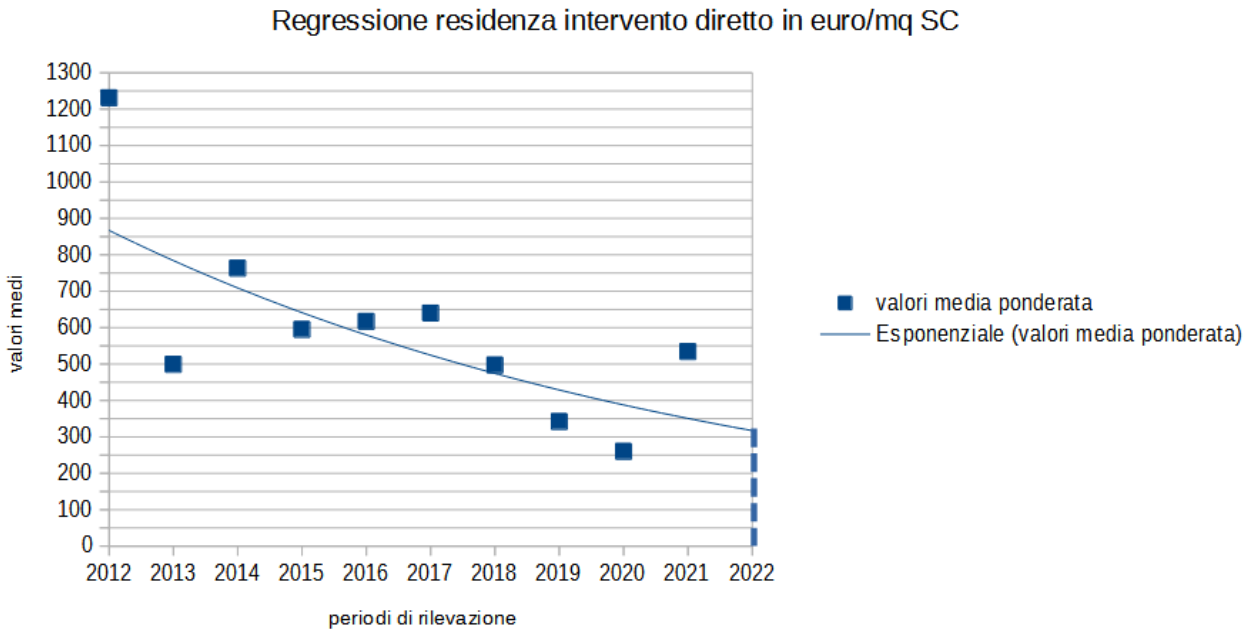
(950,00 + 850,00) / 2 = **900,00 €/mq SU**

Si procede, ora, alla elaborazione dei dati al fine di determinare la tendenza per i valori espressi in

euro/mq SC.

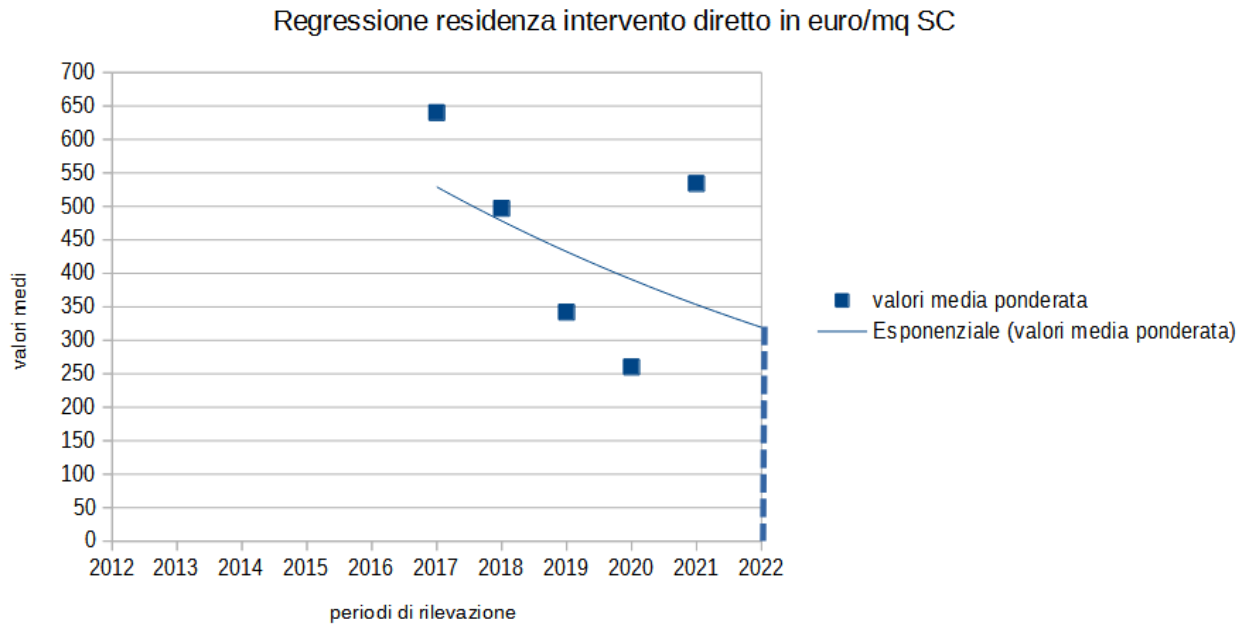
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SC
2012	1.231,00
2013	499,00
2014	763,00
2015	595,00
2016	617,00
2017	640,00
2018	497,00
2019	342,00
2020	260,00
2021	534,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **300,00 €/mq SC**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2017, 2018, 2019, 2020 e 2021) si avrà la seguente curva di tendenza:



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **300,00 €/mq SC** che conferma il valore unitario ricavato dalla linea di tendenza decennale.

Un ulteriore sistema di proiezione tendenziale dei valori unitari di mercato sull'anno 2022 può essere effettuato applicando ai valori rispondenti alle medie ponderate i coefficienti di attualizzazione precedentemente determinati.

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato
2017	1,100	640,00 €/mq SC	704,00 €/mq SC
2018	1,074	497,00 €/mq SC	534,00 €/mq SC
2019	1,049	342,00 €/mq SC	359,00 €/mq SC
2020	1,024	260,00 €/mq SC	266,00 €/mq SC
2021	1,000	534,00 €/mq SC	534,00 €/mq SC

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (704,00 + 534,00 + 359,00 + 266,00 + 534,00) / 5 = **480,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (480,00 €/mq SC) risulta più elevato rispetto al valore tendenziale della curva (300,00 €/mq SC), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(480,00 + 300,00) / 2 = **390,00 €/mq SC**

Rapporto tra SU/SC e viceversa negli interventi diretti

Erano già stati definiti, in precedenza, i rapporti assoluti tra SU ed SC, e viceversa, è, ora, possibile determinare il rapporto reale scaturente dalla tendenza di mercato relativa agli interventi diretti:

SU/SC = 900,00 / 390,00 = 2,30

SC/SU = 390,00 / 900,00 = 0,43

Pertanto, limitatamente ad aree regolate da interventi diretti, conoscendo il valore unitario espresso in euro/mq SU è possibile stabilire il valore espresso in euro/mq SC moltiplicando il valore unitario a SU per

il coefficiente 0,43; viceversa conoscendo il valore unitario espresso in euro/mq SC è possibile stabilire il valore espresso in euro/mq SU moltiplicando il valore unitario a SC per il coefficiente 2,30.

Si procede, ora, alla determinazione del valore unitario per mc di VT applicando al valore unitario espresso in €/mq SC il coefficiente di ragguaglio pari a 0,24:

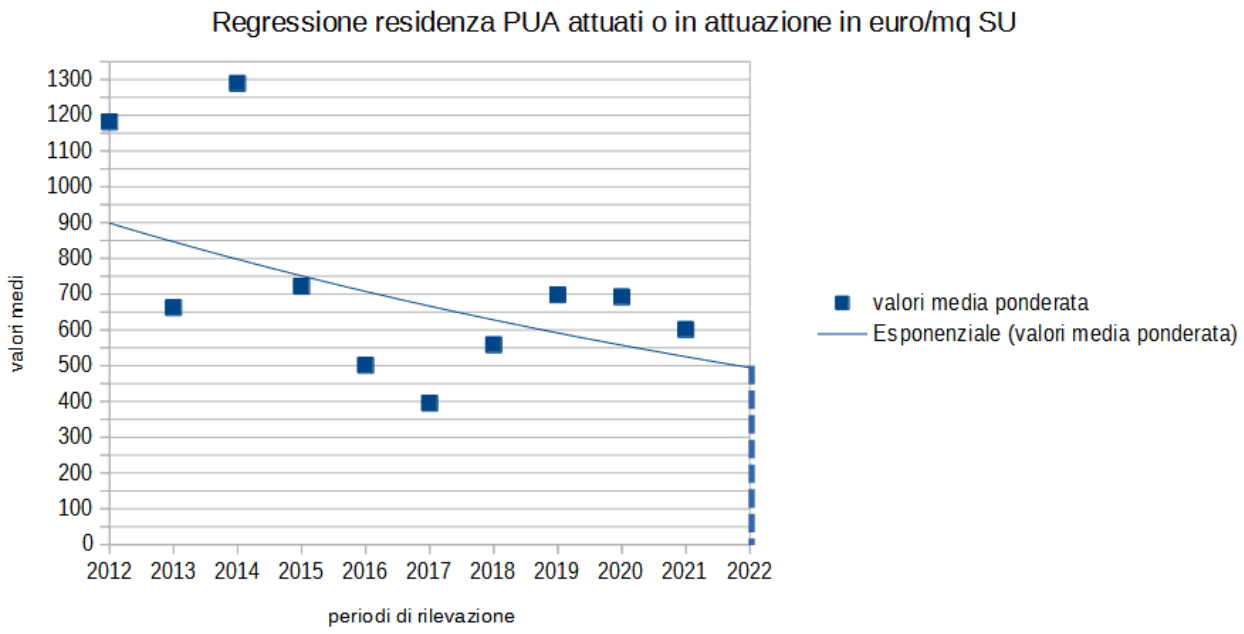
€/mq VT = 390,00 €/mq SC x 0,24 = 93,60 €/mc VT che si arrotonda a **95,00 €/mc VT**

Residenza: aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Ai fini delle successive elaborazioni tendenziali verranno considerati i valori unitari espressi in euro/mq di SU in quanto non assumono rilevanza i riscontri di mercato ricavati per valori espressi in euro/mq SC presenti nel solo anno 2017.

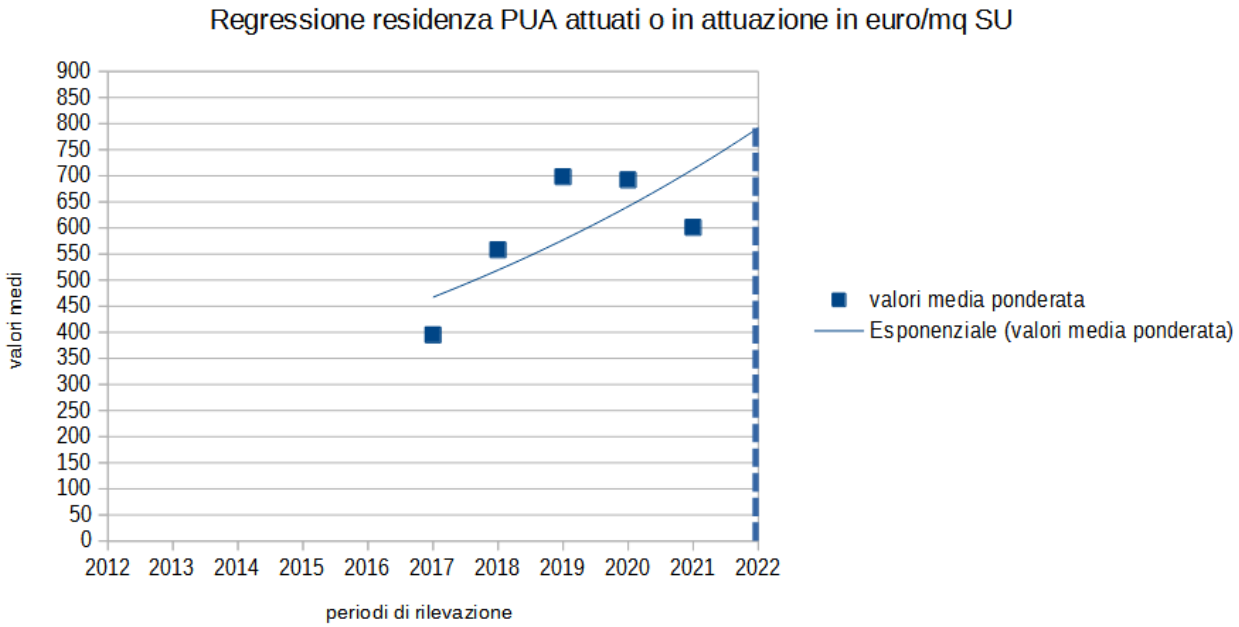
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SU
2012	1.181,00
2013	662,00
2014	1.289,00
2015	722,00
2016	501,00
2017	395,00
2018	558,00
2019	698,00
2020	692,00
2021	601,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **500,00 €/mq SU**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2017, 2018, 2019, 2020 e 2021) si avrà la seguente curva di tendenza:



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **800,00 €/mq SU**.

Le due curve tendenziali, la prima con base dati decennale la seconda con base dati quinquennale, portano a determinare valori unitari differenti:

- tendenza al 2022 su base decennale = 500,00 €/mq SU

- tendenza al 2022 su base quinquennale = 800,00 €/mq SU

Si ritiene che il valore tendenziale su base quinquennale risponda meglio al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2022 in quanto tiene conto dei valori desunti da atti stipulati in annualità più recenti.

Un ulteriore sistema di proiezione tendenziale dei valori unitari di mercato sull'anno 2022 può essere effettuato applicando ai valori rispondenti alle medie ponderate i coefficienti di attualizzazione precedentemente determinati.

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato
2017	1,100	395,00 €/mq SU	435,00 €/mq SU
2018	1,074	558,00 €/mq SU	599,00 €/mq SU
2019	1,049	698,00 €/mq SU	732,00 €/mq SU
2020	1,024	692,00 €/mq SU	709,00 €/mq SU
2021	1,000	601,00 €/mq SU	601,00 €/mq SU

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (435,00 + 599,00 + 732,00 + 709,00 + 601,00) / 5 = **615,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (615,00 €/mq SU) risulta inferiore rispetto al valore tendenziale della curva (800,00 €/mq SU), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(615,00 + 800,00) / 2 = **710,00 €/mq SU (arrotondato)**

Considerato che non è stato possibile rilevare un campione attendibile di rilievi di mercato tale da definire, per la medesima tipologia residenziale, il valore unitario in euro/mq SC, il valore ricercato può,

ragionevolmente, essere determinato applicando il coefficiente più sopra definito relativamente agli interventi di tipo diretto, ciò in quanto l'intervento edilizio all'interno di un PUA attuato o in corso di attuazione è del tutto assimilabile all'intervento edilizio di tipo diretto.

Si ottiene, pertanto:

valore in euro/mq SC = valore in euro/mq SU x 0,43 = 710,00 €/mq SU x 0,43 = **305,00 €/mq SC** (arrotondato)

Si procede, ora, alla determinazione del valore unitario per mc di VT applicando al valore unitario espresso in €/mq SC il coefficiente di ragguaglio pari a 0,24:

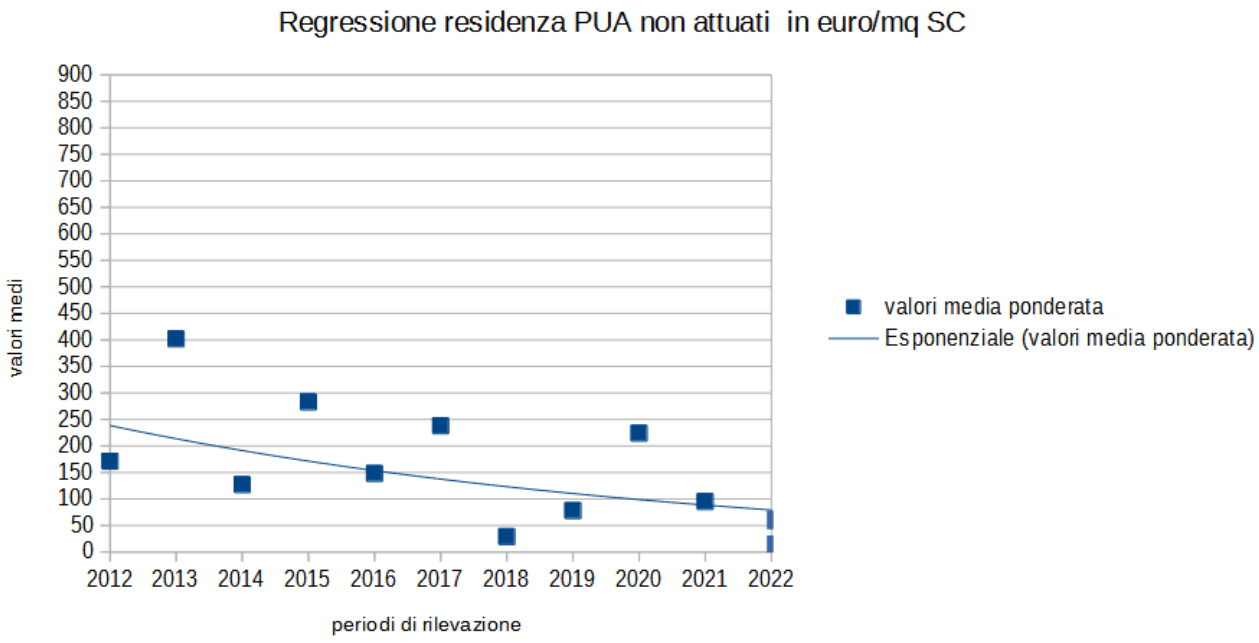
€/mq VT = 305,00 €/mq SC x 0,24 = 73,20 €/mc VT che si arrotonda a **75,00 €/mc VT**

Residenza: aree inserite in PUA non attuati

Ai fini delle successive elaborazioni tendenziali verranno considerati i valori unitari espressi in euro/mq di SC in quanto non assumono rilevanza i riscontri di mercato ricavati per valori espressi in euro/mq SU presenti solo nelle annualità 2013, 2016, 2020 e 2021.

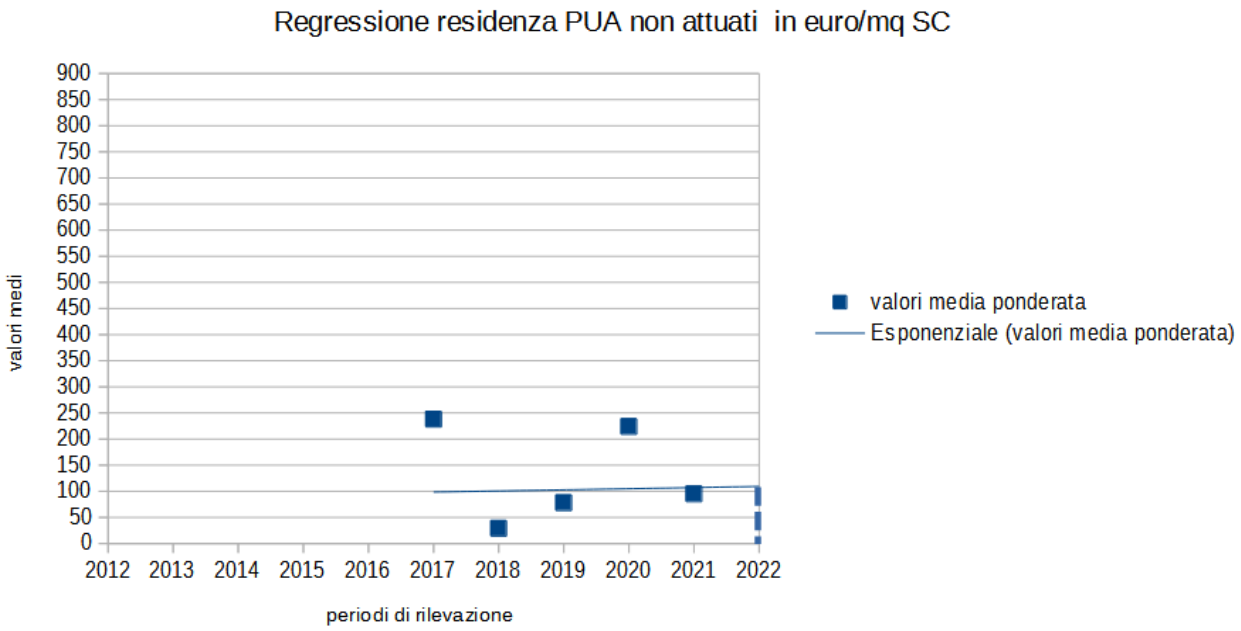
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SC
2012	171,00
2013	402,00
2014	127,00
2015	283,00
2016	148,00
2017	238,00
2018	29,00
2019	78,00
2020	224,00
2021	95,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **80,00 €/mq SC**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2017, 2018, 2019, 2020 e 2021) si avrà la seguente curva di tendenza:



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **100,00 €/mq SC**.

