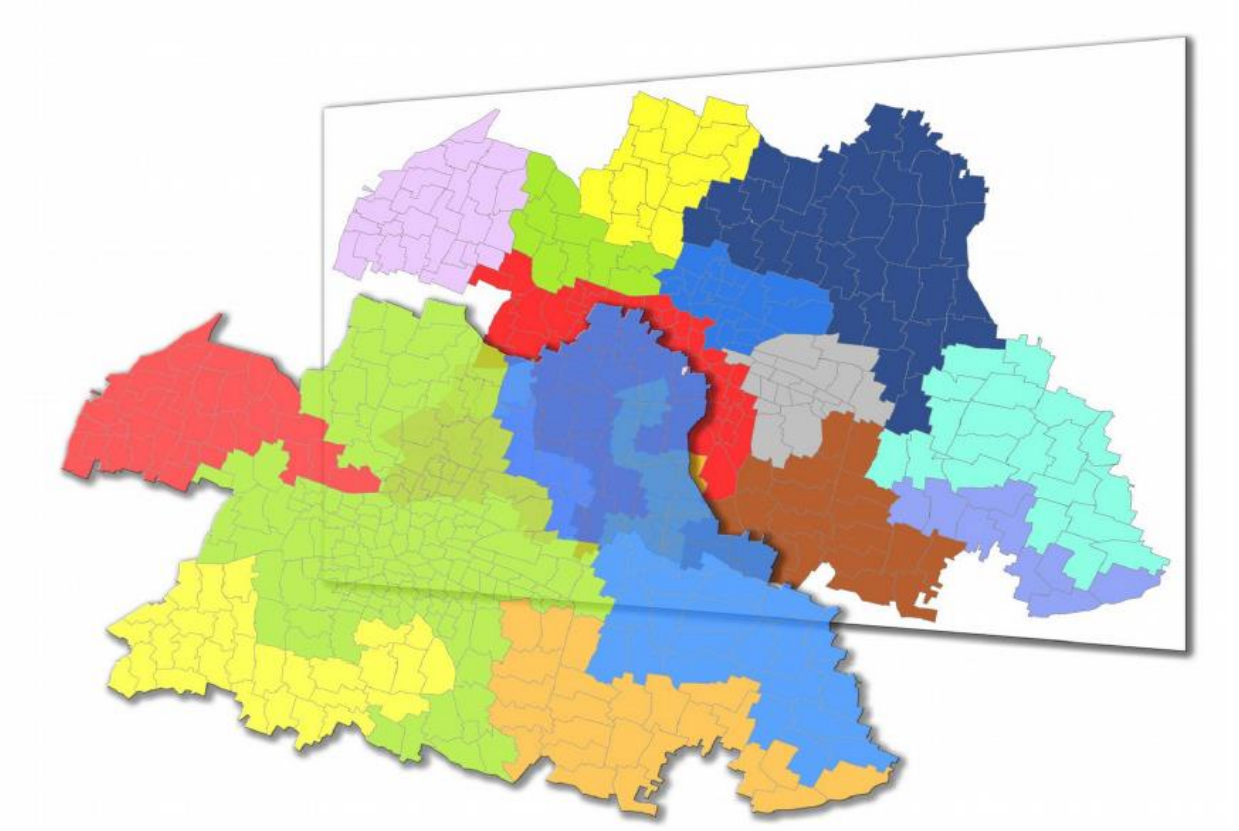
Allegato B

Area Finanziaria – Servizio Entrate

Unità Operativa Complessa Gestione IMU

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



RELAZIONE TECNICA

BIENNIO 2026-2027

(approvata con Delibera di Giunta Comunale I.D. n° ……. del ……..)

a cura di: U.O.C. Gestione IMU – Ufficio Tecnico

Ottobre 2026

L’Ufficio Tecnico è composto da:

Andrea Giglioli

Massimiliano Melloni

Annamaria Tondelli

La stesura della relazione si è chiusa in data 06/10/2026, 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. 15
1.5 La legge urbanistica regionale n. 24/2017 ..... Pag. 18
1.6 La mancata approvazione della variante urbanistica da parte della Regione o l'annullamento da parte del TAR ..... Pag. 29
1.7 La variazione di natura in corso d'anno ..... Pag. 33
1.8 L'attestazione di edificabilità ..... Pag. 34
1.9 L'impossibilità di rimborso per le aree divenute inedificabili ..... Pag. 39
1.10 Le aree sottoposte a vincoli ..... Pag. 41
1.11 La soggettività passiva nelle procedure di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio ..... Pag. 47
1.12 Le aree esenti ..... Pag. 49
1.13 Delocalizzazioni, perequazione urbanistica e cessione di volumetria ..... Pag. 53

2. Altre questioni di interesse ..... Pag. 62
2.1 Il rapporto di pertinenza tra aree e fabbricati ..... Pag. 62
2.2 Nuove costruzioni e interventi di recupero sui fabbricati esistenti ..... Pag. 77
2.3 Agevolazioni per gli agricoltori ..... Pag. 85

3. La determinazione del valore di mercato delle aree edificabili tra normativa e giurisprudenza ..... Pag. 99
3.1 Il potere regolamentare del Comune in ordine alla determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili ..... Pag. 99
3.2 Il valore delle aree edificabili ai fini IMU ..... Pag. 106
3.3 L'onere motivazionale nell'attività di accertamento fiscale ..... Pag. 109
3.4 La segmentazione del mercato ..... Pag. 128
3.5 Il prezzo di mercato nel giudizio di stima ..... Pag. 129
3.6 La fonte dei valori di mercato ..... Pag. 130
3.7 I fattori che incidono sul valore di mercato ..... Pag. 133
3.8 Definizioni urbanistico-edilizie ..... Pag. 156
3.9 Il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio nell'Emilia ..... Pag. 159

4. La determinazione dei valori medi orientativi delle aree edificabili
per il biennio 2026/2027 ..... Pag. 201
4.1 Il criterio del valore di soglia minima ..... Pag. 201
4.2 Procedimento e obiettivi ..... Pag. 210
4.3 La banca dati immobiliare catastale ..... Pag. 211
4.4 La ricerca e l'analisi del campione dei dati ..... Pag. 338
4.5 L'elaborazione dei dati ..... Pag. 357
4.5.1 Compravendite relative ad aree residenziali con intervento diretto ..... Pag. 358
4.5.2 Compravendite relative ad aree residenziali con intervento diretto prive di indice edificatorio o inquadrabili come aree cortilive o reliquati ..... Pag. 366
4.5.3 Compravendite relative ad aree residenziali inserite in PUA attuati o in corso di attuazione ..... Pag. 367
4.5.4 Compravendite relative ad aree residenziali inserite in PUA non attuati o fuori AO ..... Pag. 375
4.5.5 Tabelle riepilogative funzioni residenziali ..... Pag. 376
4.5.6 Rapporto tecnico tra SU e SC e viceversa negli ambiti residenziali, determinazione del VT ..... Pag. 377
4.5.7 Compravendite relative ad aree produttive con intervento diretto ..... Pag. 379
4.5.8 Compravendite relative ad aree produttive con intervento diretto prive di indice edificatorio o inquadrabili come aree cortilive o reliquati ..... Pag 385
4.5.9 Compravendite relative ad aree produttive inserite in PUA attuati o in corso di attuazione ..... Pag. 386
4.5.10 Compravendite relative ad aree produttive inserite in PUA non attuati o fuori AO ..... Pag. 391
4.5.11 Tabelle riepilogative funzioni produttive ..... Pag. 392
4.5.12 Rapporto tecnico tra SU e SC e viceversa negli ambiti produttivi, determinazione del VT ..... Pag. 393
4.5.13 Compravendite relative ad aree destinate a servizi in genere ..... Pag. 395
4.5.14 Determinazione del valore medio di riferimento per aree destinate a servizi e prive di capacità edificatoria ..... Pag. 398
4.5.15 Tabelle riepilogative funzioni di servizio ..... Pag. 400
4.5.16 Rapporto tecnico tra SU e SC e viceversa negli ambiti a servizi, determinazione del VT ..... Pag. 401
4.5.17 Curve di tendenza ordinarie ..... Pag. 402
4.5.18 Riepilogo generale tendenze e parametri ..... Pag. 426
4.6 Poli di aggregazione e valori unitari proposti per il biennio di riferimento ..... Pag. 428

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 Comunale 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 + pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale);

2) salvaguardia: durante il periodo intercorrente tra adozione ed approvazione definitiva, si applica il regime di salvaguardia urbanistica, il che comporta la valenza della destinazione urbanistica più restrittiva tra piano vigente e piano adottato e l'impossibilità di rilasciare provvedimenti autorizzativi edilizi in contrasto con l'uno o con l'altro piano;

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. Addirittura, la natura edificatoria, in assenza di una specifica destinazione che la qualifichi come tale, può essere desunta da fattori derivati dal contesto in cui si colloca il terreno;

3) patrimonialità: tutte le imposte di tipo patrimoniale, tra le quali l'ICI prima e l'IMU poi, 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, ancorché non immediata, 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 sino al 31/12/2019, 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 unitaria e 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 mantiene la sua connotazione edificatoria (Corte di cassazione nn. 27875/2023, 37053/2022, 37052/2022, 16576/2021, 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 o il contesto di collocazione del terreno deve prevedere la possibilità di una radicale trasformazione del terreno stesso. 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. 8750/2025,

8747/2025, 5359/2025, 15381/2023, 9529/2023, 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. Infine, la pianificazione comunale non si esaurisce più nel solo tradizionale Piano Regolatore Generale, potendosi presentare attraverso un'articolazione di atti o parti tendenzialmente distinti tra il profilo strutturale e quello operativo (Corte di cassazione n. 37051/2022).

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 andrebbe utilizzato solo nel caso in cui il Comune sia sprovvisto di strumento urbanistico (Corte di cassazione SS.UU. n. 172/2001, Sezioni semplici n. 24559/2023). Vedremo, che i più recenti orientamenti giurisprudenziali portano ad attingere a questa definizione per annettere alla edificabilità fiscale anche quei terreni che, seppure non qualificati edificabili dallo strumento urbanistico, vantano un valore posizionale che ne comporta l'attrazione non alla edificabilità vera e propria bensì alla necessità di adottare un metodo di calcolo della base imponibile non più legato al valore parametrico derivato dal reddito dominicale bensì al valore venale in comune commercio.

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. 6690/2024, 6258/2024, 27875/2023, 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. 25201/2026, 13664/2026, 9268/2026, 14806/2024, 14697/2024, 13462/2024, 6690/2024, 6258/2024, 27875/2023, 24559/2023, 15381/2023, 14634/2023, 14628/2023, 14623/2023, 14613/2023, 14600/2023, 14570/2023, 12834/2023, 12212/2023, 12043/2023, 11433/2023, 11296/2023, 37053/2022, 37052/2022, 34879/2022, 34014/2022, 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, il quale può essere ben derivato da una pronuncia che, tra le tante, si è posta l'onere di spiegare il senso degli orientamenti normativi e giurisprudenziali in riguardo alla edificabilità, a fini fiscali, dei terreni.

Con la pronuncia n. 14806/2024 la Corte specifica che "*in altri termini, dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica. Non interessa, dunque, ai fini fiscali, che il suolo sia immediatamente ed incondizionatamente edificabile, perché possa farsi ricorso legittimamente al criterio di valutazione del valore venale in comune commercio. L'inizio della procedura di trasformazione urbanistica di un suolo implica, di per sé, una trasformazione economica dello stesso, che non consente più la valutazione, ai fini fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale. L'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, fornisce una condivisibile chiave interpretativa che, per espressa volontà del legislatore, deve essere utilizzata nell'applicazione delle disposizioni relative all'IVA, al TUIR, all'ICI (ora IMU) e all'imposta di registro. La novella non fornisce un nuovo criterio di valutazione, ma si limita a chiarire che il beneficio della tassazione su base catastale, prevista per i terreni agricoli, non compete quando si tratti di suoli la cui vocazione edificatoria sia stata formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo. E' di comune esperienza, infatti, che tale circostanza è sufficiente a far lievitare il valore venale del suolo secondo le leggi di mercato. Trattandosi di imposta periodica, le oscillazioni di valore, come già è stato accennato, dovranno riflettersi, nel bene e nel male, nelle dichiarazioni di variazione. Si è, ancora, osservato che, quanto al concetto di utilizzabilità a scopo edificatorio, dopo la novella del 2006 il legislatore ha fatto una scelta chiara e netta: il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici. Se c'è stato l'avvio della procedura per la formazione del PRG, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica. Quello che interessa al legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità. Normalmente, infatti, già l'avvio della procedura per la formazione del PRG determina una impennata del valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali). Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata (indipendentemente) dall'approvazione della Regione degli strumenti urbanistici e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. E' chiara, dunque, la voluntas legis di tenere conto, realisticamente, delle variazioni che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici. Diverse, infatti, sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. Infatti, non bisogna confondere lo jus edificandi con lo jus valutandi, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure. Non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento. Invece, si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure.*

In altri termini le S.U. hanno ritenuto che con l'avvio del procedimento amministrativo di trasformazione urbanistica di un suolo si avvii anche un parallelo processo di trasformazione economica dello stesso, che non consente più la valutazione, ai fini fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale, criterio del resto superato da più concreti criteri di valutazione economica. Tuttavia, 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.

La giurisprudenza sia costituzionale sia di legittimità, a più riprese, ha quindi chiarito il principio secondo il quale la potenzialità edificatoria, ancorché in nuce ed in itinere sulla base degli strumenti urbanistici in corso di approvazione, accordata all'area, ne accresce ipso facto il valore venale e costituisce elemento sufficiente per determinare un incremento di capacità contributiva.

Peraltro il d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, lett. b), dispone che 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 (v., con riferimento all'IMU, il d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 13, comma 2, convertito in legge 22 dicembre 2011, n. 214; art. 1, comma 741, lettera c), legge 27 dicembre 2019, n. 160), così che, se la citata disposizione di interpretazione autentica (d.l. n.

223 del 2006), ha inciso sulla lettura della norma in relazione all'adozione dello strumento urbanistico generale, ne ha (al contempo) lasciato immutato il riferimento ulteriore alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti ali effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità (v., ora, il d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, art. 37); e la giurisprudenza di questa Corte (v., ex plurimis, Cass., 17 febbraio 2021, n. 4228; Cass., 15 aprile 2019, n. 10502), nonché dello stesso Giudice delle leggi (Corte Cost., 2 marzo 2004, n. 73), non dubitano del rilievo suppletivo che il criterio della cd. edificabilità di fatto (d.P.R. n. 327/2001, art. 37, comma 3, cit.) assume in mancanza di strumenti urbanistici idonei a ricondurre l'area espropriata a quelle edificabili."

In sostanza:

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

- lo scopo è quello di definire non l'edificabilità urbanistica del terreno bensì quella squisitamente fiscale che porta a determinare il valore imponibile non più sulla base del dato parametrico catastale del reddito dominicale ma del valore di mercato;

- 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.

In sostanza, il solo inizio della procedura di "*trasformazione*" urbanistica di un suolo, implica, di per sé una pari "*trasformazione*" economica dello stesso, che non consente più la valutazione, ai fini prettamente fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale, seppure l'aspettativa di edificabilità di un suolo, non comporta, sempre 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, oggi meno conveniente per il contribuente, ma non per questo iniquo.

Se c'è stato l'avvio della procedura per la formazione del PRG, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica, diverse, come detto, sono, infatti, le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale.

Non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento. Invece, si può valutare un suolo considerato a "*vocazione edificatoria*", anche prima del completamento delle relative procedure. Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso.

Sempre la Corte di cassazione (nn. 25201/2026, 13664/2026, 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 stesso 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, oggi meno conveniente per il contribuente, ma non per questo iniquo. 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.

Nella pronuncia n. 13462/2024 la Corte di cassazione risalta il fatto che "*è ampia, quindi, la portata della nozione fiscale di edificabilità, proprio in quanto diretta ad intercettare, nella prospettiva contributiva dell'art. 53 Cost., il rilievo economico dei fenomeni, anche fattuali, che di volta in volta possono assumere il ruolo di presupposto dell'imposizione.*"

La Corte di cassazione (nn. 27875/2023, 12043/2023, 12377/2016) ha, ulteriormente, precisato che una volta convenuto sul fatto che per stabilire la natura del terreno 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 (quindi, durante il solo periodo di permanenza di detto procedimento di modificazione e perciò non oltre il momento della acclarata decadenza per effetto della non intervenuta approvazione regionale) – resta comunque l'esigenza di tenere concretamente conto nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio.

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.

Ad ulteriore sostegno di quanto affermato, la Corte di cassazione (n. 34014/2022) precisa che le misure di salvaguardia, non hanno natura conformativa, trattandosi di misure transitorie con finalità meramente cautelari, esse non incidono, dunque, sull'aspetto legale della edificabilità. Conformemente all'insegnamento delle Sezioni Unite, non rileva, ai fini della potenzialità edificatoria, che il piano urbanistico generale sia operativo, sicché l'adozione di eventuali misure di salvaguardia, che differiscono nel tempo l'edificabilità, non escludono l'edificabilità stessa.

La Corte di cassazione (nn. 14837/2026, 14811/2026, 14808/2026, 8750/2025, 8747/2025, 5359/2025, 15381/2023, 9529/2023, 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.

La Corte di cassazione (n. 15381/2023) ha approfondito la questione inerente alla gerarchia della pianificazione urbanistica nel rapporto tra il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e lo strumento urbanistico comunale, qualora lo strumento comunale preveda l'edificabilità mentre quello regionale la escluda. La Corte precisa che "*va, del resto, ricordato che sul medesimo territorio possano insistere una pluralità di atti di pianificazione, aventi oggetto e finalità differenti, ovvero provenienti da amministrazioni diverse e dotate ognuna di proprie distinte competenze. Ruolo dell'interprete è risolvere i potenziali conflitti che possano sorgere tra disposizioni tra loro incompatibili, contenute nei diversi piani, secondo criteri di volta in volta individuati (gerarchico, cronologico, di competenza) e secondo differenti modalità di risoluzione del conflitto (prevalenza, coordinamento, adeguamento). Per quanto concerne il rapporto tra piano regolatore comunale e piano paesaggistico regionale soccorre una norma di legge, precisamente il d.lgs. n. 42 del 2004, art. 145 (c.d. codice dei beni culturali e del paesaggio), in forza della quale <<le previsioni dei piani paesaggistici di cui agli artt. 143 e 156, non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni, delle città metropolitane e delle province, sono*

immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette>>. Il conflitto viene, dunque, risolto nel senso della assoluta prevalenza delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale, comunque denominato, sulla pianificazione urbanistica comunale. Sussiste, quindi, la necessità di verificare le prescrizioni di altri piani territoriali, prevalenti rispetto al piano urbanistico regolatore. Tale necessità non si pone in alcun modo in contraddizione con la richiamata sentenza n. 25506 del 2006 delle Sezioni Unite di questa Corte, che si è, in sostanza, limitata ad individuare il momento temporale, inteso come stato di avanzamento dell'iter procedimentale di approvazione dell'atto di pianificazione urbanistica o territoriale, in relazione al quale un'area può considerarsi edificabile dal punto di vista dell'imposizione fiscale, ma non ha affrontato il tema della relazione tra piani paesistici e piani urbanistici."

La Corte di cassazione (n. 37051/2022) estende la sua analisi sulla gerarchia della pianificazione urbanistica anche in riguardo al rapporto tra il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e lo strumento urbanistico comunale (nel caso specifico trattato dalla Corte si analizzava il Piano di Governo del Territorio (PGT) derivato dalla L.R. Lombardia n. 12/2005). In particolare, ci si chiedeva se la previsione di edificabilità di un'area sancita dal PGT o da un qualsiasi PRG, possa essere superata dalla qualificazione agricola della zona sancita dal PTCP quale strumento di pianificazione urbanistica sovraordinato a quello comunale. Ebbene, dopo approfondita analisi, i giudici giungono ad elaborare il seguente principio di diritto "*un terreno qualificato come edificatorio da uno strumento urbanistico comunale (PRG o PGT), ove venga successivamente considerato come agricolo da un Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), mantiene la natura edificatoria fino a quando lo strumento comunale non abbia adottato le prescrizioni sovracomunali di carattere precettivo. Pur esistendo, infatti, un obbligo di conformazione a carico del Comune alle indicazioni del PTCP, il valore precettivo di questo non è idoneo a superare l'unica fonte diretta del vincolo urbanistico contenuta nei PRG comunali. Ne consegue l'irrilevanza di tale dequalificazione dei terreni, ai fini del pagamento dell'ICI e la legittimità delle sanzioni irrogate per infedele dichiarazione.*" Il chiaro principio elaborato dalla Corte di cassazione può essere trasferito all'IMU sempre in ragione del fatto che non sono mutate le definizioni normative qualificanti le aree edificabili.

Ulteriore concetto elaborato dalla Corte di cassazione (nn. 27875/2023, 37053/2022, 37052/2022, 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.

Inoltre, la natura edificatoria di un'area a fini fiscali, sempre secondo la Corte di cassazione (nn. 3493/2026, 8750/2025, 8747/2025, 5359/2025, 14661/2023, 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 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, misurabile dal punto di vista economico, 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 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. 14885/2025, 14883/2025, 14806/2024, 14697/2024, 24559/2023, 31174/2022, 30732/2021, 16865/2021, 25512/2019, 23681/2019, 18368/2019, 23026/2016, 852/2014, 5166/2013), ormai 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, possono nondimeno avere una vocazione edificatoria che si individua attraverso la constatazione di taluni fattori-indice, come:

- la vicinanza al centro abitato;

- lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti;

- l'esistenza di servizi pubblici essenziali;

- la presenza di opere di urbanizzazione primaria;

- il collegamento con i centri urbani già organizzati;

- l'esistenza di qualsiasi altro elemento obiettivo di incidenza sulla destinazione urbanistica.

Quanto sopra, precisa la Corte, perché l'edificabilità di fatto è giuridicamente rilevante in quanto specificamente considerata dalla legge sia ai fini ICI/IMU che per altre fattispecie (indennità d'esproprio, imposta di registro, INVIM, imposta sulle successioni, IVA, IRPEF).

Il secondo filone giurisprudenziale (Cassazione nn. 13127/2018, 8272/2018, 6278/2018, 12318/2017), ormai minoritario, porta la Corte a propendere per un'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 soggiace a 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’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, grazie alla legge regionale n. 6/2009, la legge regionale 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 a far tempo dal 2017, quindi dopo ben 17 anni dalla promulgazione della legge regionale, si sono avute le prime pronunce della Corte di cassazione sull’argomento, consolidando gli orientamenti negli anni successivi (nn. 6690/2024, 6258/2024, 27875/2023, 37053/2022, 37052/2022, 12937/2019, 8549/2019, 28175/2018, 2107/2017). 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, sempre confermato e ribadito nel corso degli anni, ha sancito la bontà della tesi avanzata dai comuni e posta alla base degli atti di accertamento, contribuendo a rafforzare, nei comuni emiliano-romagnoli, la correttezza dell'obiettivo di voler sottoporre a tassazione ICI/IMU le aree comprese nel territorio urbanizzabile secondo le previsioni del solo PSC.

A maggior sostegno di tale principio sovviene un interessante filone giurisprudenziale elaborato dalla Corte di cassazione (nn. 27875/2023, 37053/2022, 37052/2022, 16576/2021, 12938/2019, 12937/2019), di cui si è già trattato in precedenza, il quale si è occupato 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 sola base imponibile.

E' stata, 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, è divenuto 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. 13664/2026, 8159/2022, 7928/2022) ha precisato 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".

Inoltre, la citata pronuncia della Corte di cassazione n. 13664/2026 sopra riportata si riferisce al caso in cui "*la ricorrente [contribuente, n.d.r] ha rappresentato di evre dedotto che l'area oggetto di tassazione, priva di perimetrazione, era stata solo ideogrammaticamente (con una stella), in modo simbolico, indicata come area di futura possibile previsione a Polo Funzionale, ma non ancora inserita nel predetto ambito [edificabile del Piano Strutturale, n.d.r.], essendo tale destinazione subordinata alla sottoscrizione di un accordo territoriale non ancora sussistente.*"

Il fatto che l'ampia disamina della Corte abbia, poi, portato a riconoscere l'edificabilità fiscale al terreno così individuato, propende per un riconoscimento dell'edificabilità non necessarimente ancorato all'esistenza di una perimetrazione precisa dell'area stessa, ma semplicemente derivabile da una simbologia ideogrammatica apposta sulla cartografia urbanistica del piano.

Nelle pronunce della Corte nn. 6690/2024, 6258/2024 e 28175/2018, i giudici hanno chiarito 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, è stata 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" richiamata dalla normativa fiscale.

Gli orientamenti assunti dalla Corte di cassazione sul regime fiscale dei suoli governati dal PSC e dal POC nella nostra Regione, si sono, poi, estesi, 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 nn. 32532/2022, 32531/2022, 32530/2022, 32529/2022, 32510/2022, 22477/2022 per la L.R. Lombardia; Corte di cassazione n. 9268/2026 per la L.R. Veneto).

Inoltre, la pianificazione comunale non si esaurisce più nel solo tradizionale Piano Regolatore Generale, potendosi presentare attraverso un'articolazione di atti o parti tendenzialmente distinti tra il profilo strutturale e quello operativo (Corte di cassazione n. 37051/2022).

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.

Sempre la Regione Emilia-Romagna ha elaborato il parere n. 2022/1251073 del 22/12/2022 ove si ribadisce che, per quei comuni che alla data del 01/01/2022 non abbiano avviato il procedimento di adozione del PUG, le previsioni di espansione urbanistica indicate nel piano vigente e poste al di fuori del Territorio Urbanizzato, devono intendersi decadute ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, commi 5 e 7, della L.R. n. 24/2017. In particolare, la Regione precisa che "*tale effetto decadenziale, stabilito direttamente dalla legge e che ha pertanto operato automaticamente (ope legis), in presenza delle condizioni appena ricordate, ha l'evidente obiettivo di sollecitare i Comuni a dotarsi del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) essendo lo stesso orientato unicamente al riuso e alla rigenerazione urbana e dunque ad una drastica riduzione del consumo di suolo. (…) si ritiene che, in ragione dell'effetto decadenziale sopra descritto, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle aree in questione (aree extraurbane che il PRG destinava a espansione urbanistica e per le quali al 01/01/2022 non erano stati già avviati procedimenti attuativi), si dovrà indicare che, a decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime*

aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia – LR 30/07/2013, n. 15, in quanto – si ribadisce – dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo."

Dal 01/01/2022 viene, quindi, 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 esposto 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 e della Corte costituzionale 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 a edificabile, da edificabile a 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 perché 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 o PRG) 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 richiamata 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 che resta edificabile, 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, da tale data 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.

Il territorio urbanizzato e il territorio non urbanizzato

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, le 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.

Tra cartografia ideogrammatica e potestà edificatoria

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 delle 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.

Va, però, precisato che se può ritenersi ben vero che il valore venale indicato ai fini del calcolo del CS può rappresentare un utile elemento ai fini della verifica dell'adempimento tributario IMU, l'appoggio ai valori comunali IMU per il calcolo dei due valori di riferimento per il calcolo del CS è, secondo la richiamata DAL, una possibilità e non un obbligo.

Ciò porta a chiarire che i valori IMU non nascono per rispondere all'esigenza di definire l'ammontare del CS, bensì per tutt'altri fini e, pertanto, potrebbero sicuramente verificarsi casi in cui l'ammontare del valore IMU porti a consequenziali entità del CS non realistiche o che, in casi particolari, scoraggino l'intervento edilizio.

Inoltre, non è raro trovarsi di fronte a valori tabellari che in alcune realtà comunali e per diverse ragioni, non corrispondono al reale andamento del mercato immobiliare delle aree, ad esempio:

- perché molto risalenti nel tempo;
- perché non aggiornati dopo l'adozione del PUG;
- perché non espressivi di valori unitari coerenti ai diversi usi urbanistici;
- perché seppur presenti non vengono utilizzati dall'Ufficio.

Ne deriva che il valore tabellare IMU, proprio perché, come vedremo più avanti, è rappresentativo di una entità non assoluta ed incontrovertibile ma è derogabile da entrambi i convenuti (contribuente e Comune), potrebbe non essere il più coretto strumento per la determinazione del CS.

Il procedimento unico

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 con le conseguenti possibili implicazioni già esposte.

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 porta 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, sempre 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, in base ai 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 nella 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 nella 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 sulla giurisprudenza della Corte di cassazione, sebbene ormai minoritaria, 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 possibili trasformazioni 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 della 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 urbanistica 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? Oppure, sebbene lo abbia fatto, il giudice amministrativo o qualsiasi altro organo giurisdizionale provveda a cassare quell'atto dichiarandolo illegittimo?

Sui possibili effetti fiscali derivati da tali eventualità si è pronunciata la Corte di cassazione.

Nel primo caso, inerente a un piano urbanistico generale adottato ma poi decaduto per mancata approvazione da parte della Regione, la Corte (nn. 8626/2019, 17818/2017, 13263/2017, 12379/2016) ha stabilito che 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 dovrebbe rappresentare 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. Vedremo, nel seguito, che recenti orientamenti della Corte propendono per non ammettere il diritto al rimborso IMU e, non solo, ritengono ininfluente l'intervento del TAR ai fini della qualificazione edificatoria fiscale delle aree.