Le due curve tendenziali, la prima con base dati decennale la seconda con base dati quinquennale, portano a determinare valori unitari differenti:

- tendenza al 2022 su base decennale = 80,00 €/mq SC

- tendenza al 2022 su base quinquennale = 100,00 €/mq SC

Si ritiene che il valore tendenziale su base quinquennale risponda meglio al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2022 in quanto tiene conto dei valori desunti da atti stipulati in annualità più recenti.

Un ulteriore sistema di proiezione tendenziale dei valori unitari di mercato sull'anno 2022 può essere effettuato applicando ai valori rispondenti alle medie ponderate i coefficienti di attualizzazione precedentemente determinati.

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato
2017	1,100	238,00 €/mq SC	262,00 €/mq SC
2018	1,074	29,00 €/mq SC	31,00 €/mq SC
2019	1,049	78,00 €/mq SC	82,00 €/mq SC
2020	1,024	224,00 €/mq SC	229,00 €/mq SC
2021	1,000	95,00 €/mq SC	95,00 €/mq SC

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (262,00 + 31,00 + 82,00 + 229,00 + 95,00) / 5 = **140,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (140,00 €/mq SC) risulta superiore rispetto al valore tendenziale della curva (100,00 €/mq SC), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(140,00 + 100,00) / 2 = **120,00 €/mq SC (arrotondato)**

Considerato che non è stato possibile rilevare un campione attendibile di rilievi di mercato tale da definire, per la medesima tipologia residenziale, il valore unitario in euro/mq SU, il valore ricercato può,

ragionevolmente, essere determinato applicando il coefficiente definito in via generale e pari a 1,83.

Si ottiene, pertanto:

valore in euro/mq SU = valore in euro/mq SC x 1,83 = 120,00 €/mq SC x 1,83 = **220,00 €/mq SU** (arrotondato)

Si procede, ora, alla determinazione del valore unitario per mc di VT applicando al valore unitario espresso in €/mq SC il coefficiente di ragguaglio pari a 0,24:

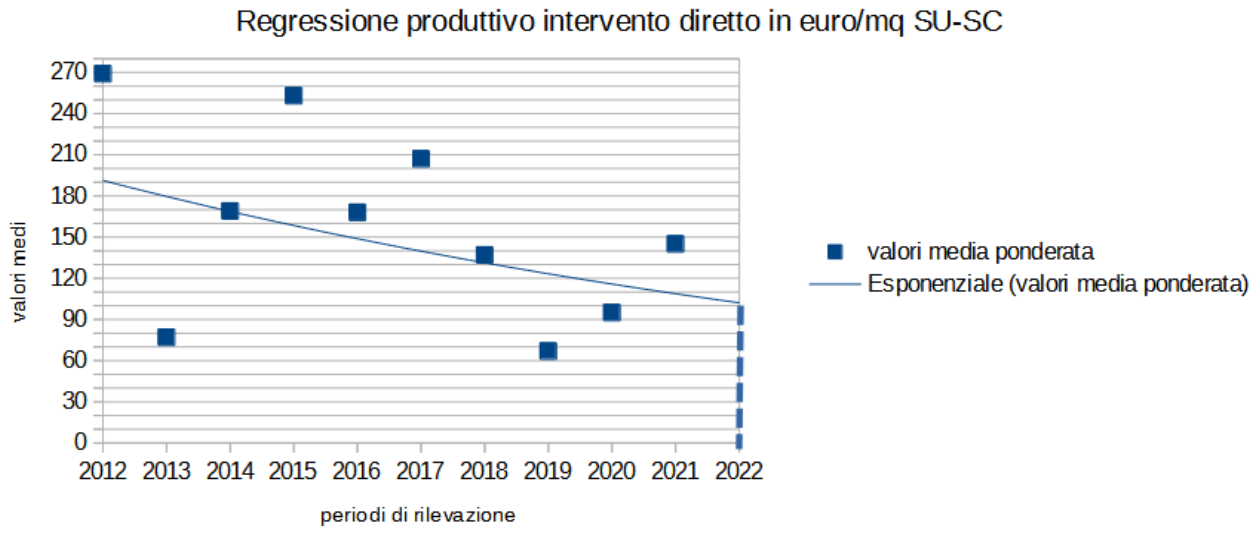
€/mq VT = 120,00 €/mq SC x 0,24 = 28,80 €/mc VT che si arrotonda a **30,00 €/mc VT**

Produttivo: aree sottoposte ad interventi di tipo diretto

Ai fini delle successive elaborazioni tendenziali verranno considerati i valori unitari espressi in euro/mq di SU-SC per aree regolate da interventi di tipo diretto.

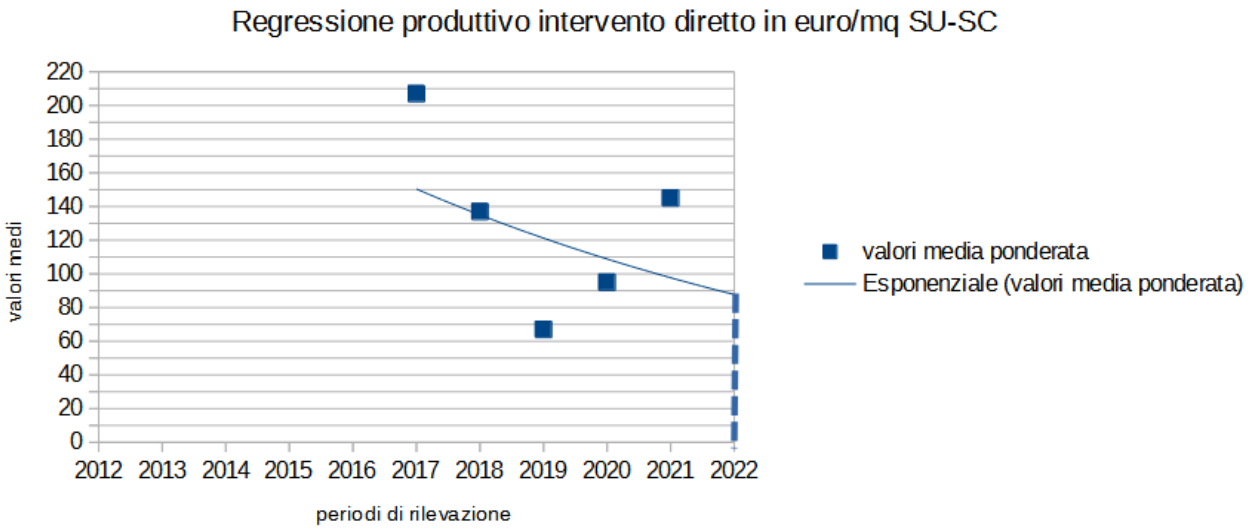
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SU-SC
2012	269,00
2013	77,00
2014	169,00
2015	253,00
2016	168,00
2017	207,00
2018	137,00
2019	67,00
2020	95,00
2021	145,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **100,00 €/mq SU-SC**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2017, 2018, 2019, 2020 e 2021) si avrà la seguente curva di tendenza:



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **90,00 €/mq SU-SC**.

Le due curve tendenziali, la prima con base dati decennale la seconda con base dati quinquennale, portano a determinare valori unitari differenti:

- tendenza al 2022 su base decennale = 100,00 €/mq SU-SC

- tendenza al 2022 su base quinquennale = 90,00 €/mq SU-SC

Si ritiene che il valore tendenziale su base quinquennale risponda meglio al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2022 in quanto tiene conto dei valori desunti da atti stipulati in annualità più recenti.

Un ulteriore sistema di proiezione tendenziale dei valori unitari di mercato sull'anno 2022 può essere effettuato applicando ai valori rispondenti alle medie ponderate i coefficienti di attualizzazione precedentemente determinati.

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato
2017	1,100	207,00 €/mq SU-SC	228,00 €/mq SU-SC
2018	1,074	137,00 €/mq SU-SC	147,00 €/mq SU-SC
2019	1,049	67,00 €/mq SU-SC	70,00 €/mq SU-SC
2020	1,024	95,00 €/mq SU-SC	97,00 €/mq SU-SC
2021	1,000	145,00 €/mq SU-SC	145,00 €/mq SU-SC

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (228,00 + 147,00 + 70,00 + 97,00 + 145,00) / 5 = **135,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (135,00 €/mq SU-SC) risulta superiore rispetto al valore tendenziale della curva (90,00 €/mq SU-SC), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(135,00 + 90,00) / 2 = **115,00 €/mq SU-SC (arrotondato)**

Si procede, ora, alla determinazione del valore unitario per mc di VT applicando al valore unitario espresso in €/mq SU-SC il coefficiente di ragguaglio pari a 0,10:

€/mq VT = 115,00 €/mq SU-SC x 0,10 = 11,50 €/mc VT che si arrotonda a **10,00 €/mc VT**

Produttivo: aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

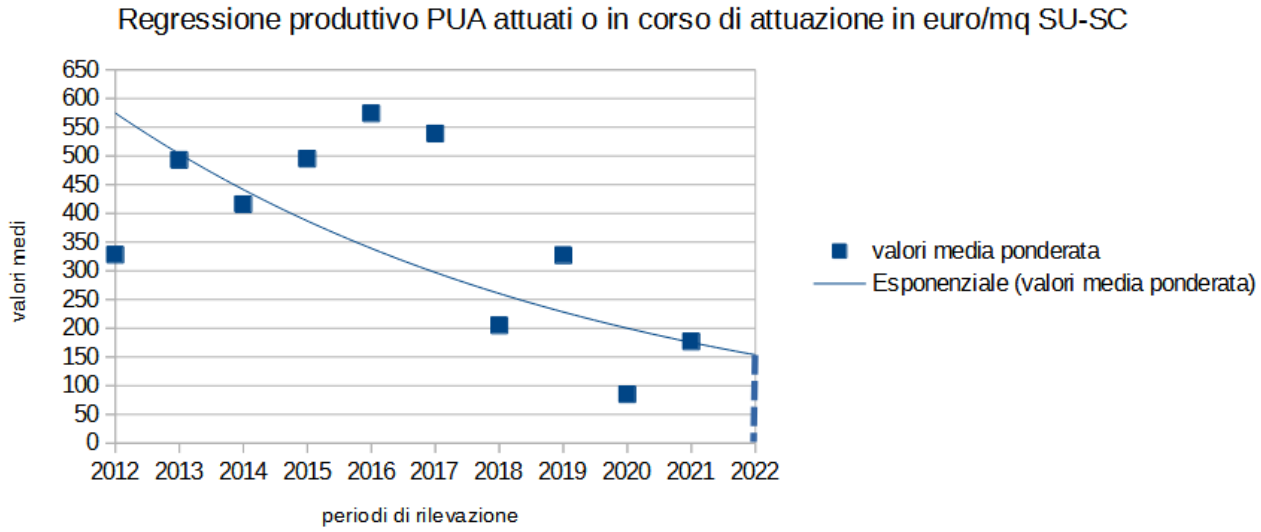
Ai fini delle successive elaborazioni tendenziali verranno considerati i valori unitari espressi in euro/mq di SU-SC per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione.

Al fine di uniformare al meglio la curva di tendenza decennale, considerato che per l'anno 2015 non sono stati rilevati valori di mercato in euro/mq SU-SC, si e ritenuto che il valore assente possa essere surrogato dalla media aritmetica dei valori rilevanti nell'anno precedente (2014) e nell'anno successivo (2016), pertanto per l'anno 2015 viene assunto il seguente valore:

(416,00 €/mq SU-SC + 574,00 €/mq SU-SC) / 2 = 495,00 €/mq SU-SC

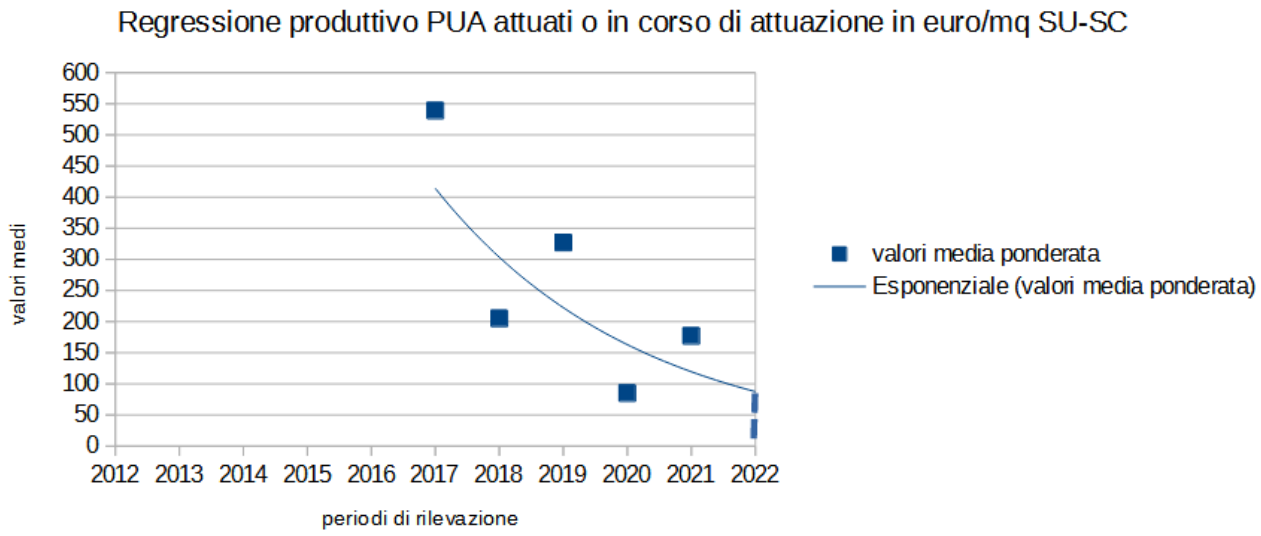
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SU-SC
2012	328,00
2013	493,00
2014	416,00
2015	495,00
2016	574,00
2017	539,00
2018	205,00
2019	327,00
2020	85,00
2021	177,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **150,00 €/mq SU-SC**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2017, 2018, 2019, 2020 e 2021) si avrà la seguente curva di tendenza:



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **90,00 €/mq SU-SC**.

Le due curve tendenziali, la prima con base dati decennale la seconda con base dati quinquennale, portano a determinare valori unitari differenti:

- tendenza al 2022 su base decennale = 150,00 €/mq SU-SC

- tendenza al 2022 su base quinquennale = 90,00 €/mq SU-SC

Si ritiene che il valore tendenziale su base quinquennale risponda meglio al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2022 in quanto tiene conto dei valori desunti da atti stipulati in annualità più recenti.

Un ulteriore sistema di proiezione tendenziale dei valori unitari di mercato sull'anno 2022 può essere effettuato applicando ai valori rispondenti alle medie ponderate i coefficienti di attualizzazione precedentemente determinati.

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato
2017	1,100	539,00 €/mq SU-SC	593,00 €/mq SU-SC
2018	1,074	205,00 €/mq SU-SC	220,00 €/mq SU-SC
2019	1,049	327,00 €/mq SU-SC	343,00 €/mq SU-SC
2020	1,024	85,00 €/mq SU-SC	87,00 €/mq SU-SC
2021	1,000	177,00 €/mq SU-SC	177,00 €/mq SU-SC

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (593,00 + 220,00 + 343,00 + 87,00 + 177,00) / 5 = **285,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (285,00 €/mq SU-SC) risulta superiore rispetto al valore tendenziale della curva (90,00 €/mq SU-SC), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(285,00 + 90,00) / 2 = **190,00 €/mq SU-SC (arrotondato)**

Si procede, ora, alla determinazione del valore unitario per mc di VT applicando al valore unitario espresso in €/mq SU-SC il coefficiente di ragguaglio pari a 0,10:

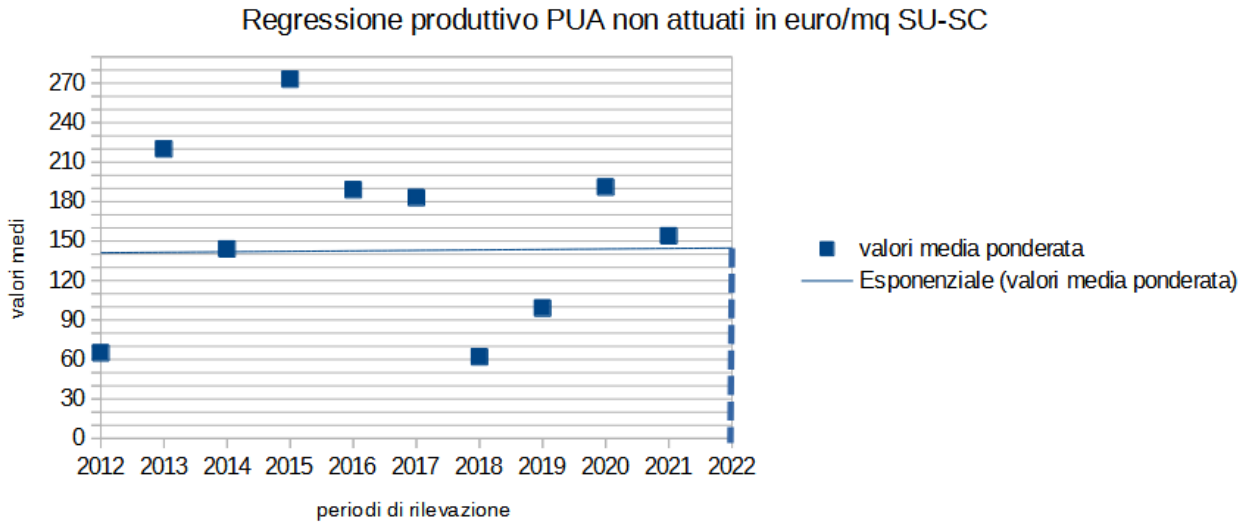
€/mq VT = 190,00 €/mq SU-SC x 0,10 = 19,00 €/mc VT che si arrotonda a **20,00 €/mc VT**

Produttivo: aree inserite in PUA non attuati

Ai fini delle successive elaborazioni tendenziali verranno considerati i valori unitari espressi in euro/mq di SU-SC per aree inserite in PUA non attuati.

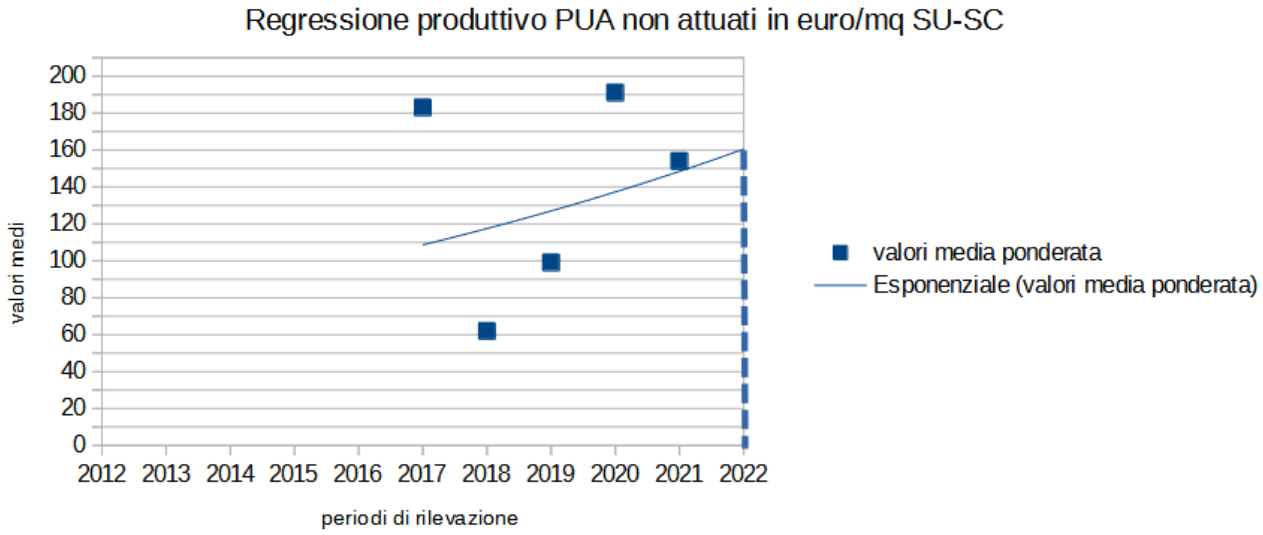
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SU-SC
2012	65,00
2013	220,00
2014	144,00
2015	273,00
2016	189,00
2017	183,00
2018	62,00
2019	99,00
2020	191,00
2021	154,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **150,00 €/mq SU-SC**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2017, 2018, 2019, 2020 e 2021) si avrà la seguente curva di tendenza:



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **160,00 €/mq SU-SC**.

Le due curve tendenziali, la prima con base dati decennale la seconda con base dati quinquennale, portano a determinare valori unitari differenti:

- tendenza al 2022 su base decennale = 150,00 €/mq SU-SC

- tendenza al 2022 su base quinquennale = 160,00 €/mq SU-SC

Si ritiene che il valore tendenziale su base quinquennale risponda meglio al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2022 in quanto tiene conto dei valori desunti da atti stipulati in annualità più recenti.

Un ulteriore sistema di proiezione tendenziale dei valori unitari di mercato sull'anno 2022 può essere effettuato applicando ai valori rispondenti alle medie ponderate i coefficienti di attualizzazione precedentemente determinati.

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato
2017	1,100	183,00 €/mq SU-SC	201,00 €/mq SU-SC
2018	1,074	62,00 €/mq SU-SC	66,00 €/mq SU-SC
2019	1,049	99,00 €/mq SU-SC	104,00 €/mq SU-SC
2020	1,024	191,00 €/mq SU-SC	196,00 €/mq SU-SC
2021	1,000	154,00 €/mq SU-SC	154,00 €/mq SU-SC

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (201,00 + 66,00 + 104,00 + 196,00 + 154,00) / 5 = **145,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (145,00 €/mq SU-SC) risulta inferiore rispetto al valore tendenziale della curva (160,00 €/mq SU-SC), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(160,00 + 145,00) / 2 = **155,00 €/mq SU-SC (arrotondato)**

Si procede, ora, alla determinazione del valore unitario per mc di VT applicando al valore unitario espresso in €/mq SU-SC il coefficiente di ragguaglio pari a 0,10:

€/mq VT = 155,00 €/mq SU-SC x 0,10 = 15,50 €/mc VT che si arrotonda a **15,00 €/mc VT**

Servizi: aree sottoposte ad interventi di tipo diretto

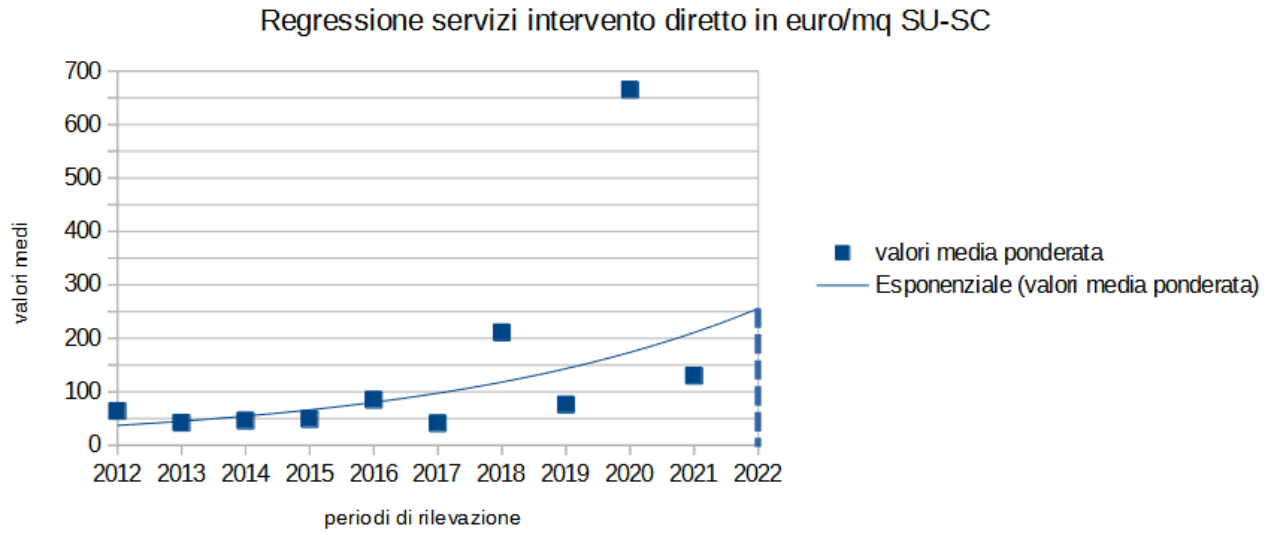
Ai fini delle successive elaborazioni tendenziali verranno considerati i valori unitari espressi in euro/mq di SU-SC per aree regolate da interventi di tipo diretto.

Al fine di uniformare al meglio la curva di tendenza decennale, considerato che per l'anno 2014 non sono stati rilevati valori di mercato in euro/mq SU-SC, si e ritenuto che il valore assente possa essere surrogato dalla media aritmetica dei valori rilevanti nell'anno precedente (2013) e nell'anno successivo (2015), pertanto per l'anno 2014 viene assunto il seguente valore:

(42,00 €/mq SU-SC + 49,00 €/mq SU-SC) / 2 = 46,00 €/mq SU-SC

Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SU-SC
2012	64,00
2013	42,00
2014	46,00
2015	49,00
2016	85,00
2017	41,00
2018	211,00
2019	76,00
2020	665,00
2021	130,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2022 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **250,00 €/mq SU-SC**.

Si ritiene che per il ridotto numero delle transazioni utili al fine dell'elaborazione della curva di tendenza, sia opportuno attestarsi sul valore unitario ricavato dalla tendenza decennale.

Un ulteriore sistema di proiezione tendenziale dei valori unitari di mercato sull'anno 2022 può essere effettuato applicando ai valori rispondenti alle medie ponderate i coefficienti di attualizzazione precedentemente determinati.

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato
2017	1,100	41,00 €/mq SU-SC	45,00 €/mq SU-SC
2018	1,074	211,00 €/mq SU-SC	227,00 €/mq SU-SC
2019	1,049	76,00 €/mq SU-SC	80,00 €/mq SU-SC
2020	1,024	665,00 €/mq SU-SC	681,00 €/mq SU-SC
2021	1,000	130,00 €/mq SU-SC	130,00 €/mq SU-SC

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (45,00 + 227,00 + 80,00 + 681,00 + 130,00) / 5 = **240,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (240,00 €/mq SU-SC) risulta inferiore rispetto al valore tendenziale della curva (250,00 €/mq SU-SC), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(240,00 + 250,00) / 2 = 245,00 €/mq SU-SC (arrotondato)

Si procede, ora, alla determinazione del valore unitario per mc di VT applicando al valore unitario espresso in €/mq SU-SC il coefficiente di ragguaglio pari a 0,30:

€/mq VT = 245,00 €/mq SU-SC x 0,30 = 73,50 €/mc VT che si arrotonda a **75,00 €/mc VT**

Riepilogo generale

Di seguito la tabella riepilogativa nella quale sono indicati i valori unitari tendenziali sull'anno 2022, in relazione alla diversa destinazione urbanistica ed al tipo di intervento.

Tabella riepilogativa valori tendenziali all'anno 2022 per aree a destinazione residenziale

Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Tabella riepilogativa valori tendenziali all'anno 2022 per aree a destinazione produttiva

Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU-SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	115,00	10,00
PUA attuati	190,00	20,00
PUA non attuati	155,00	15,00

Tabella riepilogativa valori tendenziali all'anno 2022 per aree a destinazione servizi

Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU-SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	245,00	75,00

4.9 I poli di aggregazione

A partire dal biennio economico 2009/2010, ai fini della determinazione dei valori di mercato medi orientativi delle aree edificabili, è stata introdotta la suddivisione del territorio comunale in poli di aggregazione, ciò allo scopo di individuare territori maggiormente omogenei ed ampliare la ricerca dei valori di mercato in ambiti più vasti garantendo una più elevata copertura delle transazioni immobiliari.

La suddivisione del territorio in poli di aggregazione è stata mantenuta per tutti i periodi successivi, rivelandosi essere aderente sia alle caratteristiche territoriali rappresentate in merito alle destinazioni ed alle dotazioni infrastrutturali e di servizio, sia alle caratteristiche del mercato e, quindi, si ritiene che tale metodo possa essere confermato anche nella fase iniziale di passaggio tra PSC-RUE-POC e PUG.

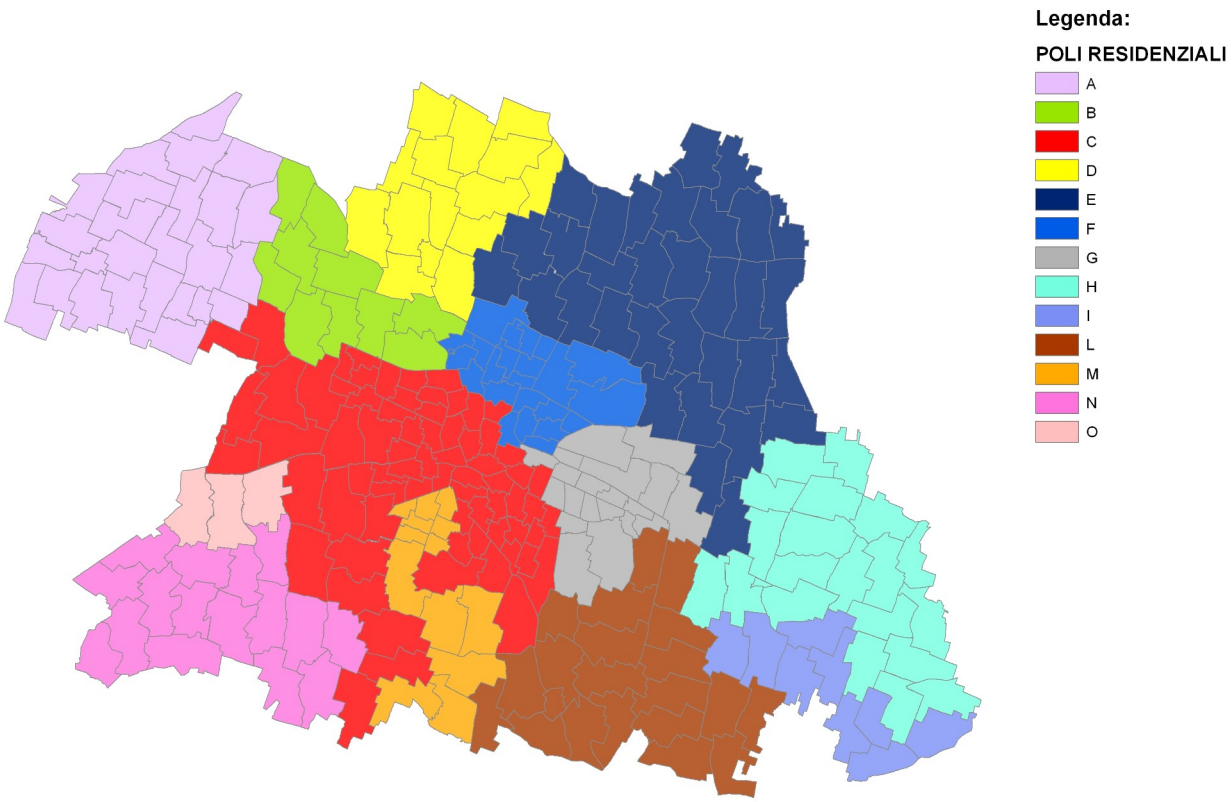
Per il biennio 2022/2023 vengono confermati, quindi, i poli di aggregazione già conosciuti, sia come numero che come delimitazione seguendo i contorni dei fogli di mappa catastali al fine di rendere più agevole l'individuazione del polo d'appartenenza e dei valori di riferimento ad esso corrispondenti i quali verranno esposti nelle relative schede.

Eventuali variazioni potranno essere senz'altro assunte dopo le prime annualità di vigenza del PUG.

Risultano, pertanto: 13 poli prevalentemente residenziali e 5 poli prevalentemente produttivi.

Poli residenziali

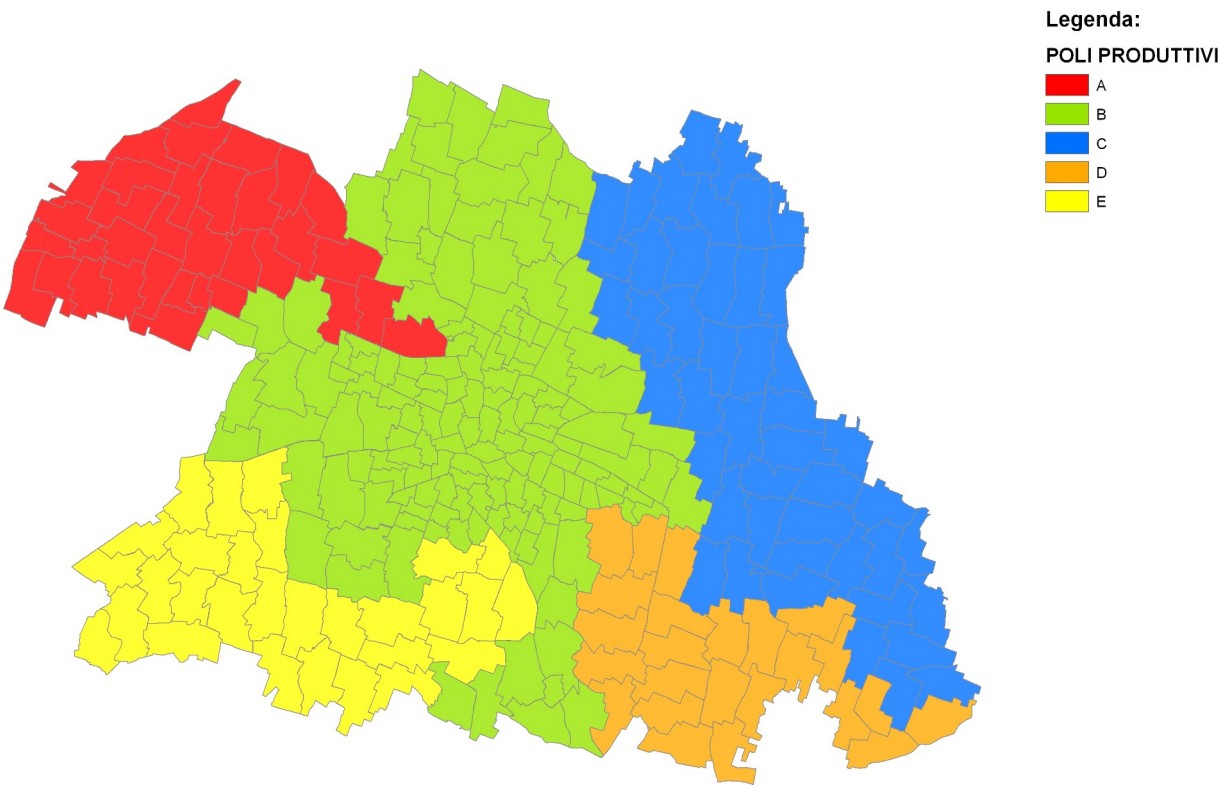
Di seguito la suddivisione del territorio nei diversi poli di carattere residenziale.



POLO	DENOMINAZIONE
A	CADE' - GAIDA - CELLA
B	RONCOCESI - CAVAZZOLI
C	CENTRALE E OVEST
D	SESSO
E	PRATOFONTANA - MASSENZATICO - GAVASSA
F	SAN PROSPERO - SANTA CROCE
G	OSPIZIO
H	MASONE - BAGNO
I	MARMIROLO - CORTICELLA
L	FOGLIANO - GAVASSETO - SABBIONE
M	CANALI - CANALINA
N	SAN BARTOLOMEO - SAN RIGO
O	CODEMONDO

Poli produttivi

Di seguito la suddivisione del territorio nei diversi poli di carattere produttivo.



POLO	DENOMINAZIONE
A	OVEST
B	CENTRALE
C	EST
D	SUD - EST
E	SUD - OVEST

I distinti poli di aggregazione sono stati condensati in schede ove verranno riportati i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU.

Di seguito si riporta l'appartenenza dei fogli di mappa catastali ai singoli poli dove la sigla "**Res**" sta per residenza e la sigla "**Pro**" sta per produttivo, viene, altresì, indicata la scheda di riferimento per la successiva esposizione dei valori di mercato.

Foglio	Res.	Pro.	Scheda
1	A	A	1
2	D	B	2
3	D	B	2
4	D	B	2
5	A	A	1
6	A	A	1
7	A	A	1
8	D	B	2
9	D	B	2
10	D	B	2
11	E	C	3
12	E	C	3
13	A	A	1
14	A	A	1
15	A	A	1
16	A	A	1
17	A	A	1
18	B	A	4
19	B	A	4
20	D	B	2
21	D	B	2
22	D	B	2
23	D	B	2
24	D	B	2
25	D	B	2
26	E	B	5
27	E	C	3
28	E	C	3
29	E	C	3
30	E	C	3
31	E	C	3
32	E	C	3
33	A	A	1
34	A	A	1
35	A	A	1
36	A	A	1
37	A	A	1
38	A	A	1
39	A	A	1
40	A	A	1
41	B	A	4
42	B	A	4
43	B	A	4
44	D	B	2

Foglio	Res.	Pro.	Scheda
45	D	B	2
46	D	B	2
47	E	B	5
48	E	B	5
49	E	B	5
50	E	C	3
51	E	C	3
52	E	C	3
53	E	C	3
54	E	C	3
55	E	C	3
56	A	A	1
57	A	A	1
58	A	A	1
59	A	A	1
60	A	A	1
61	A	A	1
62	A	A	1
63	A	A	1
64	A	A	1
65	C	B	6
66	C	B	6
67	B	B	19
68	B	A	4
69	B	A	4
70	B	B	19
71	F	B	7
72	E	B	5
73	E	B	5
74	E	C	3
75	E	C	3
76	E	C	3
77	B	A	4
78	F	B	7
79	F	B	7
80	F	B	7
81	F	B	7
82	F	B	7
83	F	B	7
84	F	B	7
85	C	B	6
86	C	B	6
87	C	B	6
88	C	B	6

Foglio	Res.	Pro.	Scheda
89	C	B	6
90	C	B	6
91	C	B	6
92	F	B	7
93	F	B	7
94	F	B	7
95	F	B	7
96	F	B	7
97	F	B	7
98	E	C	3
99	E	C	3
100	E	C	3
101	C	B	6
102	C	B	6
103	C	B	6
104	C	B	6
105	C	B	6
106	C	B	6
107	C	B	6
108	C	B	6
109	C	B	6
110	C	B	6
111	F	B	7
112	C	B	6
113	F	B	7
114	F	B	7
115	F	B	7
116	E	C	3
117	E	C	3
118	C	B	6
119	C	B	6
120	C	B	6
121	C	B	6
122	C	B	6
123	C	B	6
124	C	B	6
125	C	B	6
126	F	B	7
127	F	B	7
128	F	B	7
129	F	B	7
130	C	B	6
131	C	B	6
132	C	B	6

Foglio	Res.	Pro.	Scheda
133	C	B	6
134	C	B	6
135	C	B	6
136	F	B	7
137	G	B	8
138	G	B	8
139	G	B	8
140	E	C	3
141	E	C	3
142	O	E	9
143	O	E	9
144	O	E	9
145	C	B	6
146	C	B	6
147	C	B	6
148	C	B	6
149	C	B	6
150	C	B	6
151	C	B	6
152	C	B	6
153	C	B	6
154	C	B	6
155	C	B	6
156	C	B	6
157	G	B	8
158	G	B	8
159	G	B	8
160	G	B	8
161	E	C	3
162	H	C	11
162	H	C	11
164	C	B	6
165	M	B	10
166	M	B	10
167	M	B	10
168	C	B	6
169	C	B	6
170	C	B	6
171	C	B	6
172	C	B	6
173	C	B	6
174	G	B	8
175	G	B	8
176	G	B	8