Sull'aspetto dell'effettivo diritto al rimborso, secondo quanto sopra detto, è intervenuta la Corte di cassazione (nn. 14806/2024, 14697/2024, 24559/2023, 31174/2022, 30732/2021) precisando che è senz'altro vero che il provvedimento di annullamento del giudice amministrativo, che investe la deliberazione comunale di adozione del PRG, fa venire meno proprio il provvedimento amministrativo che ha trasformato la destinazione urbanistica dell'area da agricola ad edificabile, ma è altrettanto vero che l'edificabilità fiscale ha una più ampia accezione rispetto quella urbanistica in quanto, nella prima, diversamente dalla seconda, convivono sia l'edificabilità di diritto sia l'edificabilità di fatto. Sicché non è corretto ritenere che l'effetto caducatorio della sentenza del TAR, confermata dal Consiglio di Stato, abbia determinato anche la sussistenza del diritto al rimborso dell'imposta versata, prima di tale annullamento, in relazione ad aree trasformate, in virtù del suddetto strumento urbanistico, da agricole a edificabili.

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

Più recentemente, la Corte di cassazione (nn. 14885/2025, 14883/2025, 14806/2024, 14697/2024, 24559/2023) ha rivisto il proprio orientamento assunto relativamente alla decadenza della edificabilità qualora la sentenza del TAR abbia provveduto ad annullare l'atto di adozione.

Secondo la Corte (che richiama i suoi precedenti orientamenti nelle pronunce nn. 31174/2022, 30732/2021, 18368/2019, 26494/2016, 20137/2012, 9131/2006) l'annullamento, da parte del TAR, della delibera di adozione dello strumento urbanistico avrebbe conseguenze irrilevanti ai fini fiscali, in quanto residuerebbe, comunque, un'edificabilità di fatto delle aree ex agricole.

La Corte precisa che nei precedenti riscontri giurisprudenziali "*si è così statuito che l'annullamento della delibera di adozione ed approvazione del piano regolatore generale da parte del giudice amministrativo non ha diretta incidenza sulla qualificazione edificatoria delle aree ex agricole, e non giustifica il rimborso dell'imposta versata in eccedenza rispetto alla determinazione del valore imponibile di aree ricondotte <<ope iudicis>> alla originaria destinazione agricola, poiché ai fini fiscali rileva non solo l'edificabilità di diritto, derivante dal piano urbanistico, ma anche l'edificabilità di fatto, da individuarsi sulla base di indici quali la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio delle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali e l'esistenza di qualsiasi elemento obiettivo di incidenza sulla destinazione urbanistica.*

(…)

In conclusione, l'annullamento giurisdizionale della delibera di adozione del Piano Regolatore Generale se ha determinato effetti automatici caducanti, e ciò non di meno, non ha inciso sulla valutazione fiscale delle aree in questione in termini di aree edificabili, e ciò in relazione tanto allo stesso avvio del procedimento di pianificazione urbanistica – che, così come rileva lo stesso giudice amministrativo, non preclude la riedizione del potere dietro valutazione <<di tutti gli elaborati relativi allo studio geologico e alla microzonazione sismica>> - quanto all'applicabilità, nella fattispecie, del criterio legato all'edificabilità di fatto che va desunta, come si è rilevato, da taluni fatti-indice obiettivi identificabili con la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati, e qualsiasi altro elemento obiettivo."

V'è, quindi, la conferma sostanziale che anche l'annullamento da parte del TAR della delibera di adozione dello strumento urbanistico (quindi dell'intero impianto su cui si fonda l'atto tecnico e che travolge anche gli atti deliberativi successivi a questo) non inficia la natura edificatoria di quei terreni che, secondo le previsioni dell'atto annullato dal TAR, vedevano affacciarsi l'edificabilità. Ovviamente la natura edificatoria fiscale di tali aree deve essere confermata dalla presenza di quei fattori-indice che la Corte rileva essere sufficienti per confermare la cd. edificabilità di fatto.

Nella pronuncia n. 14806/2024 la Corte di cassazione si sofferma a valutare le conseguenze fiscali derivate dalla caducazione dello strumento urbanistico a seguito di una pronuncia della Corte costituzionale inerente all'efficacia della delibera di adozione del PRG. Dopo avere ampiamente analizzato la questione inerente all'edificabilità fiscale delle aree, giungendo a dare rilievo anche alla cd. edificabilità di fatto, la Corte si interroga in merito alla possibilità di concedere il rimborso dell'imposta versata dal contribuente per l'area che, edificabile secondo il PRG adottato, è stata poi, nuovamente, retrocessa alla destinazione agricola a seguito della caducazione della delibera di adozione. La Corte sottolinea che "*non può, per altro verso, sottacersi che una tale conclusione trovi indiretta conferma, specificatamente per l'ICI, nella formulazione (richiamata da S.U. nella citata pronunzia n. 25506/2006) dell'art. 59 del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 (dal 01/01/2020 art. 1, comma 777, lettera c), legge 27/12/2019, n. 160), in tema di potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili: orbene, fra le facoltà discrezionalmente rimesse ai singoli comuni impositori nello specifico settore, è espressamente contemplata, alla lettera f) del primo comma, quella di 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 ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici.*

Dunque, la regola è l'inammissibilità del rimborso del tributo relativamente alle aree divenute non più edificabili ma è rimessa alla libera discrezionalità dei Comuni la (semplice) facoltà di ammettere rimborsi, nei tempi e alle condizioni indicati negli appositi regolamenti, per l'ICI/IMU versata.

Ne deriva che la caducazione dello strumento urbanistico non determina, di per sé, il venir meno del presupposto impositivo.

In conclusione, l'annullamento giurisdizionale della delibera di adozione del Piano Regolatore Generale se ha determinato effetti automaticamente caducanti, pur non di meno non dispiega effetti sulla valutazione fiscale delle aree in questione in termini di aree edificabili, e ciò in relazione tanto allo stesso avvio del procedimento di pianificazione urbanistica – che, così come rilevato dallo stesso giudice amministrativo, non preclude la riedizione del potere dietro valutazione di tutti gli elaborati relativi allo studio geologico e alla microzonazione sismica – quanto alla applicabilità, nella fattispecie, del criterio legato all'edificabilità di fatto che va desunta da taluni fatti-indice obiettivi identificabili con la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati, e qualsiasi altro elemento obiettivo.

La pronunzia impugnata [che aveva accolto la richiesta di spettanza del rimborso a favore del contribuente, ndr], in accoglimento del suddetto motivo, va, dunque, annullata dovendosi affermare il seguente principio di diritto: l'annullamento giurisdizionale della delibera di adozione del Piano Regolatore Generale e la sua caducazione, ancorché conseguenti ad una pronunzia della Corte costituzionale che abbia posto nel nulla la normativa regionale volta alla sanatoria dello strumento urbanistico, non può incidere sulla qualificazione fiscale delle aree in termini di aree edificabili, e ciò in relazione tanto allo stesso avvio del procedimento di pianificazione urbanistica – specie in ragione della possibile riedizione del potere amministrativo – quanto in virtù di una possibile applicabilità del criterio legato alla edificabilità di fatto."

Con le pronunce nn. 14885/2025, 14883/2025, 14697/2024 la Corte di cassazione s'interroga sulla possibile applicazione dell'istituto dell'indebito oggettivo di cui all'articolo 2033 cod. civ..

Il contribuente, al quale non era stato riconosciuto dalla giustizia di merito il diritto al rimborso dell'imposta versata per l'area edificabile susseguente al piano adottato poi annullato dal TAR, riteneva che, ai fini del giudizio, non fosse necessario "*indagare circa l'effettiva portata della nozione tributaria di area edificabile, né valutare la sussistenza di un diritto al rimborso d'imposta (art. 59, comma 1, lett. f), d.lgs. n. 446/1997), bensì collocare la fattispecie nell'ambito dei principi generali in tema di indebito oggettivo.*"

L'articolo 2033 del Codice civile stabilisce che "c*hi ha eseguito un pagamento non dovuto ha diritto di ripetere ciò che ha pagato. Ha inoltre diritto ai frutti e agli interessi dal giorno del pagamento, se chi lo ha ricevuto era in mala fede, oppure, se questi era in buona fede, dal giorno della domanda.*"

L'indebito oggettivo presuppone, quindi, la mancanza totale dell'obbligo di versare quella somma, sicché il versamento non doveva essere effettuato in quanto mancava il titolo o il dovere giuridico di eseguirlo.

La Corte di cassazione dà rilievo al fatto, già approfondito in altra pronuncia analoga, che "*la regola è l'inammissibilità del rimborso del tributo relativamente alle aree divenute non più edificabili e, quindi, dell'insussistenza di un diritto al rimborso ma è rimessa alla libera discrezionalità dei Comuni la (semplice) facoltà di ammettere rimborsi, nei tempi e alle condizioni indicati negli appositi regolamenti, per l'ICI/IMU versata, non potendo dunque trovare applicazione l'invocato art. 2033 cod. civ..*

In disparte ogni ulteriore valutazione in ordine alla configurabilità di un indebito oggettivo in senso stretto va, del resto, osservato che la stessa Corte costituzionale, con la sentenza n. 332/2002, ha affermato che il diritto alla ripetizione ex art. 2033 cod. civ. si atteggia diversamente in materia tributaria e può essere legittimamente limitato od escluso dal legislatore.

Va, dunque, ribadito il principio di diritto secondo cui in tema di ICI e di IMU, l'annullamento della delibera di adozione ed approvazione del piano regolatore generale da parte del giudice amministrativo non ha diretta incidenza sulla qualificazione edificatoria delle aree ex agricole e non giustifica il rimborso dell'imposta versata in eccedenza rispetto alla determinazione del valore imponibile di aree ricondotte ope iudicis alla originaria destinazione agricola, poiché ai fini fiscali rileva non solo l'edificabilità di diritto, derivante dal piano urbanistico, ma anche l'edificabilità di fatto, da individuarsi sulla base di indici quali la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio delle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali e l'esistenza di qualsiasi elemento obiettivo di incidenza sulla

destinazione urbanistica, non potendo, sic et simpliciter, trovare applicazione il disposto di cui all'art. 2033 cod. civ. anche alla luce del dettato di cui all'art. 59, comma 1, lett. f), d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 [dal 01/01/2020 art. 1, comma 777, lettera c), legge 27/12/2019, n. 160, ndr]."

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.

La stessa Corte di cassazione (n. 26316/2024) ha precisato che le varianti urbanistiche rilevano per le future annualità d'imposta e non per quelle anteriori, essendo stato precisato dalle SSUU della Corte che l'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile.

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 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 inseriva all'interno di un articolato normativo chiaramente riferibile al governo dell'ICI, a quel tempo vigente, ma estensibile anche all'IMU attuale, 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. 16002/2025, 6384/2025, 5894/2024, 28932/2023, 27879/2023, 26988/2023, 24547/2023, 14631/2023, 11449/2023, 34014/2022, 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) ritenendo 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 (Cassazione n. 6135/2021), in ogni caso restano dovuti gli interessi (Cassazione nn. 5894/2024, 28932/2023, 8829/2019).

La Corte di cassazione (nn. 5894/2024, 28932/2023, 14631/2023, 2917/2022), contrariamente a quanto affermato nella pronuncia n. 6135/2021, ha precisato, poi, 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. 16002/2025, 8159/2022 e 7928/2022, la Corte di cassazione ha ritenuto che il piano regolatore sia 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.

Nelle pronunce nn. 5894/2024, 28932/2023, 27879/2023, 14631/2023 e 26169/2019, la Corte di cassazione ha, ulteriormente, precisato che "*l'art. 31 della legge n. 289/2002 non condiziona la produttività di effetti ai fini tributari dell'avvenuta destinazione edificatoria dell'area alla notifica della comunicazione prevista dalla stessa norma. Peraltro, l'articolo 36, comma 2, del d.l. n. 223/2006 stabilisce che in base al d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio secondo lo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi. Pertanto, la mera previsione dello strumento urbanistico generale semplicemente adottato dal Comune fa sorgere l'obbligo di corrispondere l'ICI (oggi l'IMU e la TASI) sull'area edificabile. Circostanza non subordinata a nessuno specifico adempimento di comunicazione o di notifica. Inoltre, la mancanza della comunicazione non esclude*

l'obbligo dichiarativo, previsto dall'articolo 10 del d.lgs. n. 504/1992 (ma anche nell'IMU, articolo 13, comma 12-ter, d.l. n. 201/2011). Né la mancata comunicazione può riverberare effetti sulla applicazione di sanzioni ed interessi in caso di mancato adempimento da parte del contribuente."

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. 5894/2024, 28932/2023, 27879/2023, 14631/2023, 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).

La Corte di cassazione (n. 34879/2022) precisa, ulteriormente, che la relativa inosservanza dell'obbligo dichiarativo integra un illecito di natura permanente in quanto ove la dichiarazione sia stata omessa in relazione ad un'annualità d'imposta, l'obbligo non viene meno in relazione all'annualità successiva, e posto che la presentazione della dichiarazione produce effetto (in mancanza di variazioni; cd. ultrattività) anche per gli anni successivi solo in presenza e non in assenza di dichiarazione. La mancata presentazione della dichiarazione con la quale il contribuente è tenuto a dichiarare il passaggio del terreno da agricolo ad edificabile, va ricondotta, quindi, nell'alveo delle omesse dichiarazioni. La Corte prosegue, precisando altresì, che per la trasformazione del terreno da agricolo ad edificabile (cui consegue la variazione della base imponibile) non ricorrono i presupposti della soppressione dell'obbligo dichiarativo in questione, in quanto non può ricondursi né ad una variazione catastale dell'unità immobiliare né ad una registrazione telematica di atti notarili, questi ultimi sono i soli casi per i quali è stata disposta la soppressione dell'obbligo dichiarativo secondo l'art. 37, comma 53, il d.l. n. 223 del 2006, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 248/2006.

Secondo tale orientamento giurisprudenziale, 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 ad un obbligo specifico che va assolto dal contribuente.

Più recentemente la Corte ha adottato un ben diverso ragionamento in merito all'obbligo dichiarativo ai fini della comunicazione della variazione di natura del bene da agricolo a edificabile.

Nella pronuncia n. 26921/2025 (tesi, poi, confermata con le pronunce nn. 15856/2026, 15854/2026, 13662/2026, 7774/2026, 7769/2026 e 7316/2026) la Corte di cassazione svolge un'accurata disamina dei suoi precedenti dai quali si era ricavato:

- che l'articolo 31 della legge n. 289/2002 non condiziona la produttività di effetti a fini tributari dell'avvenuta destinazione edificatoria dell'area alla notifica della comunicazione prevista dalla stessa norma; pertanto, l'imposta è comunque dovuta sulla base della natura edificatoria attribuita dal PRG in quanto atto comunque conosciuto e soggetto alle forme di pubblicità;

- che la mancanza di comunicazione non esclude l'obbligo dichiarativo previsto sia dalla normativa ICI che dalla normativa IMU;

- che la mancata comunicazione non riverbera effetti sull'applicazione di sanzioni ed interessi in caso di mancato adempimento da parte del contribuente.

La Corte prende atto che secondo l'orientamento prevalente da essa stessa elaborato, in detta ipotesi non ricorrono i presupposti della soppressione dell'obbligo dichiarativo, in quanto il passaggio da terreno agricolo ad area fabbricabile comporta anche la variazione della base imponibile (quindi il valore dell'area edificabile) che non può ricondursi né ad una variazione catastale dell'unità immobiliare né ad una registrazione telematica di atti notarili, essendo l'esonero dichiarativo espressamente correlato all'una o all'altra condizione.