Foglio	Res.	Pro.	Scheda
177	G	B	8
178	G	B	8
179	M	B	8
180	M	B	10
181	M	B	10
182	M	B	10
183	C	B	10
184	C	B	6
185	C	B	6
186	C	B	6
187	C	B	6
188	C	B	6
189	G	B	6
190	G	B	8
191	G	B	8
192	G	B	8
193	E	B	8
194	H	C	3
195	H	C	11
196	H	C	11
197	H	C	11
198	H	C	11
199	N	C	11
200	N	E	12
201	N	E	12
202	N	E	12
203	N	E	12
204	N	E	12
205	N	E	12
206	N	E	12
207	C	B	6
208	C	B	6
209	C	B	6
210	M	B	10
211	C	E	13
212	C	E	13
213	C	B	6
214	C	B	6
215	C	B	6
216	G	B	8
217	G	D	18
218	L	D	14
219	L	D	14
220	H	C	11

Foglio	Res.	Pro.	Scheda
221	H	C	11
222	H	C	11
223	H	C	11
224	H	C	11
225	H	C	11
226	H	C	11
227	H	C	11
228	N	E	12
229	N	E	12
230	N	E	12
231	N	E	12
232	N	E	12
233	N	E	12
234	N	E	12
235	C	E	13
236	M	E	15
237	M	E	15
238	C	E	13
239	L	B	16
240	L	D	14
241	L	D	14
242	L	D	14
243	L	D	14
244	I	D	17
245	I	D	17
246	I	D	17
247	H	C	11
248	H	C	11
249	N	E	12
250	N	E	12
251	C	E	13
252	M	E	15
253	L	B	16
254	L	B	16
255	L	D	14
256	L	D	14
257	L	D	14
258	L	D	14
259	I	D	17
260	I	D	17
261	H	C	11
262	H	C	11
263	C	E	13
264	M	E	15

Foglio	Res.	Pro.	Scheda
265	M	B	10
266	L	B	16
267	L	B	16
268	L	B	16
269	L	B	16
270	L	D	14
271	L	D	14
272	L	D	14
273	L	D	14
274	I	D	17
275	I	D	17
276	H	C	11
277	H	C	11
278	I	D	17
279	I	D	17

Poli Residenziali

Polo di aggregazione A

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	1	51.200,00	1.245,60	41,10
2021	--	--	--	--
Σ	**1**	**51.200,00**	**1.245,60**	**41,10**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	1	2.860,00	43,20	66,20
2018	--	--	--	--
2019	4	100.704,00	642,24	156,80
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**5**	**103.564,00**	**685,44**	**151,09**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	1	322.300,00	1.916,00	168,22
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**1**	**322,300,00**	**1.916,00**	**168,22**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 5 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 151,09 €/mq SC, arrotondabile a **151,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 55,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

55,00 €/mq SC x 0,977 = 53,74 €/mq SC che si arrotonda, comunque, a **54,00 €/mq SC**

Dal valore unitario calcolato in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati è possibile ricavare il valore espresso in €/mq SU applicando il coefficiente di ragguaglio 1,83, si ottiene, così:

151,00 €/mq SC x 1,83 = 276,33 €/mq SU che si arrotonda a **276,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 126,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

126,00 €/mq SU x 0,977 = 123,10 €/mq SU che si arrotonda a **123,00 €/mq SU**.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

151,00 €/mq SC x 0,24 = 36,24 €/mc VT che si arrotonda a **36,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 11,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

11,00 €/mc VT x 0,977 = 10,74 €/mc VT che si arrotonda, comunque, a **11,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

11,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 13,20 €/mq STer che si arrotonda a **13,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta compreso tra i due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 11,00 €/mc VT porta a determinare:

11,00 €/mc VT x 0,701 = 7,711 €/mc VT che si arrotonda a **8,00 €/mc VT**

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

8,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 9,60 €/mq STer che si arrotonda a **10,00 €/mq STer**

Il valore così determinato coincide con la soglia minima e, pertanto, viene assunto come valore di riferimento per aree appartenenti a tale contesto.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **11,00 €/mc VT** ovvero **13,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **36,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	**Parametri**		**Valori proposti nel contesto**			
	Unità di misura	**Intervento**	**Non urbanizzato**		**Urbanizzato**	
			Calcolato	**Tendenziale**	**Calcolato**	**Tendenziale**
Residenziale	SU	IED < 1Ha	123,00 €/mq	750,00 €/mq	276,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	54,00 €/mq	295,00 €/mq	151,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	11,00 €/mc	70,00 €/mc	36,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	13,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	276,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	151,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	36,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	11,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	13,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	8,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	10,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	3	389.895,00	2.363,00	165,00
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**3**	**389.895,00**	**2.363,00**	**165,00**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si rileva il valore unitario medio pari a **165,00 €/mq SC**, non sono stati rilevati valori col parametro in €/mq SU.

Sulla base dei rilievi sopra indicati si ritiene che il valore unitario pari a 165,00 €/mq SC possa applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione, da tale valore unitario è possibile ricavare il valore in €/mq di SU applicando il coefficiente di ragguaglio 1,83, si avrà, così:

165,00 €/mq SC x 1,83 = 301,95 €/mq SU che si arrotonda a **302,00 €/mq SU**

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

165,00 €/mq SC x 0,867 = 143,05 €/mq SC che si arrotonda a **143,00 €/mq SC**

302,00 €/mq SU x 0,867 = 261,83 €/mq SU che si arrotonda a **262,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

165,00 €/mq SC x 0,701 = 115,66 €/mq SC che si arrotonda a **116,00 €/mq SC**

302,00 €/mq SU x 0,701 = 211,70 €/mq SU che si arrotonda a **212,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

116,00 €/mq SC x 0,36 = 41,76 €/mq STer che si arrotonda a **42,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	302,00	302,00	262,00	212,00
	€/mq SC	165,00	165,00	143,00	116,00
	€/mq STer	--	--	--	42,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SC Totale in mq**	**€/mq SC media ponderata**
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	2	661.604,40	6.427,00	3.418,92	193,51
2021	3	418.500,00	24.128,00	4.540,16	92,18
Σ	**5**	**1.080.104,40**	**30.155,00**	**7.959,08**	**135,71**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SU Totale in mq**	**€/mq SU media ponderata**
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	1	491.520,00	4.127,00	2.555,15	192,36
2021	1	120.000,00	5.282,00	1.916,00	62,63
Σ	**2**	**611.520,00**	**9.409,00**	**4.471,15**	**136,77**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si rileva una sostanziale coincidenza tra i valori espressi in €/mq SU e in €/mq SC, i quali si attestano intorno a 135,00 €/mq.

Il valore unitario pari a 135,00 €/mq SC-SU è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

135,00 €/mq SC x 0,24 = 32,40 €/mc VT che si arrotonda a **32,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

32,00 €/mc VT / 3 = 10,66 €/mq STer che si arrotonda a **11,00 €/mq STer**

Il valore unitario pari a 11,00 €/mq STer, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **11,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (32,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 44,60 €/mc VT che si arrotonda a **45,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (32,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 90,65 €/mc VT che si arrotonda a **91,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **10,00 €/mq STer** già assunto per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**				
PUA regolati da AO		**Attuazione**	**AO depositato**	**AO localizzato**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	91,00	45,00	32,00	--	--
	€/mq STer	--	--	11,00	10,00	10,00

Polo di aggregazione B

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	3	311.684,00	949,08	328,41
2019	1	94.410,00	240,84	392,00
2020	--	--	--	--
2021	2	83.000,00	277,20	299,42
Σ	**6**	**489.094,00**	**1.467,12**	**333,37**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 6 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 333,37 €/mq SC, arrotondabile a **333,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 238,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

238,00 €/mq SC x 0,977 = 232,53 €/mq SC che si arrotonda a **233,00 €/mq SC**

Dal valore unitario calcolato in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati è possibile ricavare il valore espresso in €/mq SU applicando il coefficiente di ragguaglio 1,83, si ottiene, così:

333,00 €/mq SC x 1,83 = 609,39 €/mq SU che si arrotonda a **609,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 459,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

459,00 €/mq SU x 0,977 = 448,44 €/mq SU che si arrotonda a **448,00 €/mq SU**.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

333,00 €/mq SC x 0,24 = 79,92 €/mc VT che si arrotonda a **80,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 55,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

55,00 €/mc VT x 0,977 = 53,74 €/mc VT che si arrotonda a **54,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

54,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 64,80 €/mq STer che si arrotonda a **65,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 54,00 €/mc VT porta a determinare:

54,00 €/mc VT x 0,701 = 37,85 €/mc VT che si arrotonda a **38,00 €/mc VT**

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

38,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 45,60 €/mq STer che si arrotonda a **46,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **54,00 €/mc VT** ovvero **65,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **80,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	**Parametri**		**Valori proposti nel contesto**			
	Unità di misura	**Intervento**	**Non urbanizzato**		**Urbanizzato**	
			Calcolato	**Tendenziale**	**Calcolato**	**Tendenziale**
Residenziale	SU	IED < 1Ha	448,00 €/mq	750,00 €/mq	609,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	233,00 €/mq	295,00 €/mq	333,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	54,00 €/mc	70,00 €/mc	80,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	65,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	609,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	333,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	80,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	54,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	65,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	38,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	46,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione non si sono rilevate compravendite nel periodo.

In assenza di dati si ritiene opportuno ricavare i valori di riferimento per interpolazione lineare rispetto ai valori definiti per aree regolate da interventi diretti in rapporto coi valori tendenziali calcolati sul territorio comunale.

In particolare si possono riassumere i seguenti valori di riferimento relativi ad aree urbanizzate:

	Interventi diretti	
	€/mq SU	€/mq SC
Valore calcolato	609,00	333,00
Valore tendenziale	900,00	390,00

Ne emerge che i valori calcolati risultano inferiori ai valori tendenziali, secondo i seguenti rapporti:

€/mq SU = 609,00 / 900,00 = 0,677

€/mq SC = 333,00 / 390,00 = 0,854

Si può, quindi, affermare che, conosciuti i valori tendenziali, i valori calcolati possono essere determinati applicando ai valori tendenziali i coefficienti sopra calcolati.

Il medesimo ragionamento può essere esteso alle aree comprese all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione, pertanto, conosciuto il valore tendenziale, si possono definire i valori di riferimento come segue:

Valore tendenziale	Coefficiente	Valore calcolato arrotondato
710,00 €/mq SU	0,677	481,00 €/mq SU
305,00 €/mq SC	0,854	357,00 €/mq SC

Sulla base delle elaborazioni sopra effettuate, si ritiene che i valori unitari pari a **481,00 €/mq SU** e **357,00 €/mq SC** possano applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

357,00 €/mq SC x 0,867 = 309,52 €/mq SC che si arrotonda a **310,00 €/mq SC**

481,00 €/mq SU x 0,867 = 417,03 €/mq SU che si arrotonda a **417,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

357,00 €/mq SC x 0,701 = 250,26 €/mq SC che si arrotonda a **250,00 €/mq SC**

481,00 €/mq SU x 0,701 = 337,18 €/mq SU che si arrotonda a **337,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

250,00 €/mq SC x 0,36 = **90,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	481,00	481,00	417,00	337,00
	€/mq SC	357,00	357,00	310,00	250,00
	€/mq STer	--	--	--	90,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SC Totale in mq**	**€/mq SC media ponderata**
2017	1	15.400,00	1.320,00	132,00	116,67
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	1	2.000,00	138,00	16,56	120,77
Σ	**2**	**17.400,00**	**1.458,00**	**148,56**	**117,12**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati valori di riferimento che portano a determinare il valore unitario pari a 117,00 €/mq SC.

Il valore unitario pari a **117,00 €/mq SC** è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

117,00 €/mq SC x 0,24 = 28,08 €/mc VT che si arrotonda a **28,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

28,00 €/mc VT / 3 = 9,33 €/mq STer che si arrotonda a **9,00 €/mq STer**

Il valore calcolato risulta inferiore alla soglia minima pari a 10,00 €/mq STer, pertanto viene ricondotto a tale limite.

Il valore unitario pari a 10,00 €/mq STer, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **10,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (28,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 39,02 €/mc VT che si arrotonda a **39,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (28,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 84,94 €/mc VT che si arrotonda a **85,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **10,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitari espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	85,00	39,00	28,00	--	--
	€/mq STer	--	--	10,00	10,00	10,00

Polo di aggregazione C

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	1	156.203,00	365,40	427,48
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	2	650.000,00	1.357,08	478,97
Σ	**3**	**806.203,00**	**1.722,48**	**468,05**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	6	1.409.334,00	1.752,44	804,21
2019	3	175.078,00	638,28	274,30
2020	5	381.900,00	1.032,48	369,89
2021	--	--	--	--
Σ	**14**	**1.966.312,00**	**3.423,20**	**574,41**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	1	22.029,00	115,00	191,56
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**1**	**22.029,00**	**115,00**	**191,56**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	2	391.165,00	280,00	1.397,02
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	1	371.200,00	360,00	1.031,00
2021	--	--	--	--
Σ	**3**	**762.365,00**	**640,00**	**1.191,20**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 14 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 574,41 €/mq SC, arrotondabile a **574,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 479,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

479,00 €/mq SC x 0,977 = 467,98 €/mq SC che si arrotonda a **468,00 €/mq SC**

Il valore così determinato coincide con la media ponderata ricavata per aree comprese in contesti non urbanizzati, in relazione alle 3 compravendite rilevate da cui scaturisce il valore unitario pari a 468,05 €/mq SC.

Dal valore unitario calcolato in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati è possibile ricavare il valore espresso in €/mq SU applicando il coefficiente di ragguaglio 1,83, si ottiene, così:

574,00 €/mq SC x 1,83 = 1.050,42 €/mq SU che si arrotonda a **1.050,00 €/mq SU**.

Il valore così determinato risulta essere del tutto in linea con la media ponderata ricavata per aree comprese in contesti urbanizzati, in relazione alle 3 compravendite rilevate da cui scaturisce il valore unitario pari a 1.191,20 €/mq SU.

Sottraendo dal valore unitario di 1.050,00 €/mq SU l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 900,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

900,00 €/mq SU x 0,977 = 879,30 €/mq SU che si arrotonda a **879,00 €/mq SU**.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

574,00 €/mq SC x 0,24 = 137,76 €/mc VT che si arrotonda a **138,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 113,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

113,00 €/mc VT x 0,977 = 110,40 €/mc VT che si arrotonda a **110,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

110,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **132,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 110,00 €/mc VT porta a determinare:

110,00 €/mc VT x 0,701 = 77,11 €/mc VT che si arrotonda a **77,00 €/mc VT**

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

77,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 92,40 €/mq STer che si arrotonda a **92,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **110,00 €/mc VT** ovvero **132,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **138,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Residenziale	SU	IED < 1Ha	879,00 €/mq	750,00 €/mq	1.050,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	468,00 €/mq	295,00 €/mq	574,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	110,00 €/mc	70,00 €/mc	138,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	132,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	1.050,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	574,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	138,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	110,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	132,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	77,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	92,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	8	1.455.685,00	1.681,62	865,64
2018	10	2.781.065,00	2.835,91	980,66
2019	6	1.999.146,00	2.272,80	879,60
2020	6	2.754.560,00	3.915,48	703,51
2021	1	4.788.537,00	7.192,00	665,81
Σ	**31**	**13.778.993,00**	**17.897,81**	**769,87**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si rileva il valore unitario medio pari a **770,00 €/mq SU**, non sono stati rilevati valori col parametro in €/mq SC.

Sulla base dei rilievi sopra indicati si ritiene che il valore unitario pari a 770,00 €/mq SU possa applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione, da tale valore unitario è possibile ricavare il valore in €/mq di SC applicando il coefficiente di ragguaglio 0,86, si avrà, così:

770,00 €/mq SU x 0,86 = 662,20 €/mq SC che si arrotonda a **662,00 €/mq SC**

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

662,00 €/mq SC x 0,867 = 573,95 €/mq SC che si arrotonda a **574,00 €/mq SC**

770,00 €/mq SU x 0,867 = 667,59 €/mq SU che si arrotonda a **668,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

662,00 €/mq SC x 0,701 = 464,06 €/mq SC che si arrotonda a **464,00 €/mq SC**

770,00 €/mq SU x 0,701 = 539,77 €/mq SU che si arrotonda a **540,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

464,00 €/mq SC x 0,36 = 167,07 €/mq STer che si arrotonda a **167,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	770,00	770,00	668,00	540,00
	€/mq SC	662,00	662,00	574,00	464,00
	€/mq STer	--	--	--	167,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SC Totale in mq**	**€/mq SC media ponderata**
2017	1	715.000,00	6.300,00	2.792,00	256,09
2018	1	2.685,00	1.663,00	399,12	6,73
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**2**	**717.685,00**	**7.963,00**	**3.191,12**	**224,90**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati valori di riferimento che portano a determinare il valore unitario pari a 225,00 €/mq SC.

Il valore unitario pari a **225,00 €/mq SC** è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

225,00 €/mq SC x 0,24 = **54,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

54,00 €/mc VT / 3 = **18,00 €/mq STer**

Il valore unitario pari a 18,00 €/mq STer, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **18,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (54,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 75,26 €/mc VT che si arrotonda a **75,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (54,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 122,03 €/mc VT che si arrotonda a **122,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitari espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	122,00	75,00	54,00	--	--
	€/mq STer	--	--	18,00	15,00	15,00

Polo di aggregazione D

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	1	196.000,00	433,08	452,57
Σ	**1**	**196.000,00**	**433,08**	**452,57**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	1	154.000,00	223,20	689,96
Σ	**1**	**154.000,00**	**223,20**	**689,96**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti non urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC è stato rilevato 1 atto di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 452,57 €/mq SC, arrotondabile a **453,00 €/mq SC**.

Sommando a tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a **548,00 €/mq SC** applicabile alle aree in contesti urbanizzati, tale valore risulta essere inferiore a quanto rilevato nell'unica compravendita rilevata per aree urbanizzate 690,00 €/mq SC, si ritiene di adottare il valore calcolato in 548,00 €/mq SC per tener conto dell'ordinarietà dei dati**.**

Dal valore unitario calcolato in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati è possibile ricavare il valore espresso in €/mq SU applicando il coefficiente di ragguaglio 1,83, si ottiene, così:

548,00 €/mq SC x 1,83 = 1.002,84 €/mq SU che si arrotonda a **1.003,00 €/mq SU**.

Sottraendo dal valore unitario di 1.003,00 €/mq SU l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 853,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

853,00 €/mq SU x 0,977 = 833,38 €/mq SU che si arrotonda a **833,00 €/mq SU**.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

548,00 €/mq SC x 0,24 = 131,52 €/mc VT che si arrotonda a **132,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 107,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

107,00 €/mc VT x 0,977 = 104,54 €/mc VT che si arrotonda a **105,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

105,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **126,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 105,00 €/mc VT porta a determinare:

105,00 €/mc VT x 0,701 = 73,65 €/mc VT che si arrotonda a **74,00 €/mc VT**

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

74,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 88,80 €/mq STer che si arrotonda a **89,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **105,00 €/mc VT** ovvero **126,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **132,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	**Parametri**		**Valori proposti nel contesto**			
	Unità di misura	**Intervento**	**Non urbanizzato**		**Urbanizzato**	
			Calcolato	**Tendenziale**	**Calcolato**	**Tendenziale**
Residenziale	SU	IED < 1Ha	833,00 €/mq	750,00 €/mq	1.003,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	453,00 €/mq	295,00 €/mq	548,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	105,00 €/mc	70,00 €/mc	132,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	126,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	1.003,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	548,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	132,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	105,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	126,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	74,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	89,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	1	102.400,00	186,23	549,86
2021	1	100.000,00	280,00	357,14
Σ	**2**	**202.400,00**	**466,23**	**434,12**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si rileva il valore unitario medio pari a **434,00 €/mq SU**, non sono stati rilevati valori col parametro in €/mq SC.

Sulla base dei rilievi sopra indicati si ritiene che il valore unitario pari a 434,00 €/mq SU possa applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione, da tale valore unitario è possibile ricavare il valore in €/mq di SC applicando il coefficiente di ragguaglio 0,86, si avrà, così:

434,00 €/mq SU x 0,86 = 373,24 €/mq SC che si arrotonda a **373,00 €/mq SC**

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

373,00 €/mq SC x 0,867 = 323,39 €/mq SC che si arrotonda a **323,00 €/mq SC**

434,00 €/mq SU x 0,867 = 376,28 €/mq SU che si arrotonda a **376,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

373,00 €/mq SC x 0,701 = 261,47 €/mq SC che si arrotonda a **261,00 €/mq SC**

434,00 €/mq SU x 0,701 = 304,23 €/mq SU che si arrotonda a **304,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

261,00 €/mq SC x 0,36 = 93,96 €/mq STer che si arrotonda a **94,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	434,00	434,00	376,00	304,00
	€/mq SC	373,00	373,00	323,00	261,00
	€/mq STer	--	--	--	94,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SC Totale in mq**	**€/mq SC media ponderata**
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SU Totale in mq**	**€/mq SU media ponderata**
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati valori di riferimento.

Viene, quindi, assunto il valore di 261,00 €/mq SC come calcolato al punto precedente e rappresentativo del valore unitario attribuibile ad aree comprese all'interno di PUA scaduti e demandati ad AO.

Il valore unitario pari a 261,00 €/mq SC è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

261,00 €/mq SC x 0,24 = 62,64 €/mc VT che si arrotonda a **63,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

63,00 €/mc VT / 3 = **21,00 €/mq STer**

Il valore di **21,00 €/mq STer**, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **21,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (63,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 87,80 €/mc VT che si arrotonda a **88,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (63,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 134,87 €/mc VT che si arrotonda a **135,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**				
PUA regolati da AO		**Attuazione**	**AO depositato**	**AO localizzato**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	135,00	88,00	63,00	--	--
	€/mq STer	--	--	21,00	15,00	15,00

Polo di aggregazione E

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	1	52.000,00	308,16	168,74
Σ	**1**	**52.000,00**	**308,16**	**168,74**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	1	2.860,00	43,20	66,20
2018	2	153.045,00	394,56	387,89
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	1	133.000,00	532,74	249,65
Σ	**3**	**288.905,00**	**970,50**	**297,69**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 3 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 297,69 €/mq SC, arrotondabile a **298,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 203,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

203,00 €/mq SC x 0,977 = 198,33 €/mq SC che si arrotonda a **198,00 €/mq SC**

Il valore unitario così determinato risulta essere in linea con il valore rilevato per compravendite relative ad aree in contesti non urbanizzati (169,00 €/mq SC).

Dal valore unitario calcolato in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati è possibile ricavare il valore espresso in €/mq SU applicando il coefficiente di ragguaglio 1,83, si ottiene, così:

298,00 €/mq SC x 1,83 = 545,34 €/mq SU che si arrotonda a **545,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 395,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

395,00 €/mq SU x 0,977 = 385,92 €/mq SU che si arrotonda a **386,00 €/mq SU**.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

298,00 €/mq SC x 0,24 = 71,52 €/mc VT che si arrotonda a **72,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 47,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore

moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

47,00 €/mc VT x 0,977 = 45,91 €/mc VT che si arrotonda a **46,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

46,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 55,20 €/mq STer che si arrotonda a **55,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 46,00 €/mc VT porta a determinare:

46,00 €/mc VT x 0,701 = 32,24 €/mc VT che si arrotonda a **32,00 €/mc VT**

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

32,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 38,40 €/mq STer che si arrotonda a **38,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **46,00 €/mc VT** ovvero **55,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **72,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Residenziale	SU	IED < 1Ha	386,00 €/mq	750,00 €/mq	545,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	198,00 €/mq	295,00 €/mq	298,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	46,00 €/mc	70,00 €/mc	72,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	55,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	545,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	298,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	72,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	46,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	55,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	32,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	38,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	2	357.000,00	1.012,40	352,63
Σ	**2**	**357.000,00**	**1.012,40**	**352,63**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si rileva il valore unitario medio pari a **353,00 €/mq SU**, non sono stati rilevati valori col parametro in €/mq SC.

Sulla base dei rilievi sopra indicati si ritiene che il valore unitario pari a 353,00 €/mq SU possa applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione, da tale valore unitario è possibile ricavare il valore in €/mq di SC applicando il coefficiente di ragguaglio 0,86, si avrà, così:

353,00 €/mq SU x 0,86 = 303,58 €/mq SC che si arrotonda a **304,00 €/mq SC**

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

304,00 €/mq SC x 0,867 = 263,57 €/mq SC che si arrotonda a **264,00 €/mq SC**

353,00 €/mq SU x 0,867 = 306,05 €/mq SU che si arrotonda a **306,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

304,00 €/mq SC x 0,701 = 213,10 €/mq SC che si arrotonda a **213,00 €/mq SC**

353,00 €/mq SU x 0,701 = 247,45 €/mq SU che si arrotonda a **247,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

213,00 €/mq SC x 0,36 = 76,68 €/mq STer che si arrotonda a **77,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	353,00	353,00	306,00	247,00
	€/mq SC	304,00	304,00	264,00	213,00
	€/mq STer	--	--	--	77,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SC Totale in mq**	**€/mq SC media ponderata**
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	2	99.665,49	10.148,00	1.217,76	81,84
2020	--	--	--	--	--
2021	1	3.000,00	333,00	31,64	94,82
Σ	**3**	**102.665,49**	**10.481,00**	**1.249,40**	**82,17**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati valori di riferimento che portano a determinare il valore unitario pari a 82,00 €/mq SC.

Il valore unitario pari a **82,00 €/mq SC** è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

82,00 €/mq SC x 0,24 = 19,68 €/mc VT che si arrotonda a **20,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

20,00 €/mc VT / 3 = 6,66 €/mq STer che si arrotonda a **7,00 €/mq STer**

Il valore calcolato risulta inferiore alla soglia minima pari a 10,00 €/mq STer, pertanto viene ricondotto a tale limite.

Il valore unitario pari a 10,00 €/mq STer, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **10,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (20,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 27,87 €/mc VT che si arrotonda a **28,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (20,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 73,53 €/mc VT che si arrotonda a **74,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **10,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	74,00	28,00	20,00	--	--
	€/mq STer	--	--	10,00	10,00	10,00

Polo di aggregazione F

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Non si sono rilevate compravendite nel periodo di indagine.

In assenza di dati si ritiene opportuno ricavare i valori di riferimento per interpolazione lineare rispetto ai valori definiti per aree regolate da PUA attuati o in attuazione in rapporto coi valori tendenziali calcolati sul territorio comunale.

In particolare si possono riassumere i seguenti valori di riferimento relativi ad aree comprese all'interno di PUA attuati o in attuazione:

	Interventi diretti	
	€/mq SU	€/mq SC
Valore calcolato	735,00	632,00
Valore tendenziale	710,00	305,00

Ne emerge che i valori calcolati risultano superiori ai valori tendenziali, secondo i seguenti rapporti:

€/mq SU = 735,00 / 710,00 = 1,035

€/mq SC = 632,00 / 305,00 = 2,072

Si può, quindi, affermare che, conosciuti i valori tendenziali, i valori calcolati possono essere determinati applicando ai valori tendenziali i coefficienti sopra calcolati.

Il medesimo ragionamento può essere esteso alle aree regolate da interventi diretti, pertanto, conosciuto il valore tendenziale, si possono definire i valori di riferimento come segue:

Valore tendenziale	Coefficiente	Valore calcolato arrotondato
900,00 €/mq SU	1,035	932,00 €/mq SU
390,00 €/mq SC	2,072	808,00 €/mq SC

Sulla base delle elaborazioni sopra effettuate, si ritiene che i valori unitari pari a **932,00 €/mq SU** e **808,00 €/mq SC** possano applicarsi alle aree diretti in contesti urbanizzati.

Sottraendo dal valore unitario espresso in €/mq SC l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 713,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

713,00 €/mq SC x 0,977 = 696,60 €/mq SC che si arrotonda a **697,00 €/mq SC**

Sottraendo dal valore unitario espresso in €/mq SU l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 782,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

782,00 €/mq SU x 0,977 = 764,01 €/mq SU che si arrotonda a **764,00 €/mq SU**.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

808,00 €/mq SC x 0,24 = 193,92 €/mc VT che si arrotonda a **194,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 169,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

169,00 €/mc VT x 0,977 = 165,11 €/mc VT che si arrotonda a **165,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

165,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **198,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 165,00 €/mc VT porta a determinare:

165,00 €/mc VT x 0,701 = 115,67 €/mc VT che si arrotonda a **116,00 €/mc VT**

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

116,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 139,20 €/mq STer che si arrotonda a **139,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **165,00 €/mc VT** ovvero **198,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **194,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Residenziale	SU	IED < 1Ha	764,00 €/mq	750,00 €/mq	932,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	697,00 €/mq	295,00 €/mq	808,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	165,00 €/mc	70,00 €/mc	194,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	198,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	932,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	808,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	194,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	165,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	198,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	116,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	139,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	1	146.860.00	199,77	735,15
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**1**	**146.860,00**	**199,77**	**735,15**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si è rilevato un unico atto di compravendita da cui il valore unitario medio pari a **735,00 €/mq SU**, non sono stati rilevati valori col parametro in €/mq SC.

Sulla base dei rilievi sopra indicati si ritiene che il valore unitario pari a 735,00 €/mq SU possa applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione, da tale valore unitario è possibile ricavare il valore in €/mq di SC applicando il coefficiente di ragguaglio 0,86, si avrà, così:

735,00 €/mq SU x 0,86 = 632,10 €/mq SC che si arrotonda a **632,00 €/mq SC**

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

632,00 €/mq SC x 0,867 = 547,94 €/mq SC che si arrotonda a **548,00 €/mq SC**

735,00 €/mq SU x 0,867 = 637,25 €/mq SU che si arrotonda a **637,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

632,00 €/mq SC x 0,701 = 443,03 €/mq SC che si arrotonda a **443,00 €/mq SC**

735,00 €/mq SU x 0,701 = 515,24 €/mq SU che si arrotonda a **515,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

443,00 €/mq SC x 0,36 = 159,48 €/mq STer che si arrotonda a **159,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	735,00	735,00	637,00	515,00
	€/mq SC	632,00	632,00	548,00	443,00
	€/mq STer	--	--	--	159,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SC Totale in mq**	**€/mq SC media ponderata**
2017	2	154.000,00	1.538,00	461,40	333,77
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**2**	**154.000,00**	**1.538,00**	**461,40**	**333,77**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati valori di riferimento che portano a determinare il valore unitario pari a 334,00 €/mq SC.

Il valore unitario pari a **334,00 €/mq SC** è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

334,00 €/mq SC x 0,24 = 80,16 €/mc VT che si arrotonda a **80,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

80,00 €/mc VT / 3 = 26,67 €/mq STer che si arrotonda a **27,00 €/mq STer**

Il valore calcolato risulta superiore alla soglia minima pari a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così calcolato.

Il valore unitario pari a 27,00 €/mq STer, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **27,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (80,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 111,50 €/mc VT che si arrotonda a **112,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (80,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 159,12 €/mc VT che si arrotonda a **159,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	159,00	112,00	80,00	--	--
	€/mq STer	--	--	27,00	15,00	15,00

Polo di aggregazione G

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	2	330.000,00	741,92	444,79
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**2**	**330.000,00**	**741,92**	**444,79**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	1	447.700,00	469,89	952,78
2018	1	311.460,00	554,78	561,41
2019	1	524,50	4,00	131,13
2020	1	51.200,00	177,84	287,90
2021	1	90.000,00	214,92	418,76
Σ	**5**	**900.884,50**	**1.421,43**	**633,79**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 5 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 633,79 €/mq SC, arrotondabile a **634,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 539,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

539,00 €/mq SC x 0,977 = 526,60 €/mq SC che si arrotonda a **527,00 €/mq SC**

Dal valore unitario calcolato in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati è possibile ricavare il valore espresso in €/mq SU applicando il coefficiente di ragguaglio 1,83, si ottiene, così:

634,00 €/mq SC x 1,83 = 1.160,22 €/mq SU che si arrotonda a **1.160,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 1.010,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

1.010,00 €/mq SU x 0,977 = 986,77 €/mq SU che si arrotonda a **987,00 €/mq SU**.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

634,00 €/mq SC x 0,24 = 152,16 €/mc VT che si arrotonda a **152,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 127,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

127,00 €/mc VT x 0,977 = 124,08 €/mc VT che si arrotonda a **124,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

124,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 148,80 €/mq STer che si arrotonda a **149,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 124,00 €/mc VT porta a determinare:

124,00 €/mc VT x 0,701 = 86,92 €/mc VT che si arrotonda a **87,00 €/mc VT**

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

87,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 104,40 €/mq STer che si arrotonda a **104,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **124,00 €/mc VT** ovvero **149,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **152,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	**Parametri**		**Valori proposti nel contesto**			
	Unità di misura	**Intervento**	**Non urbanizzato**		**Urbanizzato**	
			Calcolato	**Tendenziale**	**Calcolato**	**Tendenziale**
Residenziale	SU	IED < 1Ha	987,00 €/mq	750,00 €/mq	1.160,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	527,00 €/mq	295,00 €/mq	634,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	124,00 €/mc	70,00 €/mc	152,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	149,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	1.160,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	634,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	152,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	124,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	149,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	87,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	104,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione non si sono rilevate compravendite nel periodo.

In assenza di dati si ritiene opportuno ricavare i valori di riferimento per interpolazione lineare rispetto ai valori definiti per aree regolate da interventi diretti in rapporto coi valori tendenziali calcolati sul territorio comunale.

In particolare si possono riassumere i seguenti valori di riferimento relativi ad aree urbanizzate:

	Interventi diretti	
	€/mq SU	€/mq SC
Valore calcolato	1.160,00	634,00
Valore tendenziale	900,00	390,00

Ne emerge che i valori calcolati risultano superiori ai valori tendenziali, secondo i seguenti rapporti:

€/mq SU = 1.160,00 / 900,00 = 1,289

€/mq SC = 634,00 / 390,00 = 1,626

Si può, quindi, affermare che, conosciuti i valori tendenziali, i valori calcolati possono essere determinati applicando ai valori tendenziali i coefficienti sopra calcolati.

Il medesimo ragionamento può essere esteso alle aree comprese all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione, pertanto, conosciuto il valore tendenziale, si possono definire i valori di riferimento come segue:

Valore tendenziale	Coefficiente	Valore calcolato arrotondato
710,00 €/mq SU	1,289	915,00 €/mq SU
305,00 €/mq SC	1,626	496,00 €/mq SC

Sulla base delle elaborazioni sopra effettuate, si ritiene che i valori unitari pari a **915,00 €/mq SU** e **496,00 €/mq SC** possano applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

496,00 €/mq SC x 0,867 = 430,03 €/mq SC che si arrotonda a **430,00 €/mq SC**

915,00 €/mq SU x 0,867 = 793,31 €/mq SU che si arrotonda a **793,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

496,00 €/mq SC x 0,701 = 347,70 €/mq SC che si arrotonda a **348,00 €/mq SC**

915,00 €/mq SU x 0,701 = 641,42 €/mq SU che si arrotonda a **641,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

348,00 €/mq SC x 0,36 = 125,28 €/mq STer che si arrotonda a **125,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	915,00	915,00	793,00	641,00
	€/mq SC	496,00	496,00	430,00	348,00
	€/mq STer	--	--	--	125,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SC Totale in mq**	**€/mq SC media ponderata**
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	3	1.394.176,00	19.442,00	5.555,60	250,95
2021	--	--	--	--	--
Σ	**3**	**1.394.176,00**	**19.442,00**	**5.555,60**	**250,95**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati valori di riferimento che portano a determinare il valore unitario pari a 251,00 €/mq SC.

Il valore unitario pari a **251,00 €/mq SC** è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

251,00 €/mq SC x 0,24 = 60,24 €/mc VT che si arrotonda a **60,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

60,00 €/mc VT / 3 = **20,00 €/mq STer**

Il valore calcolato risulta superiore alla soglia minima pari a 10,00 €/mq STer.

Il valore unitario pari a 20,00 €/mq STer, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **20,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (60,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 83,62 €/mc VT che si arrotonda a **84,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (60,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 130,59 €/mc VT che si arrotonda a **131,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitari espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	131,00	84,00	60,00	--	--
	€/mq STer	--	--	20,00	15,00	15,00

Polo di aggregazione H

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Non si sono rilevate compravendite nel periodo di osservazione.

Per posizione geografica e caratteristiche, si ritiene che il polo H possa essere assimilato ai contigui poli E e G, pertanto di ritiene di assumere i valori di riferimento in €/mq SC ed €/mq SU per aree in contesti urbanizzati, derivandoli dalla media aritmetica dei valori cacolati nei due poli di riferimento.

	Polo E	Polo G	Media aritmetica arrotondata
€/mq SU	545,00	1.160,00	853,00
€/mq SC	298,00	634,00	466,00

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC si assume il valore unitario pari a **466,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 371,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

371,00 €/mq SC x 0,977 = 362,47 €/mq SC che si arrotonda a **362,00 €/mq SC**

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC si assume il valore unitario pari a **853,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 703,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

703,00 €/mq SU x 0,977 = 686,83 €/mq SU che si arrotonda a **687,00 €/mq SU**.

E’, infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

466,00 €/mq SC x 0,24 = 111,84 €/mc VT che si arrotonda a **112,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l’incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 87,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l’esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

87,00 €/mc VT x 0,977 = **85,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

85,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **102,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all’adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l’attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 85,00 €/mc VT porta a determinare:

85,00 €/mc VT x 0,701 = 59,58 €/mc VT che si arrotonda a **60,00 €/mc VT**

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

60,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **72,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell’AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **85,00 €/mc VT** ovvero **102,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **112,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Residenziale	SU	IED < 1Ha	687,00 €/mq	750,00 €/mq	853,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	362,00 €/mq	295,00 €/mq	466,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	85,00 €/mc	70,00 €/mc	112,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	102,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	853,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	466,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	112,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	85,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	102,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	60,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	72,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione non si sono rilevate compravendite nel periodo.

Per posizione geografica e caratteristiche, si ritiene che il polo H possa essere assimilato ai contigui poli E e G, pertanto di ritiene di assumere i valori di riferimento in €/mq SC ed €/mq SU per aree comprese all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione, derivandoli dalla media aritmetica dei valori cacolati nei due poli di riferimento.

	Polo E	Polo G	Media aritmetica arrotondata
€/mq SU	353,00	915,00	634,00
€/mq SC	304,00	496,00	400,00

Si assumono, partanto, i seguenti valori unitari: **634,00 €/mq SU** e **400,00 €/mq SC**

I valori unitari così determinati possono ritenersi rappresentativi di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

400,00 €/mq SC x 0,867 = 346,80 €/mq SC che si arrotonda a **347,00 €/mq SC**

634,00 €/mq SU x 0,867 = 549,68 €/mq SU che si arrotonda a **550,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

400,00 €/mq SC x 0,701 = 280,40 €/mq SC che si arrotonda a **280,00 €/mq SC**

634,00 €/mq SU x 0,701 = 444,43 €/mq SU che si arrotonda a **444,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

280,00 €/mq SC x 0,36 = 100,80 €/mq STer che si arrotonda a **101,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	634,00	634,00	550,00	444,00
	€/mq SC	400,00	400,00	347,00	280,00
	€/mq STer	--	--	--	101,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati valori di riferimento.

Viene, quindi, assunto il valore di 280,00 €/mq SC come calcolato al punto precedente e rappresentativo del valore unitario attribuibile ad aree comprese all'interno di PUA scaduti e demandati ad AO.

Il valore unitario pari a 280,00 €/mq SC è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

280,00 €/mq SC x 0,24 = 67,20 €/mc VT che si arrotonda a **67,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

67,00 €/mc VT / 3 = 22,33 €/mq STer che si arrotonda a **22,00 €/mq STer**

Il valore di **22,00 €/mq STer**, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **22,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (67,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 93,38 €/mc VT che si arrotonda a **93,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (67,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 140,58 €/mc VT che si arrotonda a **141,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	141,00	93,00	67,00	--	--
	€/mq STer	--	--	22,00	15,00	15,00

Polo di aggregazione I

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	1	5.370,00	73,08	73,48
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**1**	**5.370,00**	**73,08**	**73,48**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Si è rilevata una sola compravendita nel periodo di osservazione, non significativa.

Per posizione geografica e caratteristiche, si ritiene che il polo H possa essere assimilato ai contigui poli L e H, pertanto di ritiene di assumere i valori di riferimento in €/mq SC ed €/mq SU per aree in contesti urbanizzati, derivandoli dalla media aritmetica dei valori cacolati nei due poli di riferimento.