Il cambio di natura del bene, incidendo sulla determinazione del valore venale ai fini della liquidazione del tributo, giustificava appieno la conferma dell'obbligo dichiarativo.

Sicché, trovandosi di fronte ad un'omessa dichiarazione, omissione reiterabile nel tempo sino alla sua sanatoria, il termine per poter procedere alla emissione del provvedimento di accertamento doveva correlarsi a quello previsto in caso di omessa dichiarazione.

Secondo tale interpretazione, prosegue la Corte, l'obbligo dichiarativo non poteva ammettere equipollenti e fondava la sua *ratio* sulla circostanza che la formale denuncia mette il Comune nella certa conoscenza di una modificazione dalla quale potrebbe scaturire un diverso ammontare d'imposta e lo pone pertanto nella condizione di esercitare un controllo di verità e congruità della dichiarazione.

La Corte ritiene che l'orientamento sopra detto, formatosi in un periodo storico ove era indubitabile tale convinzione, debba essere, oggi, contemperato con gli ulteriori principi elaborati dalla Corte, nei più diversi ambiti dell'imposta, ove si è giunti ad ammettere che l'obbligo dichiarativo non debba più essere assolto laddove il Comune sia a conoscenza delle mutate condizioni (ad es.: fabbricati inagibili, aliquote agevolate, aree pertinenziali, ecc.) e ciò in ossequio ai principi di collaborazione e buona fede (art. 10, comma 1, legge n. 212/2000).

Secondo la Corte, in omaggio al principio della leale collaborazione e della buona fede, "*l'inosservanza di un adempimento che costituisce un presupposto solo formale per il godimento di un'agevolazione non impedisce di riconoscere il diritto al beneficio del contribuente che abbia i requisiti per usufruire dello stesso, tanto più ove essi risultino da documentazione in possesso dell'ente impositore.*"

Pertanto, la Corte ritiene quantomai necessario ricondurre la trama normativa ad una coerente correlazione tra gli obblighi posti a carico dell'ente impositivo e quelli gravanti sul contribuente.

Ritiene la Corte che "*se la violazione dell'obbligo legale gravante sull'amministrazione di comunicare la variazione relativa alla natura edificabile del terreno non esonera, secondo l'interpretazione data dalla giurisprudenza di legittimità, il contribuente dall'onere di versare interessi e sanzioni – ascendendo l'onere dalla rilevanza tributaria dell'avvenuta destinazione edificatoria dell'area, in quanto adottata con uno strumento assoggettata a forme di pubblicità legale che per il loro carattere generale e normativo debbono ritenersi da questi conosciuti o conoscibili – allora deve essere riconsiderato il principio di diritto affermato reiteratamente da questa Corte secondo cui l'assenza – in capo al Comune – dell'obbligo di comunicare la variazione non esimerebbe il contribuente dall'obbligo dichiarativo. Se l'obbligo gravante sull'amministrazione di comunicare una circostanza prevista da uno strumento generale conoscibile si rivela in realtà superfluo o del tutto privo di effetti, anche in punto di sanzioni, in ragione appunto della pubblicità legale cui sono soggetti gli strumenti urbanistici, imporre al contribuente l'obbligo di dichiarare una circostanza inferibile da una previsione generale adottata dallo stesso ente impositore (ed assoggettata a pubblicità legale) si rileva del pari incongruente.*"

Secondo tale ragionamento, la Corte perviene al risultato che oltre ai casi di soppressione dell'obbligo dichiarativo previsti dalla normativa ICI/IMU (art. 37, comma 53, d.l. n. 223/2006) allora la soppressione dell'obbligo deve intendersi "*ravvisabile altresì in tutte le ipotesi in cui il dato imponibile sia già a conoscenza dell'ente impositore.*"

In conclusione "*l'obbligo dichiarativo a carico del contribuente non sopravvive neppure nelle ipotesi di elementi ed informazioni già acquisite aliunde dall'ente impositore – e, dunque, non solo in quelle situazioni in cui esse sono agevolmente acquisibili tramite le summenzionate procedure telematiche e banche catastali -, traducendosi altrimenti in un mero formalismo privo di contenuto: pertanto, la presentazione della dichiarazione si rivela superflua allorquando correlata alla trasformazione della destinazione (urbanistica) di un'area rimessa alle prescrizioni della pianificazione urbanistica comunale e, dunque, variazione deliberata dall'ente medesimo. E' del resto evidente come, in tale fattispecie, si vada ben oltre la mera <<conoscenza>> in capo al Comune, comunque acquisita, della variazione di imponibilità, derivando tale conoscenza da un'attività qualificata che dal Comune stesso – assunto nella sua organica unitarietà, pur in presenza di una più o meno complessa articolazione funzionale interna – direttamente promana. Ed anzi, a ben vedere, ad essere prodotta da questa attività qualificata non è, quantomeno in primo luogo, neppure la <<conoscenza>> della variazione degli elementi della imposizione,*

quanto – ancor più in radice – proprio la genesi in sé della variazione (la diversa destinazione urbanistica impressa all'area)."

Tanto premesso, la Corte elabora il seguente principio di diritto: "*l'onere dichiarativo della variazione degli elementi di imposizione previsto dall'art. 10, comma 4, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (ICI) e, nell'IMU, dall'art. 13, comma 12-ter. d.l. n. 201 del 2011 (e successivamente imposto dall'art. 1, comma 769, legge 27 dicembre 20198, n. 160) non sussiste nell'ipotesi in cui la variazione consista nella sopravvenuta trasformazione di un terreno agricolo in area edificabile in forza dello strumento urbanistico generale adottato dall'ente impositore.*"

La Corte, proseguendo la sua analisi, riconosce come "*tale revirement è evidentemente destinato ad avere ricadute sull'individuazione del dies a quo del termine di decadenza*".

Nella precedente lettura data dalla Corte e che propendeva per l'omessa dichiarazione, ne derivava che l'ente avrebbe goduto di un termine decadenziale più ampio in applicazione dell'articolo 1, comma 161, l. n. 296/2006, secondo il quale il termine di decadenza per il recupero della differenza di imposta era da rinvenirsi nel 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata. Pertanto, nel voler contestare, ad esempio, una omessa dichiarazione relativa all'anno d'imposta 2024 e tenuto conto che il contribuente avrebbe dovuto presentare la dichiarazione IMU entro il termine del 30/06/2025, la decadenza del potere di accertamento si sarebbe avuto entro il 31 dicembre 2030. In sostanza, quindi, l'omesso versamento d'imposta per l'anno 2024 corroborato dalla omessa dichiarazione dovuta nell'anno 2025 avrebbe consentito di recuperare l'imposta evasa nell'anno 2024 entro il 31/12/2030 (sei anni dopo rispetto all'omesso versamento).

Ora, ritenendo la Corte non più dovuta la dichiarazione nel caso di specie, il termine decadenziale, a parere della Corte stessa, viene a modificarsi considerando quella parte dell'articolo 1, comma 161, l. n. 296/2006, ove si prevede che la decadenza si ha al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui il tributo avrebbe dovuto essere versato. Sicché, tornando all'esempio più sopra esposto, la contestazione dell'omissione di versamento eseguita nell'anno 2024 andrà effettuata entro il termine del 31/12/2029.

In conseguenza di ciò, l'Ente avrà un anno in meno per emettere i provvedimenti di contestazione a carico del contribuente.

A prescindere da qualsivoglia commento in ordine alla volontà dell'Ente di aderire o meno alla tesi elaborata dalla Corte (che, in ogni caso, si sta ulteriormente consolidando), le conseguenze non riguardano esclusivamente il piano decadenziale ma anche le modalità e i contenuti della contestazione rivolta al contribuente che ha evaso o eluso l'imposta, sia in termini di sanzione comminabile (30-25% in luogo del 100%) ma anche dei contenuti dell'atto di contestazione in riguardo al valore imponibile.

Infatti, per quanto concerne il valore, la funzione della dichiarazione IMU non è solo quella di definire la natura edificabile del bene ma anche quella di rendere edotto l'Ente del valore imponibile utilizzato dal contribuente per il calcolo dell'imposta.

Volendo sposare in toto la tesi della Corte che propende per l'esonero dichiarativo, si avrebbe la conseguenza che l'Ufficio dovrebbe ricostruire/attribuire il valore dell'area, proprio perché non dichiarato, ma, a questo punto, il provvedimento di accertamento come sarebbe da inquadrarsi ai fini dell'articolo 6-bis, l. n. 212/2000, in riguardo all'obbligo di schema di atto (comma 3) al fine di instaurare il contraddittorio informato ed effettivo (comma 1)?

Come un provvedimento di pronta liquidazione o sostanzialmente automatizzato alla stregua delle contestazioni relative ai fabbricati la cui rendita è direttamente derivata dalla banca dati catastale, così da non dover essere preceduto dallo schema (comma 2)? Ma a voler accettare tale tesi ci si scontrerebbe irrimediabilmente con la questione evidente secondo cui il valore dell'area non è incontrovertibile e, pertanto, è uno degli elementi sui quali si fonda il contraddittorio preventivo veicolato con lo schema di atto (comma 3); sicché l'eventuale assenza dell'invito al contraddittorio potrebbe comportare l'annullabilità del provvedimento di accertamento che non ne è stato preceduto (comma 1).

Oppure come un provvedimento di pronta liquidazione o atto sostanzialmente automatizzato (comma 2) nella sostanza (dal punto di vista prettamente sanzionatorio) ma, in quanto alla forma, uno schema di atto (comma 3) teso a coinvolgere il contribuente al fine di determinare la base imponibile dell'area,

delegando, poi, al provvedimento definitivo la conferma, o meno, delle contestazioni veicolate dallo schema (comma 4)? E, in tal modo, beneficiando, nell'eventualità, della dilazione temporale di 120 giorni in funzione della scadenza del termine previsto per la presentazione delle controdeduzioni al sopra detto schema (comma 3)?

Tali aspetti, non vagliati dalla Corte, meritano senz'altro un adeguato e orientato approfondimento da parte dell'Ufficio.

Infine, 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 alla 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.

Abbiamo anche già avuto modo di approfondire, in un paragrafo precedente, il pensiero della Corte di cassazione elaborato nel caso l'adozione del nuovo strumento urbanistico non abbia passato il vaglio del TAR, precisando, con richiami espressi anche alla giurisprudenza di Corte costituzionale, che il diritto al rimborso non è atto dovuto in quanto delegato ai Comuni, i quali possono o meno prevederlo e normarlo.

Qualora, per una ragione o per altra, un terreno edificabile divenga agricolo, 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 monetizzare 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 destinazione agricola.

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 o per altra ragione?

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. 14878/2026, 14837/2026, 14811/2026, 14808/2026, 3493/2026, 30218/2025, 8750/2025, 8747/2025, 5359/2025, 15381/2023, 9529/2023, 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.

La prevalenza del Piano Regionale rispetto quello Comunale deriva, sempre secondo la Corte di cassazione (nn. 14878/2026, 30218/2025, 34242/2019, 33012/2019), dal "*Codice dei beni culturali e dell'ambiente di cui al d.lgs. n. 42 del 2004, che all'articolo 145, comma 3, stabilisce: <<le previsioni dei piani paesaggistici di cui agli articolo 143 e 156 non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni, delle città metropolitane e delle province, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette>>. In tal senso la giurisprudenza di legittimità ha affermato che, in tema di ICI, ai fini della tassabilità delle <<aree fabbricabili>>, le previsioni del piano paesaggistico regionale prevalgono, a norma dell'articolo 145, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004, sugli strumenti urbanistici dei Comuni, con la conseguenza che è irrilevante che il terreno sia edificabile secondo il piano regolatore generale qualora, in base al piano paesaggistico regionale, lo stesso sia soggetto a un vincolo di inedificabilità assoluta, il quale, diversamente dai vincoli di inedificabilità specifica – che possono incidere unicamente sul valore venale dell'immobile – è idoneo a escludere la natura edificabile dell'area e, quindi, il presupposto impositivo.*"

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. 25201/2026, 14837/2026, 14811/2026, 14808/2026, 9268/2026, 33223/2025, 21111/2025, 23757/2024, 13866/2024, 12364/2024, 27237/2023, 15565/2023,

15524/2023, 14654/2023, 14634/2023, 14628/2023, 14623/2023, 14613/2023, 14600/2023, 14570/2023, 13096/2023, 9529/2023, 4882/2023, 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. 13866/2024, 27896/2023, 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. 15565/2023, 15524/2023, 14654/2023, 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. 33989/2025, 33986/2025, 16865/2021, 8052/2021, 21095/2019, 21080/2019) ritiene che con la decadenza del vincolo si rientri 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 si riflette in 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. 14837/2026, 14811/2026, 14808/2026, 9268/2026, 33223/2025, 21111/2025, 23757/2024, 13866/2024, 9529/2023, 4882/2023, 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. 3493/2026, 8750/2025, 8747/2025, 5359/2025, 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. Nelle pronunce nn. 25201/2026, 14878/2026, 21111/2025, 8750/2025, 8747/2025, 26316/2024, 12364/2024, 9529/2023, 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."

Nella pronuncia n. 14878/2026 la Corte di cassazione è giunta ad ammettere la natura edificatoria fiscale per un'area destinata a verde pubblico e la cui destinazione ammette "*di realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso quali giochi per bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport*" e, prosegue la Corte "*è evidente l'erroneità del giudice di merito che ha escluso la debenza dell'IMU in relazione all'area in oggetto ritenendo che il vincolo di destinazione determinasse l'inedificabilità assoluta del terreno laddove esso, diversamente, si limitava ma non ne escludeva la potenzialità edificatoria.*"

Nella pronuncia n. 10964/2024 la Corte, ribadendo le sostanziali differenze tra compensazione e perequazione urbanistica, giunge a ritenere che le aree destinate a verde pubblico e poste all'interno di un programma di compensazione urbanistica non rilevino ai fini dell'imposta come aree edificabili, quanto meno sino a quando verrà "*specificamente individuata ed assegnata al proprietario (o ceduta da parte del proprietario) la cd. area <<di atterraggio>>, ossia l'area sulla quale deve essere trasferita l'edificabilità già cessata sull'area cd. <<di decollo>>.*"

Per quanto concerne le aree destinate dallo strumento urbanistico per usi a verde ed attrezzature sportive, la Corte di cassazione (nn. 33223/2025, 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 siano suscettibili di utilizzazione edificatoria e, quindi, sottoposte ad ICI (quindi anche IMU), 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. 23288/2026, 18325/2026, 14837/2026, 14811/2026, 14808/2026, 27896/2023, 27017/2023, 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.

Con le pronunce nn. 14837/2026, 14811/2026 e 14808/2026, la Corte di cassazione giunge ad elaborare il seguente principio di diritto: "*in tema di IMU, e di TASI, mentre la sussistenza di un vincolo idrogeologico non esclude la vocazione edificatoria delle aree considerate come edificabili secondo lo strumento urbanistico generale approvato, solo incidendo sulla valutazione del relativo valore venale, e così riducendo la base imponibile del tributo, per le aree ricadenti nei piani stralcio di distretto per l'assetto idrogeologico (PAI), di cui al d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, art. 67, la stessa vocazione edificatoria deve essere desunta dalle relative disposizioni, rivestendo detti piani carattere immediatamente vincolante per le amministrazioni comunali quali piani territoriali di settore prevalenti sugli strumenti urbanistico-edilizi adottati.*"

Nel ribadire i concetti sin qui esposti, la Corte di cassazione (n. 23288/2026) elabora ulteriori principi sull'argomento ribadendo che "*la presenza di un c.d. vincolo <<idrogeologico>> imposto da un Piano di bacino o da un Piano stralcio su un dato terreno, di per sé, non comprime ed elide, in modo assoluto e automatico, la relativa natura edificabile, così come prevista dalla qualificazione adottata dal PRG del Comune di riferimento. Viceversa, tale vincolo comporta a fini edificatori un regime autorizzatorio*

aggiuntivo e graduato, in funzione del livello di rischio stabilito dal PAI [Piano di Assetto Idrogeologico, n.d.r.], che potrebbe in ipotesi persino comportare un incremento del valore del terreno. Anche la giurisprudenza amministrativa ha chiarito infatti che il vincolo idrogeologico non determina inedificabilità assoluta di un terreno, ma impone un accertamento caso per caso, volto a ottenere, assieme al titolo abilitativo edilizio ordinario, un <<nulla osta idrogeologico>>, previa dimostrazione che l'intervento previsto non compromette la stabilità del suolo, il regime delle acque e la copertura vegetale delle aree vincolate.

Va ribadito, quindi, che ai fini IM, un terreno già inserito dal PRG in zona edificabile rimane tale anche se gravato da vincolo idrogeologico, il quale eventualmente ne altererà il valore di mercato (e quindi la base imponibile), in misura proporzionale alla intensità del vincolo. Tuttavia, non può nondimeno escludersi che il concreto atteggiarsi di un certo sistema di vincoli e limitazioni imposte dal PAI, finalizzato ad amministrare e contenere un serio rischio idrogeologico in un dato territorio, arrivi a comprimere fino ad annullare del tutto la vocazione edificatoria di una parte o di tutta l'area di riferimento, incidendo a tal punto da azzerare, nei fatti, il valore di quel terreno e in tal modo eliderne il presupposto cui è legata l'imposizione tributaria. Deve dunque valutarsi in concreto l'effettiva incidenza di questi vincoli, nel loro specifico atteggiarsi, sulla vocazione edificatoria del terreno, al fine di verificare se la comprimano a tal punto da escluderla del tutto."

Sicché, secondo la Corte, in presenza di un'area gravata da un vincolo idrogeologico, la qualifica della sua edificabilità deve prevedere un'approfondita analisi che coinvolga anche l'esame dei piani sovraordinati allo strumento urbanistico comunale i quali, per loro natura, possono incidere sul regime dei suoli.

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 è 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. 24793/2026, 3493/2026, 8750/2025, 8747/2025, 5359/2025, 23757/2024, 9529/2023, 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. 24793/2026, 3493/2026, 8750/2025, 8747/2025, 5359/2025, 23757/2024, 9529/2023, 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.

La Corte di cassazione (n. 11433/2023) ha, poi, ulteriormente precisato che la questione della edificabilità delle aree rientranti nelle fasce di rispetto debba essere, necessariamente, approfondita con riguardo alla normativa regionale vigente, in particolare con riferimento alla Legge Regionale Lazio n. 24/1998, dall'inedificabilità della fascia di rispetto di 150 metri dalla sponda del fiume che attraversa i terreni, non discende la perdita della vocazione edificatoria prevista dal PRG, considerato che il comma 10, dell'articolo 7, della sopra citata Legge Regionale, prevede che l'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto individuate ai sensi dei commi precedenti concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire fuori di esse.

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 all'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. 33227/2025, 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. 21198/2025, 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 tesi potrebbe ritenersi superata da quello specifico filone giurisprudenziale in forza del quale viene rimessa la soggettività passiva d'imposta in capo all'espropriando sino alla ablazione consensuale (cessione bonaria) o autoritativa (decreto di esproprio) del bene gravato.

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), g) e g-bis), 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. 36032/2022, 36028/2022, 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. 36032/2022, 36028/2022, 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 (confermato, successivamente, dalle pronunce nn. 36032/2022, 36028/2022) 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. 36032/2022, 36028/2022, 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.

In particolare, la Corte di cassazione (nn. 36032/2022, 36028/2022, 9787/2017) precisa che per destinazione dell'immobile deve intendersi, infatti, l'uso concretamente possibile in relazione alla natura del bene: l'area edificabile che sia impegnata ed effettivamente assoggettata ai passaggi burocratici e materiali indispensabili per l'edificazione dei locali universitari, assistenziali, ecc., è area che rientra nel novero degli immobili agevolati; nonché che l'utilizzo in senso amministrativo e virtuale documentato dalla concessione edilizia, attesta tutto quanto la parte può e deve dimostrare, atteso che anche l'espletamento indispensabile delle pratiche burocratiche necessarie per l'edificazione dei locali (…) costituisce utilizzo dell'immobile.

Nella pronuncia n. 2364/2025 la Corte di cassazione, prendendo spunto dai principi assunti con le sopra esposte pronunce nn. 36032/2022, 36028/2022, 9787/2017, precisa che "*nel singolare caso di specie era, tuttavia, incontroverso che le aree erano state attribuite all'Ateneo dal Comune e fossero destinate a fini didattici, secondo la concreta possibilità costituita dalla necessità di costruire gli edifici in cui svolgere l'attività stessa; la concessione edilizia era stata rilasciata a questi fini nell'arco di tempo ragionevole per l'utilizzo materiale, in guisa che la Corte ha riconosciuto che la destinazione effettiva*

fosse quella agevolata dal legislatore. Così si è affermato che per destinazione dell'immobile deve intendersi l'uso concretamente possibile in relazione alla natura del bene: l'area edificabile che sia impegnata ed effettivamente assoggettata ai passaggi burocratici e materiali indispensabili per l'edificazione dei locali universitari o assistenziali, è area che rientra nel novero degli immobili agevolati.

Si è, nelle citate pronunce, sostenuto che qualora l'area non venga impegnata con atti amministrativi inequivoci e tempestivi al fine protetto dal legislatore fiscale o addirittura qualora sia ambiguamente trattenuta per una rivendita speculativa o altro fine, non spetta il trattamento esentativo; l'utilizzo in senso amministrativo e virtuale documentato dalla concessione edilizia, si è in quel caso ritenuto, attesta tutto quanto la parte può e deve dimostrare, atteso che anche l'espletamento indispensabile delle pratiche burocratiche necessarie per la edificazione dei locali universitari costituisce utilizzo dell'immobile.

Il principio così affermato non è, tuttavia, applicabile nella fattispecie sub iudice, in cui, per un verso, non risulta che la parte contribuente abbia ottenuto il permesso a costruire volto alla realizzazione di immobile destinato allo svolgimento di attività esente (si legge nelle sentenze impugnate che v'era solo <<il progetto del piano di lottizzazione>> e il Comune rileva in ricorso che <<l'iter amministrativo per la concessione del necessario titolo abilitativo a costruire è ancora in itinere>>) e, per altro verso, pacifico è che il PRG prevedeva la realizzazione nell'area oltre che di strutture destinate a scopi socio-assistenziali, anche di volumi destinati ad edilizia residenziale, per un massimo del 30% della volumetria realizzabile. Le stesse pronunce del 2017 dinanzi citate precisano d'altronde, lo si è già sottolineato, che <<diverso potrebbe essere il trattamento qualora l'area non venga impegnata con atti amministrativi inequivoci e tempestivi al fine protetto dal legislatore fiscale>>.

La giurisprudenza di questa Corte, del resto, ha sempre dato rilievo determinante alla utilizzazione effettiva o comunque alla destinazione concreta dell'area ovvero del fabbricato alle attività esenti.

In definitiva, la norma riconosce l'esenzione agli immobili concretamente <<utilizzati>> nel senso sopra indicato.

Come già affermato da questa Corte (Cass. nn. 6712/2015, 4502/2012, 19732/2010, 10092/2005) non rileva l'attività indicata nello statuto dell'ente, anche se rientrante tra quelle agevolate, ma l'effettiva attività effettivamente svolta negli immobili; se ne desume che l'esenzione può essere riconosciuta solo se correlata all'esercizio effettivo e concreto, nell'immobile detto, di una delle attività indicate nella norma ovvero alla destinazione concretamente impressa al fabbricato da ricostruire o da ristrutturare. La norma è difatti di stretta interpretazione e non può essere applicata al di fuori delle ipotesi tipiche e tassative in essa indicate."

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 ossequio agli orientamenti giurisprudenziali sin qui esposti, è intervenuto il Legislatore con norma di interpretazione autentica introdotta dall'art. 1, comma 71, l. n. 213/2023:

"*l'articolo 1, comma 759, lettera g), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, nonché le norme da questo richiamate o sostituite si interpretano, per gli effetti di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel senso che:*

a) gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui siano concessi in comodato a un soggetto di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, con modalità non commerciali;

b) gli immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità."

Pertanto, il Legislatore con la sopra riportata lettera b), ammette l'applicabilità dell'esenzione dall'imposta anche nel caso in cui il bene immobile sia momentaneamente non utilizzato, e tale non utilizzo non abbia fatto venire meno la strumentalità del bene alle attività meritevoli indicate alla lettera i), dell'articolo 7, del d.lgs. n. 504/1992, richiamato dalla lettera g), dell'articolo 1, comma 759, l. n. 160/2019. Si segnala che tale norma inerisce i soli ambiti definiti dalla richiamata lettera g) e non anche le fattispecie elencate alla lettera a), dell'articolo 1, comma 759, l. n. 160/2019.

La Circolare MEF n. 2/DF del 16/07/2024 chiarisce l'ambito applicativo della norma d'interpretazione autentica restando, in modo esclusivo, nel solco delle agevolazioni previste per i soli Enti non commerciali, come previsto dal più volte citato articolo 1, comma 759, lettera g), l. n. 160/2019.

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.

Un'altra possibile esenzione, che può riguardare le aree edificabili, è quella prevista dall'articolo 1, comma 81, l. n. 197/2022, il quale, a far tempo dal 01/01/2023, introduce l'esenzione dall'IMU per gli immobili abusivamente occupati, integrando il citato comma 759 con la nuova lettera g-bis):

"*gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del Codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.*"

Per poter applicare l'agevolazione, il contribuente deve attenersi alle istruzioni ministeriali alla compilazione della Dichiarazione IMU-IMPi, approvate con decreto MEF del 24/04/2024.

La non debenza d'imposta per gli immobili abusivamente occupati è stata anche vagliata dalla Corte costituzionale. Con la sentenza n. 60/2024 i giudici delle leggi hanno ritenuto costituzionalmente illegittimo il contenuto dell'articolo 9, comma 1, del dell'art. 9, comma 1, del d.lgs. n. 23 del 2011, nel testo applicabile *ratione temporis*, per violazione degli artt. 3, primo comma, e 53, primo comma, Cost., nella parte in cui non prevede che sul modello dell'art. 1, comma 81, della legge n. 197 del 2022 citato dal rimettente non sono soggetti all'imposta municipale propria, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 cod. pen. o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

In buona sostanza con l'intervento della Corte costituzionale si ammette l'esenzione dall'IMU per gli immobili abusivamente occupati anche anteriormente la data del 01/01/2023 di entrata in vigore della nuova disciplina di esenzione prevista dall'art. 1, comma 81, legge n. 197/2022, sempre che il contribuente abbia presentato denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Sulla reale portata della nuova norma di legge, ma anche della sentenza di incostituzionalità elaborata dalla Corte costituzionale è, poi, intervenuta la Corte di cassazione con la pronuncia n. 14477/2024 stabilendo che: "*anche alla luce della sentenza della Corte costituzionale n. 60 del 05/03/2024, non va*

comunque riconosciuta l'esenzione derivante dall'occupazione abusiva dell'immobile qualora il soggetto passivo d'imposta non abbia negli anni «assunto iniziative per salvaguardare il proprio (non irrilevante) patrimonio immobiliare». Sebbene, infatti, gli immobili «fossero in uno stato di forte degrado», e sebbene fosse stata «reiteratamente sporta denuncia querela nei confronti di ignoti per la documentata attività di vandalismo e per una serie di reati, quali violazione di domicilio e danneggiamento» tali attività erano da ritenersi «iniziative affatto concretamente e nell'immediato finalizzate ad una acconcia protezione e conservazione del bene» talché era da «escludersi uno spossessamento in danno del proprietario laddove erano stati meramente addotti occasionali bivacchi notturni, atteso che a questi ultimi si sarebbe potuto agevolmente ovviare con un intervento a tutela su iniziativa privata e senza attendere quello delle Forze dell'ordine, non trattandosi certo di ipotesi analoga a quella di uno sgombero di famiglie occupanti abusivamente uno stabile civile» [come nel caso vagliato dalla Corte costituzionale]. Inoltre non risultava che la proprietà «avesse approntato qualche strumento difensivo per impedire l'illegittimo ingresso di persone estranee e di malintenzionati (es. riparazione della recinzione, potenziamento dell'illuminazione notturna, vigilanza affidata a terzi, radicale eliminazione della vegetazione incolta, ecc.), con la conseguenza che proprio detta incuria e il totale disinteresse avevano condotto ad uno stato di evidente abbandono, il che esclude, pertanto, l'uso di una diligenza adeguata da parte della proprietà»."

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 e le consistenze.

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 ai fini IMU 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 ed il conseguente assoggettamento all'imposta.

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 e consistenze.

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, prevedendone e disciplinandone 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.

L'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.

L'area di decollo della capacità edificatoria, una volta liberata, può restare nella disponibilità piena del possessore ma, ovviamente, avrà perso qualsiasi diritto a costruire, oppure potrà essere ceduta gratuitamente al Comune nell'ambito dello specifico accordo che regola il trasferimento del diritto a costruire.

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 dall'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. 20756/2026, 15006/2026, 33291/2025, 33290/2025, 33286/2025, 33224/2025, 30218/2025, 21111/2025, 26316/2024, 20945/2024, 20685/2024, 20675/2024, 12674/2024, 10964/2024, 9514/2023, 1038/2023, 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.

Tale tesi non ha trovato conferma nella successiva pronuncia della Corte di cassazione n. 32776/2022 ove i giudici hanno ritenuto che le Sezioni Unite hanno "*escluso l'obbligo del pagamento del tributo in capo alla proprietaria dell'area che vanta solo un'aspettativa edificatoria destinata a divenire attuale al momento in cui la volumetria dell'area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta verrà effettivamente compensata con altra area concretamente individuata, c.d. area di atterraggio*". Sicché, secondo tale interpretazione, l'assoggettamento ad IMU dell'area edificabile riprenderebbe vigore nel momento in cui verrà individuata l'area di atterraggio della superficie o volumetria coinvolta nel processo di delocalizzazione, e, ovviamente, l'imposta sarà dovuta per l'area di atterraggio così individuata.