	Polo L	Polo H	Media aritmetica arrotondata
€/mq SU	573,00	853,00	713,00
€/mq SC	408,00	466,00	437,00

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC si assume il valore unitario pari a **437,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 342,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

342,00 €/mq SC x 0,977 = 334,13 €/mq SC che si arrotonda a **334,00 €/mq SC**

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC si assume il valore unitario pari a **713,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 563,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

563,00 €/mq SU x 0,977 = 550,05 €/mq SU che si arrotonda a **550,00 €/mq SU**.

E’, infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

437,00 €/mq SC x 0,24 = 104,88 €/mc VT che si arrotonda a **105,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l’incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 80,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l’esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

80,00 €/mc VT x 0,977 = 78,16 €/mc VT che si arrotonda a **78,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

78,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 93,60 €/mq STer che si arrotonda a **94,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all’adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l’attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 78,00 €/mc VT porta a determinare:

78,00 €/mc VT x 0,701 = 54,68 €/mc VT che si arrotonda a **55,00 €/mc VT**

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

55,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **66,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell’AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **78,00 €/mc VT** ovvero **94,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **105,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Residenziale	SU	IED < 1Ha	550,00 €/mq	750,00 €/mq	713,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	334,00 €/mq	295,00 €/mq	437,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	78,00 €/mc	70,00 €/mc	105,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	94,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	713,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	437,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	105,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	78,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	94,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	55,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	66,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione non si sono rilevate compravendite nel periodo.

Per posizione geografica e caratteristiche, si ritiene che il polo H possa essere assimilato ai contigui poli E e G, pertanto di ritiene di assumere i valori di riferimento in €/mq SC ed €/mq SU per aree comprese all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione, derivandoli dalla media aritmetica dei valori cacolati nei due poli di riferimento.

	Polo L	Polo H	Media aritmetica arrotondata
€/mq SU	949,00	634,00	792,00
€/mq SC	816,00	400,00	608,00

Si assumono, partanto, i seguenti valori unitari: **792,00 €/mq SU** e **608,00 €/mq SC**

I valori unitari così determinati possono ritenersi rappresentativi di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

608,00 €/mq SC x 0,867 = 527,14 €/mq SC che si arrotonda a **527,00 €/mq SC**

792,00 €/mq SU x 0,867 = 686,66 €/mq SU che si arrotonda a **687,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

608,00 €/mq SC x 0,701 = 426,21 €/mq SC che si arrotonda a **426,00 €/mq SC**

792,00 €/mq SU x 0,701 = 555,19 €/mq SU che si arrotonda a **555,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

426,00 €/mq SC x 0,36 = 153,36 €/mq STer che si arrotonda a **153,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	792,00	792,00	687,00	555,00
	€/mq SC	608,00	608,00	527,00	426,00
	€/mq STer	--	--	--	153,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati valori di riferimento.

Viene, quindi, assunto il valore di 426,00 €/mq SC come calcolato al punto precedente e rappresentativo del valore unitario attribuibile ad aree comprese all'interno di PUA scaduti e demandati ad AO.

Il valore unitario pari a 426,00 €/mq SC è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

426,00 €/mq SC x 0,24 = 102,24 €/mc VT che si arrotonda a **102,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

102,00 €/mc VT / 3 = **34,00 €/mq STer**

Il valore di **34,00 €/mq STer**, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **34,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (102,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 142,16 €/mc VT che si arrotonda a **142,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (102,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 190,51 €/mc VT che si arrotonda a **191,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	191,00	142,00	102,00	--	--
	€/mq STer	--	--	34,00	15,00	15,00

Polo di aggregazione L

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	1	273.870,00	589,68	464,44
2019	1	56.179,82	285,00	197,12
2020	1	61.440,00	375,00	163,84
2021	--	--	--	--
Σ	**3**	**391.489,82**	**1.249,68**	**313,27**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	1	88.754,72	284,76	311,68
2021	1	111.800,00	256,32	436,17
Σ	**2**	**200.554,72**	**541,08**	**370,66**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	1	52.054,02	520,00	100,10
2021	1	50.834,00	350,00	145,24
Σ	**2**	**102.888,02**	**870,00**	**118,26**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti non urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC sono stati rilevati 3 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 313,27 €/mq SC, che si arrotonda a **313,00 €/mq SC**.

Sommando a tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a **408,00 €/mq SC** applicabile alle aree in contesti urbanizzati, tale valore risulta essere pressoché in linea con il valore ricavato dalla media ponderata per le 2 compravendite relative ad aree comprese in contesti urbanizzati (370,66 €/mq SC), viene, pertanto, adottato il valore pari a 408,00 €/mq SC**.**

Dal valore unitario calcolato in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati è possibile ricavare il valore espresso in €/mq SU applicando il coefficiente di ragguaglio 1,83, si ottiene, così:

313,00 €/mq SC x 1,83 = 572,79 €/mq SU che si arrotonda a **573,00 €/mq SU**.

Il valore unitario così determinato risulta superiore al valore desunto dalla media ponderata relativa ai 2 atti di compravendita relativi ad aree comprese in cointesti urbanizzati, i valori derivati dalle due compravendite si ritengono non del tutto attendibili.

Sottraendo dal valore unitario di 573,00 €/mq SU l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 423,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

423,00 €/mq SU x 0,977 = 413,27 €/mq SU che si arrotonda a **413,00 €/mq SU**.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

313,00 €/mq SC x 0,24 = 75,12 €/mc VT che si arrotonda a **75,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 50,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1

anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

50,00 €/mc VT x 0,977 = 48,85 €/mc VT che si arrotonda a **49,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

49,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 58,80 €/mq STer che si arrotonda a **59,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 49,00 €/mc VT porta a determinare:

49,00 €/mc VT x 0,701 = 34,35 €/mc VT che si arrotonda a **34,00 €/mc VT**

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

34,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 40,80 €/mq STer che si arrotonda a **41,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **49,00 €/mc VT** ovvero **59,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **75,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Residenziale	SU	IED < 1Ha	413,00 €/mq	750,00 €/mq	573,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	313,00 €/mq	295,00 €/mq	408,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	49,00 €/mc	70,00 €/mc	75,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	59,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	573,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	408,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	75,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	49,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	59,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	34,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	41,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	1	205.000,00	216,00	949,07
Σ	**1**	**205.000,00**	**216,00**	**949,07**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si è rilevato un unico atto di compravendita da cui il valore unitario medio pari a **949,00 €/mq SU**, non sono stati rilevati valori col parametro in €/mq SC.

Sulla base dei rilievi sopra indicati si ritiene che il valore unitario pari a 949,00 €/mq SU possa applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione, da tale valore unitario è possibile ricavare il valore in €/mq di SC applicando il coefficiente di ragguaglio 0,86, si avrà, così:

949,00 €/mq SU x 0,86 = 816,14 €/mq SC che si arrotonda a **816,00 €/mq SC**

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

816,00 €/mq SC x 0,867 = 707,47 €/mq SC che si arrotonda a **707,00 €/mq SC**

949,00 €/mq SU x 0,867 = 822,78 €/mq SU che si arrotonda a **823,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

816,00 €/mq SC x 0,701 = 572,02 €/mq SC che si arrotonda a **572,00 €/mq SC**

949,00 €/mq SU x 0,701 = 665,25 €/mq SU che si arrotonda a **665,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

572,00 €/mq SC x 0,36 = 205,92 €/mq STer che si arrotonda a **206,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	949,00	949,00	823,00	665,00
	€/mq SC	816,00	816,00	707,00	572,00
	€/mq STer	--	--	--	206,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SC Totale in mq**	**€/mq SC media ponderata**
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati valori di riferimento.

Viene, quindi, assunto il valore di 572,00 €/mq SC come calcolato al punto precedente e rappresentativo del valore unitario attribuibile ad aree comprese all'interno di PUA scaduti e demandati ad AO.

Il valore unitario pari a 572,00 €/mq SC è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

572,00 €/mq SC x 0,24 = 137,28 €/mc VT che si arrotonda a **137,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

137,00 €/mc VT / 3 = 45,67 €/mq STer che si arrotonda a **46,00 €/mq STer**

Il valore di **46,00 €/mq STer**, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **46,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (137,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 190,94 €/mc VT che si arrotonda a **191,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (137,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 240,44 €/mc VT che si arrotonda a **241,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	241,00	191,00	137,00	--	--
	€/mq STer	--	--	46,00	15,00	15,00

Polo di aggregazione M

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	4	481.978,98	1.165,44	413,56
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**4**	**481.978,98**	**1.165,44**	**413,56**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	4	915.307,80	1.193,00	767,23
2018	--	--	--	--
2019	2	391.205,67	953,00	410,50
2020	--	--	--	--
2021	4	640.000,00	459,20	1.393,73
Σ	**10**	**1.946.513,47**	**2.605,20**	**747,16**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	4	957.000,00	843,44	1.134,64
2018	1	188.003,70	135,00	1.392,62
2019	2	639.890,00	350,00	1.828,26
2020	--	--	--	--
2021	5	973.750,00	640,00	1.521,48
Σ	**12**	**2.758.643,70**	**1.968,44**	**1.401,44**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti non urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC sono stati rilevati 4 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 413,56 €/mq SC, che si arrotonda a **414,00 €/mq SC**.

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC sono stati rilevati 10 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 747,16 €/mq SC, che si arrotonda a **747,00 €/mq SC**.

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SU sono stati rilevati 12 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 1.401,44 €/mq SU, che si arrotonda a **1.401,00 €/mq SU**.

Vista la rilevante quantità di compravendite di riferimento, si ritiene di allineare i valori unitari alle medie ponderate come sopra calcolate

Sottraendo dal valore unitario di 1.401,00 €/mq SU l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 1.251,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

1.251,00 €/mq SU x 0,977 = 1.222,23 €/mq SU che si arrotonda a **1.222,00 €/mq SU**.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

747,00 €/mq SC x 0,24 = 179,28 €/mc VT che si arrotonda a **179,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 129,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

129,00 €/mc VT x 0,977 = 126,03 €/mc VT che si arrotonda a **126,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

126,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 151,20 €/mq STer che si arrotonda a **151,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 126,00 €/mc VT porta a determinare:

126,00 €/mc VT x 0,701 = 88,33 €/mc VT che si arrotonda a **88,00 €/mc VT**

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

88,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 105,60 €/mq STer che si arrotonda a **106,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **126,00 €/mc VT** ovvero **151,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **179,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Residenziale	SU	IED < 1Ha	1.222,00 €/mq	750,00 €/mq	1.401,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	414,00 €/mq	295,00 €/mq	747,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	126,00 €/mc	70,00 €/mc	179,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	151,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	1.401,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	747,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	179,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	126,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	151,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	88,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	106,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	3	985.706,70	4.478,00	220,12
2018	4	3.010.959,00	6.428,00	468,41
2019	2	713.320,00	629,00	1.134,05
2020	2	1.217.228,80	1.665,00	731,07
2021	6	2.455.399,00	2.143,00	1.145,78
Σ	**17**	**8.382.613,50**	**15.343,00**	**546,35**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si sono rilevati 17 atti di compravendita da cui il valore unitario medio pari a **546,00 €/mq SU**, non sono stati rilevati valori col parametro in €/mq SC.

Sulla base dei rilievi sopra indicati si ritiene che il valore unitario pari a 546,00 €/mq SU possa applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione, da tale valore unitario è possibile ricavare il valore in €/mq di SC applicando il coefficiente di ragguaglio 0,86, si avrà, così:

546,00 €/mq SU x 0,86 = 469,56 €/mq SC che si arrotonda a **470,00 €/mq SC**

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

470,00 €/mq SC x 0,867 = 407,49 €/mq SC che si arrotonda a **407,00 €/mq SC**

546,00 €/mq SU x 0,867 = 473,38 €/mq SU che si arrotonda a **473,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

470,00 €/mq SC x 0,701 = 329,47 €/mq SC che si arrotonda a **329,00 €/mq SC**

546,00 €/mq SU x 0,701 = 382,75 €/mq SU che si arrotonda a **383,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

329,00 €/mq SC x 0,36 = 118,44 €/mq STer che si arrotonda a **118,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	546,00	546,00	473,00	383,00
	€/mq SC	470,00	470,00	407,00	329,00
	€/mq STer	--	--	--	118,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati valori di riferimento.

Viene, quindi, assunto il valore di 329,00 €/mq SC come calcolato al punto precedente e rappresentativo del valore unitario attribuibile ad aree comprese all'interno di PUA scaduti e demandati ad AO.

Il valore unitario pari a 329,00 €/mq SC è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

329,00 €/mq SC x 0,24 = 78,96 €/mc VT che si arrotonda a **79,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

79,00 €/mc VT / 3 = 26,33 €/mq STer che si arrotonda a **26,00 €/mq STer**

Il valore di **26,00 €/mq STer**, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **26,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (79,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 110,10 €/mc VT che si arrotonda a **110,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (79,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 157,70 €/mc VT che si arrotonda a **158,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	158,00	110,00	79,00	--	--
	€/mq STer	--	--	26,00	15,00	15,00

Polo di aggregazione N

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	1	124.928,00	189,13	660,54
2021	1	179.789,00	293,40	612,78
Σ	**2**	**304.717,00**	**482,53**	**631,50**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 2 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 631,50 €/mq SC, che si arrotonda a **632,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 537,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

537,00 €/mq SC x 0,977 = 524,65 €/mq SC che si arrotonda a **525,00 €/mq SC**

Dal valore unitario calcolato in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati è possibile ricavare il valore espresso in €/mq SU applicando il coefficiente di ragguaglio 1,83, si ottiene, così:

632,00 €/mq SC x 1,83 = 1.156,56 €/mq SU che si arrotonda a **1.157,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 1.007,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

1.007,00 €/mq SU x 0,977 = 983,84 €/mq SU che si arrotonda a **984,00 €/mq SU**.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

632,00 €/mq SC x 0,24 = 151,68 €/mc VT che si arrotonda a **152,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 127,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

127,00 €/mc VT x 0,977 = 124,08 €/mc VT che si arrotonda a **124,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

124,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 148,80 €/mq STer che si arrotonda a **149,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 124,00 €/mc VT porta a determinare:

124,00 €/mc VT x 0,701 = 86,92 €/mc VT che si arrotonda a **87,00 €/mc VT**

Moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

87,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 104,40 €/mq STer che si arrotonda a **104,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **124,00 €/mc VT** ovvero **149,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **152,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	**Parametri**		**Valori proposti nel contesto**			
	Unità di misura	**Intervento**	**Non urbanizzato**		**Urbanizzato**	
			Calcolato	**Tendenziale**	**Calcolato**	**Tendenziale**
Residenziale	SU	IED < 1Ha	984,00 €/mq	750,00 €/mq	1.157,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	525,00 €/mq	295,00 €/mq	632,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	124,00 €/mc	70,00 €/mc	152,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	149,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	1.157,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	632,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	152,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	124,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	149,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	87,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	104,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	1	880.000,00	1.483,00	593,39
2018	1	96.660,00	562,10	171,96
2019	2	236.025,00	1.124,20	209,95
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**4**	**1.212.685,00**	**3.169,30**	**382,63**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si rileva il valore unitario medio pari a **383,00 €/mq SU**, non sono stati rilevati valori col parametro in €/mq SC.

Sulla base dei rilievi sopra indicati si ritiene che il valore unitario pari a 383,00 €/mq SU possa applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione, da tale valore unitario è possibile ricavare il valore in €/mq di SC applicando il coefficiente di ragguaglio 0,86, si avrà, così:

383,00 €/mq SU x 0,86 = 329,38 €/mq SC che si arrotonda a **329,00 €/mq SC**

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

329,00 €/mq SC x 0,867 = 285,24 €/mq SC che si arrotonda a **285,00 €/mq SC**

383,00 €/mq SU x 0,867 = 332,06 €/mq SU che si arrotonda a **332,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

329,00 €/mq SC x 0,701 = 230,63 €/mq SC che si arrotonda a **231,00 €/mq SC**

383,00 €/mq SU x 0,701 = 268,48 €/mq SU che si arrotonda a **268,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

231,00 €/mq SC x 0,36 = 83,16 €/mq STer che si arrotonda a **83,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	383,00	383,00	332,00	268,00
	€/mq SC	329,00	329,00	285,00	231,00
	€/mq STer	--	--	--	83,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SC Totale in mq**	**€/mq SC media ponderata**
2017	--	--	--	--	--
2018	1	21.528,33	3.065,00	367,80	58,53
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**1**	**21.528,33**	**3.065,00**	**367,80**	**58,53**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SU Totale in mq**	**€/mq SU media ponderata**
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si è rilevato un solo atto di compravendita poco significativo.

Viene, quindi, assunto il valore di 231,00 €/mq SC come calcolato al punto precedente e rappresentativo del valore unitario attribuibile ad aree comprese all'interno di PUA scaduti e demandati ad AO.

Il valore unitario pari a 231,00 €/mq SC è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

231,00 €/mq SC x 0,24 = 55,44 €/mc VT che si arrotonda a **55,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

55,00 €/mc VT / 3 = 18,33 €/mq STer che si arrotonda a **18,00 €/mq STer**

Il valore di **18,00 €/mq STer**, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E’ possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **18,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (55,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 76,65 €/mc VT che si arrotonda a **77,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (55,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 123,46 €/mc VT che si arrotonda a **123,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **10,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**				
PUA regolati da AO		**Attuazione**	**AO depositato**	**AO localizzato**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	123,00	77,00	55,00	--	--
	€/mq STer	--	--	18,00	10,00	10,00

Polo di aggregazione O

Tendenze ordinarie sull'anno 2022			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	900,00	390,00	95,00
PUA attuati	710,00	305,00	75,00
PUA non attuati	220,00	120,00	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	1	524,50	13,32	39,38
2020	6	64.409,60	275,76	233,57
2021	--	--	--	--
Σ	**7**	**64.934,10**	**289,08**	**224,62**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 7 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 224,62 €/mq SC, che si arrotonda a **225,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 95,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 130,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

130,00 €/mq SC x 0,977 = 127,01 €/mq SC che si arrotonda a **127,00 €/mq SC**

Dal valore unitario calcolato in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati è possibile ricavare il valore espresso in €/mq SU applicando il coefficiente di ragguaglio 1,83, si ottiene, così:

225,00 €/mq SC x 1,83 = 411,75 €/mq SU che si arrotonda a **412,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 262,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

262,00 €/mq SU x 0,977 = 255,97 €/mq SU che si arrotonda a **256,00 €/mq SU**.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,24, si ottiene, così:

225,00 €/mq SC x 0,24 = **54,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 25,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 29,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

29,00 €/mc VT x 0,977 = 28,33 €/mc VT che si arrotonda a **28,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq previsto per i tessuti residenziali ottenendo, così, il valore unitario pari a:

28,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 33,60 €/mq STer che si arrotonda a **34,00 €/mq STer**

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite di superficie territoriale prevista pari a 1 Ha si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 28,00 €/mc VT porta a determinare:

28,00 €/mc VT x 0,701 = 19,63 €/mc VT che si arrotonda a **20,00 €/mc VT**

Moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

20,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **24,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **28,00 €/mc VT** ovvero **34,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **54,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione residenziale sottoposte a IED o IUC

Ambito	**Parametri**		**Valori proposti nel contesto**			
	Unità di misura	**Intervento**	**Non urbanizzato**		**Urbanizzato**	
			Calcolato	**Tendenziale**	**Calcolato**	**Tendenziale**
Residenziale	SU	IED < 1Ha	256,00 €/mq	750,00 €/mq	412,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	127,00 €/mq	295,00 €/mq	225,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	28,00 €/mc	70,00 €/mc	54,00 €/mc	95,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	34,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	412,00 €/mq	900,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	225,00 €/mq	390,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	54,00 €/mc	95,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	28,00 €/mc	68,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	34,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	20,00 €/mc	49,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	24,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	1	370.000,00	2.934,00	126,11
Σ	**1**	**370.000,00**	**2.934,00**	**126,11**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si è rilevata un'unica compravendita poco significativa.

In assenza di dati si ritiene opportuno ricavare i valori di riferimento per interpolazione lineare rispetto ai valori definiti per aree regolate da interventi diretti in rapporto coi valori tendenziali calcolati sul territorio comunale.

In particolare si possono riassumere i seguenti valori di riferimento relativi ad aree urbanizzate:

	Interventi diretti	
	€/mq SU	€/mq SC
Valore calcolato	412,00	225,00
Valore tendenziale	900,00	390,00

Ne emerge che i valori calcolati risultano inferiori ai valori tendenziali, secondo i seguenti rapporti:

€/mq SU = 412,00 / 900,00 = 0,458

€/mq SC = 225,00 / 390,00 = 0,577

Si può, quindi, affermare che, conosciuti i valori tendenziali, i valori calcolati possono essere determinati applicando ai valori tendenziali i coefficienti sopra calcolati.