Nelle successive sentenze nn. 33291/2025, 33290/2025, 33286/2025, 9514/2023, 1038/2023 la Corte di cassazione è giunta ad elaborare un interessante principio di diritto, secondo il quale "*l'assoggettabilità ad ICI [e quindi anche IMU, n.d.r.] di un'area, individuata in un programma di compensazione urbanistica come destinataria del trasferimento di un diritto edificatorio, si determina solamente a seguito del perfezionamento della procedura disposta per l'accordo di programma, ove prevista, con la conseguente approvazione dei piani urbanistici e delle relative varianti al PRG, attraverso l'individuazione esatta delle volumetria concordate in compensazione e l'identificazione precisa delle aree per il tramite degli identificativi catastali.*"

Nella pronuncia n. 10964/2024, la Corte di cassazione approfondisce ancor più la sostanziale differenza tra perequazione e compensazione: "*la prima è avulsa da qualsiasi obiettivo restitutorio di una originaria edificabilità, si produce direttamente e preventivamente dal piano urbanistico (e non in contropartita della specifica assegnazione o cessione volontaria dell'area al Comune come nel caso di compensazione) e comporta la generalizzata, preordinata e diffusa attribuzione di un indice perequativo con effetto diretto sul terreno interessato in quanto facente parte del comparto di intervento.*

Ancorché si verta, in entrambi i casi, di volumetria non esercitabile direttamente sul fondo, resta che solo nella perequazione l'indice di edificabilità viene attribuito <<al fondo>> divenendo una qualità intrinseca di questo, e solo nella perequazione la fattispecie di edificabilità può dirsi perfetta fin dall'origine, non necessitando di successiva individuazione ed effettiva assegnazione di aree surrogatorie

di atterraggio. E' dunque nella compensazione – e non nella perequazione – urbanistica che si assiste alla massima volatilità dello jus aedificandi rispetto alla proprietà del suolo."

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.

Sulla base degli orientamenti elaborati dalla Corte successivamente l'intervento delle Sezioni Unite, è ragionevolmente possibile ritenere che l'area di atterraggio risulti attratta dal regime impositivo IMU solo quando essa sia stata individuata dalla cartografia dello strumento urbanistico vigente ovvero dalla relativa variante disponendo, anche, la quantificazione della superficie da trasferirvi.

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 ovvero a seguito della individuazione precisa dell'area di atterraggio e delle capacità edificatorie in essa trasferibili), 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 e non sia stata individuata da un provvedimento urbanistico la destinazione delle superfici o dei volumi da trasferire, 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 se mal governate perché lasciano indeterminate le aree di atterraggio.

<u>Perequazione urbanistica</u>

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 il discrimine tra i terreni coinvolti a seguito della zonizzazione, e 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.

I suddetti principi sono stati ulteriormente ribaditi dalla Corte di cassazione con le pronunce nn. 20756/2026. 30218/2025, 21111/2025, 26316/2024, 10964/2024 ove si chiarisce che rispetto alla compensazione urbanistica, la perequazione è avulsa da qualsiasi obiettivo restitutorio di una originaria edificabilità, si produce direttamente e preventivamente dal piano urbanistico (e non in contropartita della specifica assegnazione o cessione volontaria dell'area al Comune come nel caso della compensazione) e comporta la generalizzata, preordinata e diffusa attribuzione di un indice perequativo con effetto diretto sul terreno interessato in quanto facente parte del comparto di intervento. Ancorché sia nella compensazione che nella perequazione, si verta di volumetria non esercitabile direttamente sul fondo, resta che solo nella perequazione l'indice di edificabilità viene attribuito "*al fondo*" divenendo una qualità intrinseca di questo, e solo nella perequazione la fattispecie di edificabilità può dirsi perfetta fin dall'origine, non necessitando di successiva individuazione ed effettiva assegnazione di aree surrogatorie di atterraggio.

Sempre la Corte di cassazione (n. 18318/2026) si sofferma ad analizzare il legame esistente tra i singoli proprietari di terreni sottoposti al regime della perequazione, specificando che la cd. urbanistica perequativa (l. n. 662/1996), mira a soddisfare l'insopprimibile esigenza di legare tra loro i singoli proprietari entro un ambito spaziale più ampio di quello dei singoli lotti, al fine di consentire la realizzazione di quanto previsto nel piano urbanistico, permettendo così ai proprietari di territori di accordarsi tra di loro riguardo alla concentrazione di volumetrie all'interno di una determinata area, in modo tale da non determinare svantaggi per alcuno. Non può, pertanto, valutarsi in via separata la destinazione del singolo fondo poiché ciò comporterebbe un'ulteriore violazione della definizione legale di area fabbricabile qui rilevante, in quanto, ai fini della determinazione della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta comunale, deve essere considerata fabbricabile: "*l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi*". L'utilizzabilità "*effettiva*" a scopo edificatorio deve essere riguardata come qualità derivata al fondo dagli "*strumenti urbanistici generali o attuativi*" ovverosia dalla sua inclusione in una determinata "*zona urbanistica*".

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. 2097/2024, 2070/2024, 14634/2023, 14628/2023, 14623/2023, 14613/2023, 14600/2023, 14570/2023, 4882/2023, 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. 20542/2024, 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.

Precisando, ulteriormente (Cassazione nn. 20542/2024, 11832/2020), che Il d.lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, nel prevedere che il valore dell'area fabbricabile debba essere costituito da quello venale in comune commercio, fa riferimento all'area complessivamente ed unitariamente interessata dalla modificazione urbanistica, senza che dalla base imponibile così determinata vengano scorporate porzioni di tale area, in ragione della diversa destinazione che esse possano eventualmente avere nell'ambito della realizzazione dell'intero processo edificatorio e che la ricomprensione nella base imponibile altresì delle aree di urbanizzazione e di intervento c.d. standard risponde alla logica secondo cui, ai fini del concreto e proficuo esercizio dello *jus aedificandi*, è necessario che l'area sia urbanizzata; con la conseguenza che non si può non tenere conto dell'incidenza degli spazi riservati (secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo) ad infrastrutture e servizi di interesse generale, ai quali sono finalizzate le opere di urbanizzazione. E' dunque corretto l'aver fatto riferimento all'area complessivamente ed unitariamente interessata, senza procedersi allo scorporamento delle diverse porzioni di tale area.

procedersi a scorporamento delle diverse porzioni di tale area

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.

Nelle pronunce nn. 15006/2026 e 29424/2023, la Corte di cassazione ha precisato che "*ai fini della liquidazione della indennità di espropriazione secondo il principio del valore venale pieno, occorre valorizzare, a prescindere dalla natura formalmente edificatoria o meno del terreno, anche i diritti edificatori perequativi, i quali rappresentano un rimedio alla sperequazione derivante dall'applicazione degli standard edilizi, che hanno natura reale e diretta inerenza al terreno, di cui assumono una qualità intrinseca e sono soggetti a IMU, a differenza dei cd. diritti edificatori compensativi, privi di natura reale e di inerzia al fondo, i quali consistono nell'attribuzione a un certo soggetto, da parte della Pubblica Amministrazione, di un quantum di volumetria con funzione indennitaria rispetto alla cessione in suo favore di un terreno, ovvero in caso di reiterazione di vincoli espropriativi.*

Ne consegue che l'attribuzione di un indice perequativo toglie la valenza al vincolo apposto sulla specifica area, dal momento che la sua potenzialità edificatoria può comunque realizzarsi in diverso sito (…)."

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 attuata 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.

Il principio di diritto, come sopra elaborato dalla Sezioni Unite, è stato confermato dalle sezioni semplici di Cassazione con le pronunce nn. 30218/2025, 32659/2022, 32658/2022 e 32657/2022.

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 alle 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. 17674/2024, 28932/2023, 27867/2023, 27261/2023, 12226/2023, 2143/2023, 37929/2022, 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. 3595/2025, 32662/2023, 12226/2023, 2143/2023, 37929/2022, 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*".

Sempre la Corte di cassazione, con le pronunce nn. 3595/2025, 12226/2023, 2143/2023 giunge a ritenere che "*pur essendo venuto meno l'obbligo di dichiarazione ICI dal 18 dicembre 2007 (data dell'accertamento, con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, della effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali), ai sensi dell'art. 37, comma 53, del d.l. n. 223 del 2006, convertito in l. n. 248 del 2006, tale disposizione espressamente prevede che <<restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta>>, sicché, ai fini dell'esclusione dell'autonoma imponibilità dell'area in esame, in quanto pertinenziale, è necessaria la specifica dichiarazione, da parte del contribuente, di tale qualifica.*"

La Corte di cassazione, con le pronunce nn. 23851/2026, 12226/2023 arriva, altresì, a pronunciare il seguente principio di diritto: "*ai fini dell'ICI e dell'IMU, anche in difetto di dichiarazione preventiva da parte dei contribuenti, l'area pertinenziale può considerarsi parte integrante del fabbricato a cui essa accede, perdendo autonoma rilevanza ai fini impositivi, nonostante l'edificabilità risultante dalle previsioni della pianificazione urbanistica (generale ed attuativa), sempre che l'ente impositore abbia avuto contezza (attraverso l'acquisizione di documenti o l'assunzione di informazioni, anche se per finalità extra tributarie) del vincolo di pertinenzialità – desumibile dall'accertamento in fatto della stabile e durevole destinazione del bene accessorio a servizio o ornamento del bene principale – prima dell'anno di imposta a cui si riferisce l'avviso di accertamento.*"

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, cosicché, 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.

L'onere della prova e della motivazione.

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 (artt. 6, e 6-bis, 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 altre pronunce (nn. 17225/2021, 18323/2017, 19126/2016) la Corte ha ritenuto che la mancanza della dichiarazione possa 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 che qualificano un orientamento senz'altro maggioritario (nn. 23851/2026, 3595/2025, 2143/2023, 37929/2022, 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 diverse pronunce (nn. 3595/2025, 32662/2023, 28932/2023, 37929/2022, 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. 2143/2023, 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 inequivocabilmente 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.

La questione ha raggiunto la sua definitività a favore dell'obbligo dichiarativo con le pronunce della Corte di cassazione nn. 6281/2023 e 6267/2023, nelle quali, chiamata a ragionare sulla portata della pronuncia delle SSUU di Cassazione n. 13378/2016 che ammetteva la possibilità, per il contribuente, di correggere/integrare la dichiarazione, la Corte ha ritenuto che tale principio "*non può, tuttavia, essere esteso all'imposta comunale sugli immobili relativamente alla dichiarazione del rapporto di pertinenzialità, da cui deriva l'esonero dall'imposizione. Difatti, il vincolo di pertinenzialità è collegato ad una precisa scelta del contribuente (il cd. elemento soggettivo e, cioè, la scelta di destinare l'area a servizio dell'immobile principale), che deve essere necessariamente esplicitata per assumere rilievo. In altre parole, la dichiarazione/denuncia ICI, in ordine all'esistenza di un vincolo di pertinenzialità, assume non il valore di mera dichiarazione di scienza, ma (anche) di volontà, visto che il rapporto di pertinenzialità è collegato, oltre che all'elemento oggettivo e, cioè, alla destinazione durevole di un bene a servizio di un altro, in primo luogo ad un elemento soggettivo ovvero ad una scelta di destinazione – ex art. 817 Cod. civ. - del proprietario dell'immobile o di chi abbia un diritto reale sul bene. Alle medesime conclusioni questa Corte è pervenuta anche con riferimento all'IMU (v. n. 2143/2023), in cui si legge che pur essendo venuto meno l'obbligo di dichiarazione ICI dal 18 dicembre 2007 (…), ai sensi dell'art. 37, comma 53, del d.l. n. 223 del 2006, conv. l. n. 248 del 2006, tale disposizione espressamente prevede che restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta, sicché, ai fini dell'esclusione dell'autonoma imponibilità dell'area in esame, in quanto pertinenziale, è necessaria la specifica dichiarazione, da parte del contribuente, di tale qualifica.*"

Tale principio, ormai assodato, pare essere, ora, parzialmente scalfito dall'ipotesi che, sebbene in assenza della dichiarazione, il Comune fosse a conoscenza della funzione pertinenziale dell'area rispetto al fabbricato, come evidenziato dalla ordinanza della Corte di cassazione n. 12226/2023, il cui principio di diritto è stato più sopra esposto.

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. 17674/2024, 27867/2023, 2143/2023, 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. 12226/2023, 6285/2023, 6284/2023, 6260/2023, 25561/2022, 6406/2021, 23439/2019, 20955/2019, 13742/2019, 27573/2018, 22129/2010, 15739/2007, 5755/2005, 17035/2004 e 19375/2003).

Quando nella medesima porzione immobiliare coesistono accessorietà ed edificabilità, l'effetto attrattivo che discende dal vincolo di asservimento rende ininfluente l'altra destinazione, siccome attinente a fini estranei al rapporto con la cosa principale considerata dalla norma tributaria (Cassazione nn. 17674/2024, 28932/2023, 6285/2023, 6284/2023, 6260/2023, 6501/2005).

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 nn. 12226/2023, 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).

La Corte ha, poi, mutato il proprio orientamento ritenendo che non sia esaustivo, al fine di qualificare un bene pertinenziale, il suo inserimento all'interno della medesima recinzione che ingloba il bene principale. Infatti, la rilevanza fiscale del preciso accertamento fattuale - diretto, naturalmente, ad evitare che il contribuente o corrisponda un'imposta non dovuta oppure non corrisponda un'imposta dovuta -, all'evidenza, esclude la stessa ammissibilità di qualsivoglia operazione logica di qualificazione come "*pertinenza*" del fabbricato di qualsiasi area edificabile limitrofa sol perché semplicemente oggetto di recinzione da parte del proprietario, avendo la Commissione tributaria regionale correttamente evidenziato che la recinzione era "*amovibile*", ed in concreto non era "*avvenuta alcuna modificazione funzionale dell'area che ne modifichi lo jus edificandi*" (Cassazione n. 27261/2023). Sulla medesima onda anche Cassazione n. 17674/2024, precisando che "*deve trattarsi di un vincolo di asservimento durevole, funzionale o ornamentale, con il fine di migliorarne le condizioni d'uso, la funzionalità e il valore, per cui la circostanza che sia stata realizzata una recinzione che, almeno normalmente, assolve soltanto alla funzione di delimitare la proprietà e precluderne l'accesso agli estranei, non prova alcunché circa i rapporti tra fabbricato ed area circostante, in quanto di per sé non è sintomatica di un collegamento <<durevole>> di asservimento funzionale o ornamentale, potendo essere abbattuta in ogni momento.*"

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. 17674/2024, 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 nn. 28932/2023, 2107/2016) e deve sussistere anche il requisito oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni, ai fini del quale il bene accessorio deve arrecare un'utilità a quello principale, e non al proprietario di esso (Cassazione nn. 28932/2023, 11970/2018).

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. 17674/2024, 27867/2023, 16254/2021, 28581/2020).

Va, pertanto, evidenziata la centralità – tenuto conto dell’univoca valenza fiscale dell’afferente accertamento, ostativa comunque (art. 53 Cost.) all’introduzione di una qualsiasi esenzione rimessa unicamente alla interessata volontà del contribuente – della “*verifica*”, la quale deve essere tesa, fondamentalmente, ad accertare l’esistenza, in base a concreti elementi fattuali (specie quelli catastali, se rafforzativi del “*rapporto di asservimento*”) dimostrativi, del necessario ed insostituibile vincolo funzionale dell’area rispetto al manufatto principale, in particolare che l’area costituisce parte integrante del fabbricato in relazione al quale era stata corrisposta per intero l’imposta (Cassazione n. 27261/2023).

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. 17674/2024, 12226/2023, 2143/2023, 37929/2022, 25561/2022, 17883/2022, 17225/2021, 16196/2021, 6406/2021, 23439/2019, 27573/2018, 18470/2016, 26077/2015, 19161/2004, 19375/2003).

Ciò che rileva, inoltre, per definire le pertinenze non è neppure la classificazione catastale (o il suo mancato accatastamento autonomo) ma il rapporto di complementarità funzionale che pur lasciando inalterata l’individualità dei singoli beni, comporta l’applicazione dello stesso trattamento giuridico (Cassazione nn. 27261/2023, 22561/2021)

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 l’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. 27867/2023, 37929/2022, 17225/2021, 16839/2021, 20955/2019, 9233/2019).

Secondo la Corte di cassazione (n. 4455/2024): la soppressione del mappale originariamente identificativo dell'area e la sua conseguente fusione catastale al fabbricato, non fa venir meno il dato fattuale della presenza del terreno e della sua autonoma natura edificabile. Per la sentenza impugnata, infatti, il dato che rileva per l'imposizione non è l'accorpamento con il terreno dove è situato il fabbricato, ma l'assenza di pertinenzialità accertata in fatto (i due terreni sono fisicamente separati e delimitati da una recinzione, come risultante dalle prove documentali). La base imponibile per l'IMU non è costituita dalla rendita catastale, come ritiene il ricorrente, ma dal valore venale del terreno edificabile. L'accorpamento catastale (solo formale) non ha certo inciso sul valore venale dell'area edificabile. Per il ricorrente il Comune avrebbe dovuto richiedere all'UTE di correggere la classificazione dell'immobile in quanto non congruo, avendo di fatto ricreato il mappale soppresso. Il Comune, invece, non ha modificato nessun classamento, ma ha solo valutato il valore del terreno edificabile nonostante fosse confluito in un mappale diverso [quello del fabbricato, n.d.r.]. Mentre il valore dei fabbricati discende dalla rendita catastale quello dei terreni edificabili è scollegato da tale rendita, venendo in rilievo il valore di mercato. L'assenza di pertinenzialità del terreno al fabbricato esclude, quindi, l'esenzione dall'IMU del terreno che resta di fatto edificabile, come accertato dalle decisioni di merito.

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.

I sopra esposti principi riguardanti l'irrilevanza della graffatura catastale al fine di provare o meno il rapporto di pertinenza, sono stati ulteriormente ribaditi dalla Corte di cassazione con le pronunce nn. 11181/2025 e 11176/2025 nella quali gli Ermellini ritengono che l'argomento della rilevanza catastale della graffatura (...) non può essere condiviso, in quanto essa ha rilievo solo formale. L'orientamento della Corte esclude la rilevanza di fattori di ordine meramente estrinseco e formale, quali le modalità – accorpate o frazionate – di accatastamento dei fondi; ovvero la graffatura catastale del fondo asseritamente pertinenziale al mappale del fondo principale, rilevando, invece, la destinazione effettiva della cosa al servizio ovvero all'ornamento di un'altra, secondo quanto stabilito dall'art. 817 c.c.. Il concetto di pertinenza è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, senza che rilevi la qualificazione catastale dell'area che ha esclusivo rilievo formale. In definitiva, ciò che rileva per definire le pertinenze non è la classificazione catastale, ma il rapporto di complementarità funzionale che, pur lasciando inalterata l'individualità dei singoli beni, comporta l'applicazione dello stesso trattamento giuridico.

Nelle medesime pronunce, la Corte si interroga se è possibile ritenere non pertinenziale quel terreno che, a seguito di un intervenuto frazionamento catastale, è stato scorporato dall'originaria area graffata al fabbricato e, quindi, ritenere dovuta l'imposta anche per le annualità precedenti in forza del fatto che tale frazionamento si sarebbe potuto ben effettuare in qualsiasi momento, comprovando, l'intervenuto frazionamento, la volontà della proprietà di qualificare tale porzione di terreno come non pertinenziale al fabbricato.

Ebbene la Corte evidenzia che l'accertamento del rapporto pertinenziale tra due immobili presuppone l'esistenza di un elemento oggettivo, consistente nella oggettiva destinazione del bene accessorio ad un rapporto funzionale con quello principale e di un elemento soggettivo, consistente nell'effettiva volontà, espressa o tacita, di destinazione della *res* al servizio o all'ornamento del bene principale, da parte di chi abbia la disponibilità giuridica ed il potere di disporre di entrambi i beni, il frazionamento catastale attraverso il quale, in data successiva a quella in esame, è stata stralciata una porzione dall'originaria particella costituendone una catastalmente autonoma, non restituisce un appropriato esame del vincolo di pertinenzialità, che va, invece, effettuato in relazione alla situazione fattuale esistente nell'anno d'imposta.

Pertanto, la Corte ritiene che l'intervenuto frazionamento postumo non sia, di per sé, sufficiente a dimostrare l'assenza del ruolo pertinenziale anche per le annualità precedenti la variazione catastale, posto che l'analisi del rapporto di pertinenza richiede approfondimenti tali da verificare, comunque, l'esistenza degli elementi oggettivi e soggettivi che qualificano il rapporto tra i due beni: principale e accessorio.

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. 3595/2025, 28932/2023, 27261/2023, 12226/2023, 6285/2023, 6284/2023, 6260/2023, 2143/2023, 37929/2022, 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), atteso che per l'art. 817 cod. civ., "le cose" si considerano "pertinenze" di "un'altra cosa" non semplicemente perché poste a "servizio o ad ornamento" della stessa ma solo se tale destinazione sia (soggettivamente ed oggettivamente) "durevole", ovverosia presenti segni concreti esteriori dimostrativi della volontà del titolare di imporre a quelle cose uno degli scopi considerati dalla norma civilistica (Cassazione n. 27261/2023).

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 aedificandi* che non si risolva, quindi, in un mero collegamento materiale rimovibile *ad libitum* (Cassazione nn. 17674/2024, 28932/2023, 27261/2023, 12226/2023, 6285/2023, 6284/2023, 6260/2023, 2143/2023, 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). Va pure chiarito che, laddove la giurisprudenza esige, ai fini della qualifica di un'area come pertinenziale, un'oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che sterilizzi in concreto e stabilmente lo *jus aedificandi*, non si intende contraddire la premessa della astratta compatibilità tra la natura edificabile di un'area e la sua destinazione pertinenziale, ma semplicemente ribadire che il vincolo pertinenziale non può risolversi in un mero collegamento materiale, rimovibile *ad libitum*, tramite l'uso delle potenzialità edificatorie (Cassazione nn. 6285/2023, 6284/2023, 6260/2023).

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, condurrebbe 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.

Sul preciso tema della possibile doppia imposizione è intervenuta, nel dettaglio, la Corte di cassazione con le pronunce nn. 11181/2025 e 11176/2025 nelle quali arriva a concludere che "*la tesi secondo cui un terreno catastalmente graffato al fabbricato non può essere sottoposto autonomamente a tassazione in quanto l'area sarebbe conteggiata nella rendita catastale nella misura massima del 10% della consistenza complessiva, e perciò si addiverrebbe alla doppia imposizione, non coglie nel segno.*

E' stato chiarito che il divieto della doppia imposizione è configurabile soltanto quando l'Amministrazione reclami il pagamento di un tributo dopo avere esercitato ed esaurito il potere impositivo rispetto allo stesso tributo e non anche nell'ipotesi di autoliquidazione, in ragione

dell'inidoneità di tale comportamento a vincolare l'Amministrazione, precludendole di far valere la pretesa tributaria in conformità alla disciplina normativa.

E' stato così chiarito che la doppia imposizione si verifica soltanto nell'ipotesi di due avvisi di accertamento che assoggettino a tassazione il medesimo presupposto. Nella specie non ricorre la dedotta duplice tassazione, avendo il Comune esercitato il potere impositivo solo con gli avvisi impugnati.

Lo stesso rilievo dei contribuenti circa la consistenza catastale del bene (inclusivo delle menzionate dipendenze nella misura del 10% della complessiva consistenza) dà, peraltro, conto di una considerazione non solo forfettaria dell'area, ma soprattutto basata su di un presupposto (la natura pertinenziale) diverso da quello (area scoperta fabbricabile) posto a base della tassazione da parte del Comune, il che vale ad escludere, per quanto sopra detto, che sul punto possa ipotizzarsi, sul versante giuridico, una doppi imposizione."

La Corte di cassazione (n. 37929/2022) ha precisato che per la determinazione del valore venale dell'area non ritenuta pertinenziale occorre sempre riferirsi a quanto stabilito dall'art. 5, comma 5, d. lgs. n. 504/1992, che qualifica il valore venale in comune commercio. Pertanto, secondo la Corte, nel caso sia stata stipulata una compravendita ove si perviene alla cessione dei terreni e dei fabbricati sovrastanti, non è corretto determinare il valore delle aree scomputando dal valore complessivo di compravendita il valore dei fabbricati. In base a tale orientamento diviene, quindi, essenziale che una volta effettuata qualsiasi operazione di determinazione del valore imponibile, l'Ufficio integri la motivazione, posta a sostegno dell'avviso, enucleando le ragioni che portano a sostenere il valore determinato in coerenza all'art. 5, comma 5, d. lgs. n. 504/1992, ora art. 1, comma 746, l. n. 160/2019.

In aiuto dell'Ufficio, qualora si trovi a contestare un'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 l'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.

Nella pronuncia n. 9438/2023 la Corte di cassazione ha anche precisato che qualora sul terreno, presunto pertinenziale, insistano dei manufatti, occorre approfondire l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale sul piano soggettivo e oggettivo, in relazione all'intera superficie considerata, dovendo verificarsi se i predetti manufatti (ove insistenti su dette particelle) siano idonei ad imprimere il vincolo pertinenziale, di cui si discute, sull'intera estensione delle menzionate particelle.

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 all'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 e 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. 17674/2024, 12226/2023, 6285/2023, 6284/2023, 6260/2023, 2143/2023, 25561/2022, 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);

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. 17674/2024, 12226/2023, 2143/2023, 25561/2022, 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 a 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.

Altro aspetto che si ritiene opportuno rimarcare, riguarda il fatto che nella sopra citata Circolare n. 1/DF, il Ministero va a trattare, nello specifico, il caso di una porzione residuale dell'area oggetto di sfruttamento edificatorio, ritenendo essa pertinenziale solo nel caso in cui vi sia stata la graffatura catastale. Ebbene, dalla presunta pertinenzialità derivata dalla graffatura resterebbero, quindi, esclusi tutti i casi in cui la graffatura catastale inerisce la fusione di due lotti dei quali solo uno sia stato interessato dall'intervento edilizio. Così ragionando risulterebbe, comunque, non pertinenziale l'area edificabile che viene graffata ad un fabbricato preesistente, non avendo, tale area, contribuito, con le sue potenzialità edificatorie, alla realizzazione del fabbricato stesso.

Peraltro, sul tema della "*graffatura*" già si era espressa la Corte di cassazione in ambito ICI-IMU (pronunce nn. 11181/2025, 11176/2025, 4455/2024, 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 (nn. 17674/2024, 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, ma, in ogni caso, si riferisce sempre alla porzione residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio, pertanto con la graffatura catastale si attesterebbe, è vero, la natura pertinenziale dell'area anche nel caso in cui il terreno non sia una pertinenza urbanistica ma è sempre necessario esista un sostanziale rapporto tra area edificata e porzione residua. 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 e il contribuente non potrebbe invocare, a sostegno delle proprie ragioni, la doppia imposizione che la Corte di cassazione ha ritenuto non sussistente in tale caso (Cassazione nn. 11181/2025, 11176/2025).

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.

A seguito delle novità introdotte a far tempo dal 01/01/2020, un'altra conseguenza su cui è opportuno soffermarsi ai fini dell'approccio al rapporto di pertinenza tra terreni e fabbricati, riguarda l'onere dichiarativo che era, secondo un orientamento più che consolidato elaborato dalla Corte di cassazione, l'elemento formale necessario per fa sì che il contribuente esprimesse all'Ufficio la chiara ed inequivocabile volontà di qualificare il rapporto funzionale irreversibile tra l'area e il fabbricato.

Come s'è visto l'assenza della dichiarazione avrebbe comportato l'inapplicabilità del rapporto di pertinenza e la conseguente debenza di ICI/IMU, ciò anche in presenza dell'uso fattuale a pertinenza del bene accessorio rispetto quello principale.

Orbene, dal 01/01/2020 diviene essenziale, per espressa previsione normativa, la fusione catastale tra i due cespiti originariamente indipendenti: l'area e il fabbricato.

Sicché risulterebbe del tutto inutile adempiere ad un obbligo dichiarativo nel caso di intervenuta fusione catastale.

Considerata la lettura della norma da parte del Ministero con la sopra richiamata Circolare n. 1/DF del 18/03/2020 (alla quale la Corte di cassazione pare essersi allineata), se ne ricaverebbe che:

- la dichiarazione non sarebbe necessaria nel caso in cui sussista una volumetria residuale rispetto a un fabbricato esistente e qualora il terreno risulti accorpato al fabbricato, ciò in quanto si ricade nella definizione legale di pertinenza ai fini IMU;

- la dichiarazione non potrebbe attestare la natura pertinenziale di un terreno catastalmente separato dal fabbricato perché in contrasto con la norma che richiede l'accatastamento unitario tra i due cespiti;

- l'eventuale accorpamento catastale di un'area autonomamente edificabile ad un fabbricato esistente non rientrando nel concetto di edificabilità residua, non ammetterebbe il rapporto di pertinenza neppure nel caso il contribuente provveda alla presentazione della dichiarazione per dar maggior vigore fiscale IMU alla fusione operata a fini catastali.

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 sulla base dello strumento urbanistico e che in ambito ICI la Corte di cassazione aveva qualificato comunque edificabili 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, un'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 (Cassazione n. 35521/2022).

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.

E', però, ben vero che nel caso di terreno non edificato e non edificabile secondo lo strumento urbanistico, l'eventuale rilascio di un titolo edilizio che ammetta la realizzazione di un manufatto, potrebbe, anche in assenza del formale inizio dei lavori, qualificare detto terreno come area fiscalmente edificabile e richiedere che essa sia sottoposta a tassazione IMU come tale.