Il medesimo ragionamento può essere esteso alle aree comprese all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione, pertanto, conosciuto il valore tendenziale, si possono definire i valori di riferimento come segue:

Valore tendenziale	Coefficiente	Valore calcolato arrotondato
710,00 €/mq SU	0,458	325,00 €/mq SU
305,00 €/mq SC	0,577	176,00 €/mq SC

Sulla base delle elaborazioni sopra effettuate, si ritiene che i valori unitari pari a **325,00 €/mq SU** e **176,00 €/mq SC** possano applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

176,00 €/mq SC x 0,867 = 152,59 €/mq SC che si arrotonda a **153,00 €/mq SC**

325,00 €/mq SU x 0,867 = 281,78 €/mq SU che si arrotonda a **282,00 €/mq SU**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

176,00 €/mq SC x 0,701 = 123,38 €/mq SC che si arrotonda a **123,00 €/mq SC**

325,00 €/mq SU x 0,701 = 227,83 €/mq SU che si arrotonda a **228,00 €/mq SU**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (0,36 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

123,00 €/mq SC x 0,36 = 44,28 €/mq STer che si arrotonda a **44,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU	325,00	325,00	282,00	228,00
	€/mq SC	176,00	176,00	153,00	123,00
	€/mq STer	--	--	--	44,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SC Totale in mq**	**€/mq SC media ponderata**
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati atti di compravendita.

Viene, quindi, assunto il valore di 123,00 €/mq SC come calcolato al punto precedente e rappresentativo del valore unitario attribuibile ad aree comprese all'interno di PUA scaduti e demandati ad AO.

Il valore unitario pari a 123,00 €/mq SC è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,24:

123,00 €/mq SC x 0,24 = 29,52 €/mc VT che si arrotonda a **30,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore espresso a mc di VT per l'altezza media di piano pari a 3 metri, si ottiene così:

30,00 €/mc VT / 3 = **10,00 €/mq STer**

Il valore di **10,00 €/mq STer**, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **10,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (30,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 41,81 €/mc VT che si arrotonda a **42,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (30,00 €/mc VT / 0,701) + 45,00 €/mc VT = 87,80 €/mc VT che si arrotonda a **88,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **10,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	88,00	42,00	30,00	--	--
	€/mq STer	--	--	10,00	10,00	10,00

Riepilogo valori proposti residenza

Polo	IED (Valori per aree in contesti urbanizzati)				IUC			
					Deposito/Stipula AO-PdCC		Demandato AO-PdCC	
	€/mq SU	€/mq SC	€/mc VT	€/mq STer	€/mc VT	€/mq STer	€/mc VT	€/mq STer
A	275,00	151,00	36,00	13,00	11,00	13,00	8,00	10,00
B	609,00	333,00	80,00	65,00	54,00	65,00	38,00	46,00
C	1.050,00	574,00	138,00	132,00	110,00	132,00	77,00	92,00
D	1.003,00	548,00	132,00	126,00	105,00	126,00	74,00	89,00
E	545,00	298,00	72,00	55,00	46,00	55,00	32,00	38,00
F	932,00	808,00	194,00	198,00	165,00	198,00	116,00	139,00
G	1.160,00	634,00	152,00	149,00	124,00	149,00	87,00	104,00
H	853,00	466,00	112,00	102,00	85,00	102,00	60,00	72,00
I	713,00	437,00	105,00	94,00	78,00	94,00	55,00	66,00
L	573,00	408,00	75,00	59,00	49,00	59,00	34,00	41,00
M	1.401,00	747,00	179,00	151,00	126,00	151,00	88,00	106,00
N	1.157,00	632,00	152,00	149,00	124,00	149,00	87,00	104,00
O	412,00	225,00	54,00	34,00	28,00	34,00	20,00	24,00

Polo		PUA vigenti			PUA regolati da AO			
		Vigente/ scaduto	SCIA	Demandato ad AO	Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile
A	€/mq SU	302,00	262,00	212,00	--	--	--	--
	€/mq SC	165,00	143,00	116,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	42,00	--	--	11,00	10,00
	€/mc VT	--	--	--	91,00	45,00	32,00	--
B	€/mq SU	481,00	417,00	337,00	--	--	--	--
	€/mq SC	357,00	310,00	250,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	90,00	--	--	10,00	10,00
	€/mc VT	--	--	--	85,00	39,00	28,00	--
C	€/mq SU	770,00	668,00	540,00	--	--	--	--
	€/mq SC	662,00	574,00	464,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	167,00	--	--	18,00	15,00
	€/mc VT	--	--	--	122,00	75,00	54,00	--
D	€/mq SU	434,00	376,00	304,00	--	--	--	--
	€/mq SC	373,00	323,00	261,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	94,00	--	--	21,00	15,00
	€/mc VT	--	--	--	135,00	88,00	63,00	--
E	€/mq SU	353,00	306,00	247,00	--	--	--	--
	€/mq SC	304,00	264,00	213,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	77,00	--	--	10,00	10,00
	€/mc VT	--	--	--	74,00	28,00	20,00	--
F	€/mq SU	735,00	637,00	515,00	--	--	--	--
	€/mq SC	632,00	548,00	443,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	159,00	--	--	27,00	15,00
	€/mc VT	--	--	--	159,00	112,00	80,00	--
G	€/mq SU	915,00	793,00	641,00	--	--	--	--
	€/mq SC	496,00	430,00	348,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	125,00	--	--	20,00	15,00
	€/mc VT	--	--	--	131,00	84,00	60,00	--
H	€/mq SU	634,00	550,00	444,00	--	--	--	--
	€/mq SC	400,00	347,00	280,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	101,00	--	--	22,00	15,00
	€/mc VT	--	--	--	141,00	93,00	67,00	--
I	€/mq SU	792,00	687,00	555,00	--	--	--	--
	€/mq SC	608,00	527,00	426,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	153,00	--	--	34,00	15,00
	€/mc VT	--	--	--	191,00	142,00	102,00	--

Polo		PUA vigenti			PUA regolati da AO			
		Vigente/ scaduto	SCIA	Demandato ad AO	Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile
L	€/mq SU	949,00	823,00	665,00	--	--	--	--
	€/mq SC	816,00	707,00	572,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	206,00	--	--	46,00	15,00
	€/mc VT	--	--	--	241,00	191,00	137,00	--
M	€/mq SU	546,00	473,00	383,00	--	--	--	--
	€/mq SC	470,00	407,00	329,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	118,00	--	--	26,00	15,00
	€/mc VT	--	--	--	158,00	110,00	79,00	--
N	€/mq SU	383,00	332,00	268,00	--	--	--	--
	€/mq SC	329,00	285,00	231,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	83,00	--	--	18,00	10,00
	€/mc VT	--	--	--	123,00	77,00	55,00	--
O	€/mq SU	325,00	282,00	228,00	--	--	--	--
	€/mq SC	176,00	153,00	123,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	44,00	--	--	10,00	10,00
	€/mc VT	--	--	--	88,00	42,00	30,00	--

Poli Produttivi

Polo di aggregazione A

Tendenze ordinarie sull'anno 2022		
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU-SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	115,00	10,00
PUA attuati	190,00	20,00
PUA non attuati	155,00	15,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	1	11.814,00	178,80	66,07
2019	2	167.735,10	2.485,50	67,49
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**3**	**179.549,10**	**2.664,30**	**67,39**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti non urbanizzati con diritto edificatorio definito in SU-SC si sono rilevati 3 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 67,39 €/mq SU-SC, che si arrotonda a 67,00 €/mq SU-SC.

Il valore relativo ad aree in contesti non urbanizzati viene moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, esso consente di determinare il probabile valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

67,00 €/mq SU-SC x 0,977 = 65,46 €/mq SU-SC che si arrotonda a **65,00 €/mq SU-SC**

Il valore così determinato si ritiene essere rappresentativo per aree comprese in contesti non urbanizzati.

Non si sono rilevati atti di compravendita per terreni compresi in contesti urbanizzati, ciò comporta che il valore unitario relativo ad aree comprese in contesti urbanizzati possa essere determinato come segue, incrementando il valore iniziale dei costi delle opere di urbanizzazione:

65,00 €/mq SU-SC + 115,00 €/mq SU-SC = **180,00 €/mq SU-SC**

Il valore così determinato si ritiene essere rappresentativo per aree comprese in contesti urbanizzati.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SU-SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,10, si ottiene, così:

180,00 €/mq SC x 0,10 = **18,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 10,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 8,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

8,00 €/mc VT x 0,977 = 7,82 €/mc VT che si arrotonda, comunque, a **8,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 6 mc/mq previsto per i tessuti produttivi ottenendo, così, il valore unitario pari a:

8,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **48,00 €/mq STer**

Per aree regolate da tessuti terziari polifunzionali (P4) occorre tener conto del minore diritto edificatorio pari a 4 mc/mq, si ottiene, così, il valore unitario pari a:

8,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **32,00 €/mq STer**

Ne emerge che i valori così calcolati risultano superiori ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto vengono assunti i valori così determinati.

Nel caso di interventi rientranti oltre i limiti di superficie territoriale previsti si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 8,00 €/mc VT porta a determinare:

8,00 €/mc VT x 0,701 = 5,61 €/mc VT che si arrotonda a **6,00 €/mc VT**

Moltiplicando tale valore unitario per i diritti edificatori pari a 4 mc/mq e a 6 mc/mq, si ottengono i seguenti valori unitari espressi in €/mq STer:

6,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **24,00 €/mq STer**

6,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **36,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **8,00 €/mc VT** ovvero **48,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 6 mc/mq ovvero **32,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 4 mc/mq.

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **18,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SU-SC.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione produttiva sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Produttivo	SU-SC	IED < limiti	65,00 €/mq	80,00 €/mq	180,00 €/mq	115,00 €/mq
	VT	IED < limiti	8,00 €/mc	5,00 €/mc	18,00 €/mc	10,00 €/mc
	STer con indice 4 mc/mq	IED < limiti	32,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer con indice 6 mc/mq	IED < limiti	48,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Produttivo	SU-SC	IUC > limiti	--	--	180,00 €/mq	115,00 €/mq
	VT	IUC > limiti	--	--	18,00 €/mc	10,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > limiti	8,00 €/mc	5,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	32,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	48,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > limiti	6,00 €/mc	4,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	24,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	36,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU- SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione non si sono rilevate compravendite nel periodo di osservazione.

In assenza di dati si ritiene opportuno ricavare i valori di riferimento per interpolazione lineare rispetto ai valori definiti per aree regolate da interventi diretti in rapporto coi valori tendenziali calcolati sul territorio comunale.

In particolare si possono riassumere i seguenti valori di riferimento relativi ad aree urbanizzate:

	Interventi diretti
	€/mq SU-SC
Valore calcolato	180,00
Valore tendenziale	115,00

Ne emerge che il valore calcolato risulta superiore al valore tendenziale, secondo il seguente rapporto:

€/mq SU-SC = 180,00 / 115,00 = 1,565

Si può, quindi, affermare che, conosciuto il valore tendenziale, il valore calcolato può essere determinato applicando al valore tendenziale il coefficiente sopra calcolato.

Il medesimo ragionamento può essere esteso alle aree comprese all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione, pertanto, conosciuto il valore tendenziale, si può definire il valore di riferimento come segue:

Valore tendenziale	Coefficiente	Valore calcolato arrotondato
190,00 €/mq SU	1,565	297,00 €/mq SU-SC

Sulla base delle elaborazioni sopra effettuate, si ritiene che il valore unitario pari a **297,00 €/mq SU-SC** può applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

297,00 €/mq SU-SC x 0,867 = 257,50 €/mq SU-SC che si arrotonda a **258,00 €/mq SU-SC**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

297,00 €/mq SU-SC x 0,701 = 208,20 €/mq SU-SC che si arrotonda a **208,00 €/mq SU-SC**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione produttiva (0,60 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

208,00 €/mq SU-SC x 0,60 = 124, 80 €/mq STer che si arrotonda a **125,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA			
PUA vigenti		Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
	€/mq SU-SC	297,00	297,00	258,00	208,00
	€/mq STer	--	--	--	125,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	1	869.000,00	10.312,00	3.471,10	250,35
2018	3	1.295.244,00	97.239,00	42.785,16	30,27
2019	1	125.880,00	5.617,00	2.471,48	50,93
2020	--	--	--	--	--
2021	1	347.000,00	10.229,00	5.878,84	59,03
Σ	**6**	**2.637.124,00**	**123.397,00**	**54.606,58**	**48,29**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati valori di riferimento che portano a determinare il valore unitario pari a 48,29 €/mq SU-SC che si arrotonda a **48,00 €/mq SU-SC**.

Il valore unitario pari a **48,00 €/mq SU-SC** è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,10:

48,00 €/mq SU-SC x 0,10 = 4,80 €/mc VT che si arrotonda a **5,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore complessivo delle compravendite per la STer totale, si ottiene così:

2.341.774,00 euro / 113.757,00 mq= 20,59 €/mq STer che si arrotonda a **21,00 €/mq STer**

Il valore unitario pari a 21,00 €/mq STer, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **21,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (5,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 6,97 €/mc VT, che si arrotonda a **7,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (5,00 €/mc VT / 0,701) + 10,00 €/mc VT = 17,13 €/mc VT che si arrotonda a **17,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	17,00	7,00	5,00	--	--
	€/mq STer	--	--	21,00	15,00	15,00

Polo di aggregazione B

Tendenze ordinarie sull'anno 2022		
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU-SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	115,00	10,00
PUA attuati	190,00	20,00
PUA non attuati	155,00	15,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	1	300.720,00	4.591,62	65,49
2019	1	283.230,00	2.244,00	126,22
2020	--	--	--	--
2021	1	951.787,00	6.803,94	139,89
Σ	**3**	**1.535.737,00**	**13.639,56**	**112,59**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	5	1.288.560,00	6.142,50	209,78
2018	5	2.158.369,47	8.496,00	254,05
2019	2	35.666,00	1.323,00	26,96
2020	4	1.529.637,75	13.202,04	115,86
2021	7	1.803.728,00	12.173,10	148,17
Σ	**23**	**6.815.961,22**	**41.336,64**	**164,89**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti non urbanizzati con diritto edificatorio definito in SU-SC si sono rilevati 3 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 112,59 €/mq SU-SC, che si arrotonda a **113,00 €/mq SU-SC.**

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SU-SC si sono rilevati 23 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 164,89 €/mq SU-SC, che si arrotonda a **165,00 €/mq SU-SC.**

Si ritiene che i valori calcolati sia in contesti non urbanizzati sia in contesti urbanizzati, siano significativi in quanto scaturenti da una rappresentanza consistente di atti di compravendita.

Il valore relativo ad aree in contesti non urbanizzati viene moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, esso consente di determinare il probabile valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

113,00 €/mq SU-SC x 0,977 = 110,40 €/mq SU-SC che si arrotonda a **110,00 €/mq SU-SC**

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SU-SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,10, si ottiene, così:

165,00 €/mq SC x 0,10 = 16,50 €/mc VT che si arrotonda a **17,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 10,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 7,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

7,00 €/mc VT x 0,977 = 6,84 €/mc VT che si arrotonda, comunque, a **7,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 6 mc/mq previsto per i tessuti produttivi ottenendo, così, il valore unitario pari a:

7,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **42,00 €/mq STer**

Per aree regolate da tessuti terziari polifunzionali (P4) occorre tener conto del minore diritto edificatorio pari a 4 mc/mq, si ottiene, così, il valore unitario pari a:

7,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **28,00 €/mq STer**

Ne emerge che i valori così calcolati risultano superiori ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto vengono assunti i valori così determinati.

Nel caso di interventi rientranti oltre i limiti di superficie territoriale previsti si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 7,00 €/mc VT porta a determinare:

7,00 €/mc VT x 0,701 = 4,91 €/mc VT che si arrotonda a **5,00 €/mc VT**

Moltiplicando tale valore unitario per i diritti edificatori pari a 4 mc/mq e a 6 mc/mq, si ottengono i seguenti valori unitari espressi in €/mq STer:

5,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **20,00 €/mq STer**

5,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **30,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **7,00 €/mc VT** ovvero **42,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 6 mc/mq ovvero **28,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 4 mc/mq.

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **17,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SU-SC.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione produttiva sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Produttivo	SU-SC	IED < limiti	110,00 €/mq	80,00 €/mq	165,00 €/mq	115,00 €/mq
	VT	IED < limiti	7,00 €/mc	5,00 €/mc	17,00 €/mc	10,00 €/mc
	STer con indice 4 mc/mq	IED < limiti	28,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer con indice 6 mc/mq	IED < limiti	42,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Produttivo	SU-SC	IUC > limiti	--	--	165,00 €/mq	115,00 €/mq
	VT	IUC > limiti	--	--	17,00 €/mc	10,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > limiti	7,00 €/mc	5,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	28,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	42,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > limiti	5,00 €/mc	4,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	20,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	30,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU- SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	1	2.706.000,00	4.564,00	592,90
2018	2	2.829.990,00	12.832,80	220,53
2019	2	8.739.182,29	34.718,00	251,72
2020	2	1.418.240,00	16.304,40	86,99
2021	3	10.741.394,00	64.693,00	166,04
Σ	**10**	**26.434.806,29**	**133.122,20**	**198,58**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si rileva il valore unitario medio pari a 198,58 €/mq SU-SC che si arrotonda a **199,00 €/mq SU-SC**.

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del

periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

199,00 €/mq SU-SC x 0,867 = 172,53 €/mq SU-SC che si arrotonda a **173,00 €/mq SU-SC**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

199,00 €/mq SU-SC x 0,701 = 139,50 €/mq SU-SC che si arrotonda a **140,00 €/mq SU-SC**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione produttiva (0,60 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

140,00 €/mq SU-SC x 0,60 = **84,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU-SC	199,00	199,00	173,00	140,00
	€/mq STer	--	--	--	84,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SU-SC Totale in mq**	**€/mq SU-SC media ponderata**
2017	5	1.991.000,00	49.300,00	8.884,84	224,09
2018	9	4.442.064,00	238.841,00	43.205,35	102,82
2019	1	1.395.170,00	20.191,00	12.114,60	115,16
2020	2	1.858.560,00	24.234,00	9.339,11	199,01
2021	3	809.722,56	20.354,00	7.019,96	118,25
Σ	**20**	**10.496.516,56**	**352.920,00**	**80.563,86**	**130,29**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati valori di riferimento che portano a determinare il valore unitario pari a 130,29 €/mq SU-SC che si arrotonda a **130,00 €/mq SU-SC**.

Il valore unitario pari a **130,00 €/mq SU-SC** è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,10:

130,00 €/mq SU-SC x 0,10 = **13,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore complessivo delle compravendite per la STer totale, si ottiene così:

10.496.516,56 euro / 352.920,00 mq= 29,74 €/mq STer che si arrotonda a **30,00 €/mq STer**

Il valore unitario pari a 30,00 €/mq STer, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **30,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (13,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 18,12 €/mc VT, che si arrotonda a **18,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (13,00 €/mc VT / 0,701) + 5,00 €/mc VT = 23,54 €/mc VT che si arrotonda a **24,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**				
PUA regolati da AO		**Attuazione**	**AO depositato**	**AO localizzato**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	24,00	18,00	13,00	--	--
	€/mq STer	--	--	30,00	15,00	15,00

Polo di aggregazione C

Tendenze ordinarie sull'anno 2022		
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU-SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	115,00	10,00
PUA attuati	190,00	20,00
PUA non attuati	155,00	15,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	1	633.127,30	5.526,60	114,56
2019	1	10.490,00	924,00	11,35
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**2**	**643.617,30**	**6.450,60**	**99,78**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti non urbanizzati con diritto edificatorio definito in SU-SC si sono rilevati 2 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 99,78 €/mq SU-SC, che si arrotonda a 100,00 €/mq SU-SC.

Il valore relativo ad aree in contesti non urbanizzati viene moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, esso consente di determinare il probabile valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

100,00 €/mq SU-SC x 0,977 = 97,70 €/mq SU-SC che si arrotonda a **98,00 €/mq SU-SC**

Il valore così determinato si ritiene essere rappresentativo per aree comprese in contesti non urbanizzati.