Il terreno destinato alla realizzazione di opere di 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).

Nella pronuncia n. 6040/2023 la Corte di cassazione ha, ulteriormente, precisato che "*laddove l'art. 5, comma 6, fa riferimento alla <<demolizione di fabbricato>> prende in considerazione gli interventi di ristrutturazione c.d. <<pesante>>, ovvero quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione del fabbricato con aumento delle volumetrie preesistenti. Anche per tali fattispecie il Legislatore ha previsto che qualora un fabbricato già esistente venga sottoposto a lavori di demolizione e successiva ricostruzione, tale fabbricato – in deroga all'art. 2, comma 1, lett. a), del d.lgs. n. 504/1992 – debba essere valutato alla stregua di <<area fabbricabile>> e, quindi, la base imponibile debba essere costituita, durante il periodo dei lavori (sia di demolizione, sia di successiva ricostruzione), dal solo valore dell'area senza tener conto del valore del fabbricato in corso di demolizione ed in corso di ricostruzione. E' evidente, pertanto, che fino all'inizio dei lavori di demolizione e successivamente al termine dei lavori di ricostruzione, presupposto del tributo è il possesso del fabbricato, sicché l'ammontare dell'imposta dovuta si ottiene applicando alla rendita catastale dei fabbricati vigente nell'anno di imposizione i moltiplicatori fissati dalla legge, essendo, quindi, ai fini dell'applicabilità della deroga in esame irrilevante il dato formale (costituito dal permesso di costruire) essendo, al contrario, necessario l'effettivo inizio dei lavori (per costruzione, demolizione e ricostruzione, interventi di recupero edilizio).*"

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 (n. 13721/2024) "*la ratio della norma è chiara, sia per la costruzione (o demolizione) sia per gli interventi di recupero, a norma dell'art. 3, d.P.R. n. 380/2001 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la base imponibile IMU non è il valore catastale degli immobili, ma il valore dell'area edificabile. Infatti, mentre l'immobile viene costruito o recuperato con ristrutturazione pesante non può produrre benefici per il proprietario, quindi l'imposta è parametrata al valore dell'area edificabile.*"

Secondo la Corte di cassazione (nn. 30483/2024, 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.

In senso contrario Cassazione n. 6040/2023 la quale, nell'esaminare un caso di sopraelevazione di un edificio esistente, richiamando il precedente n. 1214/2021, ritiene che il principio secondo cui sia tassabile la cubatura residua valga solo nel caso l'intervento sia ascrivibile alla ristrutturazione *<<pesante>>*, se così non è "*trova applicazione il principio secondo cui, quando, sfruttando la <<cubatura>> residua disponibile, venga successivamente eseguita una seconda costruzione, tale seconda costruzione è tassabile solo dal momento della sua ultimazione senza che in precedenza si possa tassare come area fabbricabile la superficie che fornisce la <<cubatura>> per la realizzazione della seconda costruzione.*"

Diverso il caso in cui l'intervento edilizio che interessa il fabbricato sia da ascriversi alla demolizione senza ricostruzione. 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.

In forza dei rilievi giurisprudenziali sin qui esposti si avrà 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. 6040/2023, 1214/2021 e 10082/2014.

Tale interpretazione, in riguardo alla specificità degli interventi di demolizione e ricostruzione, è avvalorata dalla Corte di cassazione (nn. 6040/2023, 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.

Nelle pronunce nn. 15976/2025, 15975/2025, 15973/2025, 15965/2025 e 15962/2025 la Corte di cassazione precisa che nel caso in cui il fabbricato sia stato sottoposto ad un intervento di demolizione, il quale non sia stato seguito da una variazione catastale, la valenza del dato catastale che conferma l'esistenza del fabbricato (sebbene di fatto demolito) non può essere derogata in favore dell'area edificabile se il Contribuente ha omesso di presentare l'obbligatoria dichiarazione IMU.

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 di cassazione ha poi precisato (n. 30483/2024) che "*nessuna ragione di esonero dalla dichiarazione IMU può desumersi dalla dichiarazione di fine lavori, concernente – come correttamente considerato dal Giudice regionale – il diverso ambito della procedura urbanistico-edilizia, che non ha alcuna incidenza sulla doverosità della dichiarazione fiscale*", pertanto, il contribuente è sempre obbligato a presentare la dichiarazione IMU nel caso vi sia il passaggio da fabbricato ad area fabbricabile nel caso di interventi edilizi di recupero.

In senso contrario ai principi sopra detti in riguardo all'obbligo dichiarativo IMU, parrebbero le più recenti pronunce della Corte di cassazione nn. 15856/2026 e 15854/2026, ove i giudici, in riguardo a fabbricati divenuti aree edificabili ai fini IMU in forza di interventi edilizi di recupero, sebbene in modo marginale, hanno tenuto a precisare che "*si trattava, quindi, di terreni (e fabbricati) agricoli che erano divenuti edificabili e la circostanza trova conferma nello stesso ricorso, laddove si assume che si trattava di omessa dichiarazione di terreni edificabili. In proposito, il Collegio intende ribadire che l'onere dichiarativo della variazione degli elementi di imposizione previsto, per l'ICI, dall'art. 10, comma 4, del d.lgs. n. 504 del 1992, e per l'IMU dall'art. 13, comma 12-ter, del d.l. n. 201 del 2011, conv. con modif. dalla l. n. 214 del 2011 (ratione temporis applicabile), e successivamente dall'art. 1, comma 769, della l. n. 160 del 2019, non sussiste nell'ipotesi in cui la variazione consiste nella sopravvenuta trasformazione di un terreno agricolo in area edificabile, in forza dello strumento urbanistico generale adottato dall'ente impositore.*"

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.

Ad analoga conclusione è giunta la Corte di cassazione (nn. 27018/2025, 27012/2025) in riguardo a fabbricati interessati da opere abusive, iscritti in catasto e destinati alla demolizione secondo specifica ordinanza emessa dal Comune. La Corte ritiene, infatti, che "*l'idea che la base imponibile debba essere il valore dell'area di sedime è confutata dal principio che, finché esiste un fabbricato (anche se limitato nella sua disponibilità o uso), la tassazione si basa su di esso (sulla sua rendita catastale, se accatastato) e non sul valore del terreno sottostante come se fosse un'area edificabile separata e priva di sovrastrutture. (…) L'applicazione della disposizione di cui al d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5, comma 6 (cui rinvia il d.l. n. 201 del 2011, art. 13, comma 3, quanto all'IMU), necessariamente presuppone la realizzazione dell'intervento edilizio cui si correla il relativo criterio di determinazione della base imponibile – e, dunque, l'utilizzazione edificatoria, la demolizione del fabbricato e la esecuzione degli interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, (ora d.P.R. 6 giugno 2011, n. 380, art. 3) – così che la determinazione della base imponibile del tributo (secondo il valore dell'area) è destinata ad operare <<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. (…) Nella fattispecie, come si evince dalla trama argomentativa della decisione impugnata, non ricorrono i presupposti di applicabilità della disposizione evocata dalla ricorrente (art. 5, comma 6, cit.), disposizione, ancorata alla demolizione-ricostruzione del fabbricato, che non può pertanto essere equiparata alla disciplina di cui all'art. 7 legge 28 febbraio 1985, n. 47 che regola le conseguenze legali dell'inosservanza all'ordinanza comunale di demolizione dell'immobile che presenta difformità urbanistiche.*"

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. 19507/2024, 19478/2024, 19471/2024, 19465/2024, 19458/2024, 19414/2024, 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 a 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. 19507/2024, 19478/2024, 19471/2024, 19465/2024, 19458/2024, 19414/2024, 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.

Tale tesi risulta ulteriormente avvalorata dalle pronunce della medesima Corte di cassazione (nn. 20672/2026 e 20671/2026) attraverso le quali si arriva a concludere "*deve rilevarsi che è accertato dalle decisioni di merito che non tutto lo stabile era in ristrutturazione, ma solo una parte di proprietà della contribuente ricorrente. Invero i piani interrato, terra e lastrico solare non erano interessati ai lavori e continuavano a essere operativi. La disposizione del comma 6, dell'articolo 5, d.lgs. n. 504 del 1992 [ora articolo 1, comma 746, l. n. 160/2019, n.d.r.], per il suo tenore letterale e logico deve ritenersi applicabile alle ipotesi sia di utilizzazione dell'area di demolizione (non è certo questo il caso in giudizio) sia di intervento di recupero dell'intero fabbricato o di parti di esso rilevanti (il caso in giudizio). Nella costituzione del Comune si richiama l'avviso di accertamento e si specifica che si trattava di un intervento di <<sopraelevazione di quattro piani dell'edificio in questione con modifica della sagoma dell'edificio stesso>>. Trova applicazione la norma citata che prevede il valore dell'area per il calcolo dell'imposta (…). In conseguenza il motivo deve rigettarsi ribadendosi il seguente principio di diritto: in tema di ICI e di IMU, ai fini della determinazione della base imponibile nel caso di interventi di recupero, ex art. 31, comma 1, lett. d), della l. n. 457 del 1978 [ora art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380/2001, n.d.r.], su fabbricati già esistenti (sia nel totale sia in parti essenziali) ai sensi dell'art. 5, comma 6, del d.l.gs. n. 504 del 1992 [ora articolo 1, comma 746, l. n. 160/2019, n.d.r.] occorre considerare soltanto il valore dell'area, senza computare quello del fabbricato in corso d'opera fino alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato ristrutturato sia stato comunque utilizzato.*"

Il caso sopra descritto riguardava alcune porzioni immobiliari, sottoposte all'intervento di recupero, e temporaneamente iscritte al catasto dei fabbricati alla categoria fittizia F/4. La Corte, secondo le sue conclusioni, ha ritenuto applicabile l'imposta sulla base del valore dell'area edificabile commisurato alla sola porzione inquadrata nella categoria fittizia e sottoposta all'intervento di recupero.

Inapplicabilità, durante i lavori di recupero, della riduzione prevista per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (Cassazione n. 13721/2024): durante i lavori edilizi di recupero, non è possibile applicare il regime agevolato (riduzione della base imponibile al 50%) previsto per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (ora art. 1, comma 747, lettera b), l. n. 160/2019) in quanto la normativa che regola la determinazione dell'imposta dovuta per i fabbricati in corso di recupero prevede, in modo espresso, la determinazione di una diversa base imponibile: il valore dell'area,

e, quindi, si basa su di una *ratio* diversa.

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 dall'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 e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, 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 coltivatori diretti (CD) o da imprenditori agricoli professionali (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 per almeno una delle attività indicate dalla norma di agevolazione);

- 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 e sui quali vengono esercitate le attività agricole indicate dalle norme.

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 e 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).

Nella pronuncia n. 14915/2025 la Corte di cassazione ha ulteriormente precisato che "*la definizione di coltivatore diretto è contenuta in norme di carattere speciale previste per il settore agricolo quali: a) l'art. 48 legge n. 454 del 1961 che definisce coltivatori diretti <<coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame>>; b) l'art. 6 legge 3 maggio 1982, n. 203 secondo cui <<ai fini della presente legge sono affittuari coltivatori diretti coloro che coltivano il fondo con il lavoro proprio e della loro famiglia, sempreché tale forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, tenuto conto, agli effetti del computo delle giornate necessarie per la coltivazione del fondo stesso, anche dell'impiego delle macchine agricole>>; c) l'art. 2, legge n. 1047 del 1957 ai sensi della quale <<agli effetti della presente legge, sono considerati coltivatori diretti i proprietari, gli affittuari, gli enfiteuti e gli usufruttuari, i miglioratori, gli assegnatari, i pastori e gli altri comunque denominati che direttamente e abitualmente si dedicano alla manuale coltivazione dei fondi o all'allevamento ed al governo del bestiame>>.*"

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 delle agevolazioni IMU riservate solo ai coltivatori iscritti alla previdenza agricola.

La Corte di cassazione (nn. 14915/2025, 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.

<u>Imprenditore agricolo professionale (IAP).</u>

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 (nn. 14915/2025, 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 pronuncia n. 12852/2021, 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 alle 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 (nn. 14915/2025, 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.

Nella pronuncia n. 14915/2025 la Corte di cassazione da atto 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 e della sua famiglia, mentre per il riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo professionale è necessario che il*

soggetto dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2735 c.c. [rectius 2135 c.c., n.d.r.] almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. (…) La giurisprudenza di legittimità è pacificamente orientata, dunque, nel senso della distinzione e della attuale coesistenza nell'ordinamento giuridico delle due figure del coltivatore diretto e dell'imprenditore agricolo professionale (cfr. Cass. nn. 15183 e 12852 del 2021, 16071 del 2013), atteso che le due qualifiche, comunque, non coincidono, con la conseguenza che è anche possibile possedere la qualifica di coltivatore diretto e non quella di IAP (cfs. Cass. n. 3460 del 2021)."

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.

Nella pronuncia n. 14766/2024 la Corte di cassazione si sofferma a ragionare su alcune doglianze esposte da una società agricola semplice che si era vista rigettare il ricorso avverso i provvedimenti di accertamento IMU nei quali il Comune riteneva non spettanti le agevolazioni previste per gli agricoltori, nonostante la società detenesse la qualifica di IAP, in quanto nello statuto societario erano previste attività non esclusivamente riconducibile all'art 2135 Codice civile.

In particolare la società lamentava di non comprendere "*[…] come possa sostenersi che l'acquisto, compravendita e permuta di immobili in generale siano attività di per sé non rientranti tra quelle riservate all'imprenditore agricolo dalla norma codicistica sopra richiamata (art. 2135 c.c.), segnalando che l'attività relativa alla gestione di aziende commerciali e non, anche sotto forma di affitto, non rientra affatto tra le attività tipiche (e riconducibili all'elencazione di cui all'art. 2135 c.c.)*

astrattamente esercitabili dall'odierna ricorrente, ma è espressamente ricompresa tra diverse attività strumentali al conseguimento delle singole attività rientranti nell'oggetto sociale, ed aggiungendo, infine, che nell'ultimo paragrafo dell'oggetto sociale riportato nella visura camerale è espressamente specificato che la società si sarebbe astenuta dall'esercitare attività commerciali." La società precisava, inoltre, che "*la compravendita, la permuta di immobili e la gestione di aziende commerciali e non sotto forma di affitto, erano attività strumentali all'attività agricola, e non sono affatto riferibili alla gestione di aziende commerciali e no, anche sotto forma di affitto, ma soltanto alle attività tipicamente agricole, che quindi per previsione statutaria sono le uniche a poter essere esercitate disgiuntamente o congiuntamente*".

La Corte di cassazione, confermando il rigetto del ricorso, evidenzia che l'attività di accertamento del Comune aveva fatto emergere diversi elementi che propendevano per la non spettanza dell'agevolazione applicata dalla società sebbene inquadrata come IAP, e, cioè: l'assenza di un oggetto sociale esclusivo dedito all'attività agricola, la mancata indicazione nella denominazione della dicitura "*società agricola*" e l'omessa dichiarazione volta al conseguimento del beneficio.

In riguardo