Non si sono rilevati atti di compravendita per terreni compresi in contesti urbanizzati, ciò comporta che il valore unitario relativo ad aree comprese in contesti urbanizzati possa essere determinato come segue, incrementando il valore iniziale dei costi delle opere di urbanizzazione:

98,00 €/mq SU-SC + 115,00 €/mq SU-SC = **213,00 €/mq SU-SC**

Il valore così determinato si ritiene essere rappresentativo per aree comprese in contesti urbanizzati.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SU-SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,10, si ottiene, così:

213,00 €/mq SC x 0,10 = 21,30 €/mc VT che si arrotonda a **21,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 10,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 11,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

11,00 €/mc VT x 0,977 = 10,75 €/mc VT che si arrotonda, comunque, a **11,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 6 mc/mq previsto per i tessuti produttivi ottenendo, così, il valore unitario pari a:

11,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **66,00 €/mq STer**

Per aree regolate da tessuti terziari polifunzionali (P4) occorre tener conto del minore diritto edificatorio pari a 4 mc/mq, si ottiene, così, il valore unitario pari a:

11,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **44,00 €/mq STer**

Ne emerge che i valori così calcolati risultano superiori ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto vengono assunti i valori così determinati.

Nel caso di interventi rientranti oltre i limiti di superficie territoriale previsti si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 11,00 €/mc VT porta a determinare:

11,00 €/mc VT x 0,701 = 7,71 €/mc VT che si arrotonda a **8,00 €/mc VT**

Moltiplicando tale valore unitario per i diritti edificatori pari a 4 mc/mq e a 6 mc/mq, si ottengono i seguenti valori unitari espressi in €/mq STer:

8,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **32,00 €/mq STer**

8,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **48,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **11,00 €/mc VT** ovvero **66,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 6 mc/mq ovvero **44,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 4 mc/mq.

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **21,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SU-SC.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione produttiva sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Produttivo	SU-SC	IED < limiti	98,00 €/mq	80,00 €/mq	213,00 €/mq	115,00 €/mq
	VT	IED < limiti	11,00 €/mc	5,00 €/mc	21,00 €/mc	10,00 €/mc
	STer con indice 4 mc/mq	IED < limiti	44,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer con indice 6 mc/mq	IED < limiti	66,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Produttivo	SU-SC	IUC > limiti	--	--	213,00 €/mq	115,00 €/mq
	VT	IUC > limiti	--	--	21,00 €/mc	10,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > limiti	11,00 €/mc	5,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	44,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	66,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > limiti	8,00 €/mc	4,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	32,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	48,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU- SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	--	--	--	--
2021	3	3.065.000,00	13.290,63	230,61
Σ	**3**	**3.065.000,00**	**13.290,63**	**230,61**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si rileva il valore unitario medio pari a 230,61 €/mq SU-SC che si arrotonda a **231,00 €/mq SU-SC**.

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del

periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

231,00 €/mq SU-SC x 0,867 = 200,283 €/mq SU-SC che si arrotonda a **200,00 €/mq SU-SC**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

231,00 €/mq SU-SC x 0,701 = 161,93 €/mq SU-SC che si arrotonda a **162,00 €/mq SU-SC**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione produttiva (0,60 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

162,00 €/mq SU-SC x 0,60 = 97,20 €/mq STer che si arrotonda a **97,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU-SC	231,00	231,00	200,00	162,00
	€/mq STer	--	--	--	97,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**SU-SC Totale in mq**	**€/mq SU-SC media ponderata**
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	--	--	--	--	--
2020	--	--	--	--	--
2021	4	4.427.064,00	85.222,00	23.708,20	186,73
Σ	**4**	**4.427.064,00**	**85.222,00**	**23.708,20**	**186,73**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati valori di riferimento che portano a determinare il valore unitario pari a 186,73 €/mq SU-SC che si arrotonda a **187,00 €/mq SU-SC**.

Il valore unitario pari a **187,00 €/mq SU-SC** è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,10:

187,00 €/mq SU-SC x 0,10 = 18,70 €/mc VT che si arrotonda a **19,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore complessivo delle compravendite per la STer totale, si ottiene così:

4.427.064,00 euro / 85.222,00 mq= 51,95 €/mq STer che si arrotonda a **52,00 €/mq STer**

Il valore unitario pari a 52,00 €/mq STer, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **52,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (19,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 26,48 €/mc VT, che si arrotonda a **26,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (19,00 €/mc VT / 0,701) + 5,00 €/mc VT = 32,10 €/mc VT che si arrotonda a **32,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**				
PUA regolati da AO		**Attuazione**	**AO depositato**	**AO localizzato**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	32,00	26,00	19,00	--	--
	€/mq STer	--	--	52,00	15,00	15,00

Poli di aggregazione D-E

Tendenze ordinarie sull'anno 2022		
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU-SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	115,00	10,00
PUA attuati	190,00	20,00
PUA non attuati	155,00	15,00

Valori di soglia minima per l'anno 2022	
Collocazione	**Valore Tendenziale €/mq STer**
Entro il TU	15,00
Fuori dal TU	10,00

Rilevazioni nel polo nel periodo 2017-2021

Si ritiene che i due poli, posti a sud-est e sud-ovest del Capoluogo, possano essere considerati omogenei per le loro specifiche caratteristiche, pertanto si assumono gli atti di compravendita rilevati in entrambi i poli.

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	1	279.240,00	4.144,36	67,38
2019	--	--	--	--
2020	1	409.600,00	5.412,66	75,67
2021	--	--	--	--
Σ	**2**	**688.840,00**	**9.557,02**	**72,08**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	--	--	--	--
2020	1	204.800,00	3.449,00	59,38
2021	--	--	--	--
Σ	**1**	**204.800,00**	**3.449,00**	**59,38**

Valori proposti per il biennio 2022-2023

Per terreni in contesti non urbanizzati con diritto edificatorio definito in SU-SC si sono rilevati 2 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2022, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a 72,08 €/mq SU-SC, che si arrotonda a 72,00 €/mq SU-SC.

Il valore relativo ad aree in contesti non urbanizzati viene moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, esso consente di determinare il probabile valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

72,00 €/mq SU-SC x 0,977 = 70,34 €/mq SU-SC che si arrotonda a **70,00 €/mq SU-SC**

Il valore così determinato si ritiene essere rappresentativo per aree comprese in contesti non urbanizzati.

Si è rilevato un solo atto di compravendita per terreni compresi in contesti urbanizzati, ciò comporta che il valore unitario relativo ad aree comprese in contesti urbanizzati possa essere determinato come segue, incrementando il valore iniziale dei costi delle opere di urbanizzazione:

70,00 €/mq SU-SC + 115,00 €/mq SU-SC = **185,00 €/mq SU-SC**

Il valore così determinato si ritiene essere rappresentativo per aree comprese in contesti urbanizzati.

E', infine, possibile determinare il valore in €/mc VT derivandolo dal valore espresso in €/mq SU-SC per aree in contesti urbanizzati applicando il coefficiente di ragguaglio 0,10, si ottiene, così:

185,00 €/mq SC x 0,10 = 18,50 €/mc VT che si arrotonda a **19,00 €/mc VT**

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 10,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 9,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

9,00 €/mc VT x 0,977 = 8,79 €/mc VT che si arrotonda, comunque, a **9,00 €/mc VT**

Tale valore va moltiplicato per il diritto edificatorio pari a 6 mc/mq previsto per i tessuti produttivi ottenendo, così, il valore unitario pari a:

9,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **54,00 €/mq STer**

Per aree regolate da tessuti terziari polifunzionali (P4) occorre tener conto del minore diritto edificatorio pari a 4 mc/mq, si ottiene, così, il valore unitario pari a:

9,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **36,00 €/mq STer**

Ne emerge che i valori così calcolati risultano superiori ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto vengono assunti i valori così determinati.

Nel caso di interventi rientranti oltre i limiti di superficie territoriale previsti si deve tenere conto che questi sono subordinati all'adozione di un PdCC o di un AO, pertanto il peso temporale per l'attuazione deve tenere conto del coefficiente pari a 0,701, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 9,00 €/mc VT porta a determinare:

9,00 €/mc VT x 0,701 = 6,31 €/mc VT che si arrotonda a **6,00 €/mc VT**

Moltiplicando tale valore unitario per i diritti edificatori pari a 4 mc/mq e a 6 mc/mq, si ottengono i seguenti valori unitari espressi in €/mq STer:

6,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **24,00 €/mq STer**

6,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **36,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, pertanto viene assunto il valore così determinato.

Alla data del deposito dell'AO o del PdCC ovvero alla data di stipula del piano o di autorizzazione alla stipula, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti non urbanizzati: **9,00 €/mc VT** ovvero **54,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 6 mc/mq ovvero **36,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 4 mc/mq.

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **19,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SU-SC.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti a destinazione produttiva sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Produttivo	SU-SC	IED < limiti	70,00 €/mq	80,00 €/mq	185,00 €/mq	115,00 €/mq
	VT	IED < limiti	9,00 €/mc	5,00 €/mc	19,00 €/mc	10,00 €/mc
	STer con indice 4 mc/mq	IED < limiti	36,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer con indice 6 mc/mq	IED < limiti	54,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Produttivo	SU-SC	IUC > limiti	--	--	185,00 €/mq	115,00 €/mq
	VT	IUC > limiti	--	--	19,00 €/mc	10,00 €/mc
Attuazione						
Deposito/ stipula AO o PdCC	VT	IUC > limiti	9,00 €/mc	5,00** €/mc	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	36,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Deposito/ stipula AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	54,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > limiti	6,00 €/mc	4,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	24,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	36,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,701 (coefficiente 15 anni)

** valore tendenziale x 0,977 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU- SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	--	--	--	--
2018	--	--	--	--
2019	1	5.227.167,00	6.000,00	871,19
2020	--	--	--	--
2021	--	--	--	--
Σ	**1**	**5.227.167,00**	**6.000,00**	**871,19**

Per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione si rileva un unico atto di compravendita che rappresenta un valore unitario pari a 871,19 €/mq SU-SC. Si ritiene che tale unico atto risulti poco rappresentativo.

In assenza di dati significativi si ritiene opportuno ricavare i valori di riferimento per interpolazione lineare rispetto ai valori definiti per aree regolate da interventi diretti in rapporto coi valori tendenziali calcolati sul territorio comunale.

In particolare si possono riassumere i seguenti valori di riferimento relativi ad aree urbanizzate:

	Interventi diretti
	€/mq SU-SC
Valore calcolato	185,00
Valore tendenziale	115,00

Ne emerge che il valore calcolato risulta superiore al valore tendenziale, secondo il seguente rapporto:

€/mq SU-SC = 185,00 / 115,00 = 1,609

Si può, quindi, affermare che, conosciuto il valore tendenziale, il valore calcolato può essere determinato applicando al valore tendenziale il coefficiente sopra calcolato.

Il medesimo ragionamento può essere esteso alle aree comprese all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione, pertanto, conosciuto il valore tendenziale, si può definire il valore di riferimento come segue:

Valore tendenziale	**Coefficiente**	**Valore calcolato arrotondato**
190,00 €/mq SU	1,609	306,00 €/mq SU-SC

Sulla base delle elaborazioni sopra effettuate, si ritiene che il valore unitario pari a **306,00 €/mq SU-SC** può applicarsi alle aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Occorre tener conto dell'eventualità che il PUA si trovi nella condizione di avere la convenzione scaduta con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute e con in corso la SCIA per la loro ultimazione, in tale caso i valori sopra determinati dovranno essere moltiplicati per il coefficiente 0,867 che tiene conto del periodo limite di 6 anni per l'ultimazione della SCIA, ovviamente a chiusura della SCIA il valore di riferimento tornerà ad essere quello pieno iniziale:

306,00 €/mq SU-SC x 0,867 = 265,30 €/mq SU-SC che si arrotonda a **265,00 €/mq SU-SC**

Infine, qualora la SCIA non sia portata a termine entro i termini previsti, occorrerà tener conto che il PUA verrà considerato definitivamente scaduto e demandato ad AO, pertanto i valori di riferimento vengono calcolati moltiplicando i valori iniziali per il coefficiente 0,701 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

306,00 €/mq SU-SC x 0,701 = 214,51 €/mq SU-SC che si arrotonda a **215,00 €/mq SU-SC**

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione produttiva (0,60 mq/mq SC) nel RUE vigente, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

215,00 €/mq SU-SC x 0,60 = **129,00 €/mq STer**

Il valore unitario così determinato si applica in tutti i casi in cui viene demandata ad AO l'attuazione di un PUA già convenzionato e derivato da precedenti strumenti urbanistici previgenti il PUG.

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU-SC	306,00	306,00	265,00	215,00
	€/mq STer	--	--	--	129,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2022)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2017	--	--	--	--	--
2018	--	--	--	--	--
2019	1	41.960,00	1.632,00	391,68	107,13
2020	1	40.960,00	1.632,00	391,68	104,57
2021	--	--	--	--	--
Σ	**2**	**82.920,00**	**3.264,00**	**783,36**	**105,85**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati valori di riferimento che portano a determinare il valore unitario pari a 105,85 €/mq SU-SC che si arrotonda a **106,00 €/mq SU-SC**.

Il valore unitario pari a **106,00 €/mq SU-SC** è, quindi, rappresentativo per aree comprese all'interno di PUA non attuati da cui si ricava il valore unitario in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente 0,10:

106,00 €/mq SU-SC x 0,10 = 10,60 €/mc VT che si arrotonda a **11,00 €/mc VT**

Il valore unitario per mq di STer viene determinato dividendo il valore complessivo delle compravendite per la STer totale, si ottiene così:

82.920,00 euro / 3.264,00 mq= 25,40 €/mq STer che si arrotonda a **25,00 €/mq STer**

Il valore unitario pari a 25,00 €/mq STer, così calcolato, si ritiene essere rappresentativo per aree con aspettativa di 15 anni.

E' possibile determinare, per inverso, i valori di riferimento in €/mc VT per i differenti stadi del PUA:

- Area localizzata e demandata ad AO = **25,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (11,00 €/mc VT / 0,701) x 0,977 = 15,33 €/mc VT, che si arrotonda a **15,00 €/mc VT**

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (11,00 €/mc VT / 0,701) + 5,00 €/mc VT = 20,69 €/mc VT che si arrotonda a **21,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** considerato che esso deve risultare inferiore al valore unitario espresso nel caso di AO localizzato .

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti prevalentemente residenziali regolati da AO.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA				
PUA regolati da AO		Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	21,00	15,00	11,00	--	--
	€/mq STer	--	--	25,00	15,00	15,00

Riepilogo valori proposti produttivo

Polo	IED (Valori per aree in contesti urbanizzati)				IUC			
					Deposito/Stipula AO-PdCC		Demandato AO-PdCC	
	€/mq SU-SC	€/mc VT	€/mq STer indice 4	€/mq STer indice 6	€/mc VT	€/mq STer indice 4 -- indice 6	€/mc VT	€/mq STer indice 4 -- indice 6
A	180,00	18,00	32,00	48,00	8,00	32,00 -- 48,00	6,00	24,00 -- 36,00
B	165,00	17,00	28,00	42,00	7,00	28,00 -- 42,00	5,00	20,00 -- 30,00
C	213,00	21,00	44,00	66,00	11,00	44,00 -- 66,00	8,00	32,00 -- 48,00
D	185,00	19,00	36,00	54,00	9,00	36,00 -- 54,00	6,00	24,00 -- 36,00
E	185,00	19,00	36,00	54,00	9,00	36,00 -- 54,00	6,00	24,00 -- 36,00

Polo		PUA vigenti			PUA regolati da AO			
		Vigente/ scaduto	SCIA	Demandato ad AO	Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile
A	€/mq SU-SC	297,00	258,00	208,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	125,00	--	--	21,00	15,00
	€/mc VT	--	--	--	17,00	7,00	5,00	--
B	€/mq SU-SC	199,00	173,00	140,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	84,00	--	--	30,00	15,00
	€/mc VT	--	--	--	24,00	18,00	13,00	--
C	€/mq SU-SC	231,00	200,00	162,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	97,00	--	--	52,00	15,00
	€/mc VT	--	--	--	32,00	26,00	19,00	--
D	€/mq SU-SC	306,00	265,00	215,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	129,00	--	--		15,00
	€/mc VT	--	--	--	21,00	15,00	11,00	--
E	€/mq SU-SC	306,00	265,00	215,00	--	--	--	--
	€/mq STer	--	--	129,00	--	--		15,00
	€/mc VT	--	--	--	21,00	15,00	11,00	--

Servizi

Per gli ambiti destinati a servizi non si è ritenuto opportuno suddividere il territorio comunale in poli, ciò proprio perché la distribuzione territoriale è estremamente eterogenea ed, inoltre, non rappresentano, questi ambiti, un vero e proprio mercato.

In ogni caso si ritiene opportuno confermare i valori tendenziali in quanto frutto di elaborazioni desunte dagli atti di compravendita rilevati nel periodo di indagine.

Valori proposti per il biennio 2022-2023.

Per terreni in contesti urbanizzati viene assunto il valore tendenziale pari a **245,00 €/mq SU-SC**.

Dal valore così assunto, è possibile determinare il valore unitario relativo a terreni posti in ambiti non urbanizzati sottraendo il costo delle urbanizzazioni il quale viene assunto nell'entità pari a 115,00 €/mq SU-SC già determinato per gli ambiti produttivi.

245,00 €/mq SU-SC – 115,00 €/mq SU-SC = 130,00 €/mq SU-SC

Il valore relativo ad aree in contesti non urbanizzati viene moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, esso consente di determinare il probabile valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

130,00 €/mq SU-SC x 0,977 = 127,01 €/mq SU-SC che si arrotonda a **127,00 €/mq SU-SC**

Il valore così determinato si ritiene essere rappresentativo per aree comprese in contesti non urbanizzati.

Il valore unitario espresso in €/mq VT viene assunto come pari al valore tendenziale calcolato in **75,00 €/mc VT**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 10,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 65,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,977, il quale tiene conto del tempo medio pari ad 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

65,00 €/mc VT x 0,977 = 63,51 €/mc VT che si arrotonda a **64,00 €/mc VT**

Nel caso di interventi edilizi relativi ad aree con sovrastanti fabbricati il cui provvedimento è regolato da IED si assume il valore tendenziale pieno pari a **245,00 €/mq SU-SC** che corrisponde a **75,00 €/mc VT**.

Nel caso di interventi edilizi relativi ad aree con sovrastanti fabbricati il cui provvedimento è regolato da IUC si assume il valore tendenziale pieno il quale viene moltiplicato per il coefficiente 0,867 per tener conto di un tempo medio dell'intervento entro i 6 anni, si avrà, così:

245,00 €/mq SU-SC x 0,867 = 212,42 €/mq SU-SC che si arrotronda a **212,00 €/mq SU-SC**

75,00 €/mc VT x 0,867 = 65,03 €/mc VT che si arrotronda a **65,00 €/mc VT**

Nel caso di interventi edilizi su lotti liberi si assume il valore tendenziale pieno il quale viene moltiplicato per il coefficiente 0,701 per tener conto di un tempo medio dell'intervento entro i 15 anni, si avrà, così:

in contesti non urbanizzati = 127,00 €/mq SU-SC x 0,701 = 89,03 €/mq SU-SC che si arrotonda a **89,00 €/mq SU-SC**

in contesti non urbanizzati = 64,00 €/mc VT x 0,701 = 44,86 €/mc VT che si arrotonda a **45,00 €/mc VT**

in contesti urbanizzati = 245,00 €/mq SU-SC x 0,701 = 171,75 €/mq SU-SC che si arrotonda a **172,00 €/mq SU-SC**

in contesti urbanizzati = 75,00 €/mc VT x 0,701 = 52,57 €/mc VT che si arrotonda a **53,00 €/mc VT**

Riepilogo valori proposti biennio 2022/2023 per aree comprese in ambiti con destinazione a servizi sottoposte a IED o IUC

Ambito	Parametri		Valori proposti nel contesto			
	Unità di misura	Intervento	Non urbanizzato		Urbanizzato	
			Calcolato	Tendenziale	Calcolato	Tendenziale
Servizi con edificio	SU-SC	IED	--	--	245,00 €/mq	245,00 €/mq
	VT	IED	--	--	75,00 €/mc	75,00 €/mc
Servizi con edificio	SU-SC	IUC	--	--	212,00 €/mq	212,00 €/mq
	VT	IUC	--	--	65,00 €/mc	65,00 €/mc
Servizi lotto libero	SU-SC	IUC	89,00 €/mq	89,00 €/mq	172,00 €/mq	172,00 €/mq
	VT	IUC	45,00 €/mq	45,00 €/mc	53,00 €/mc	53,00 €/mc
Servizi senza indice	STer		15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq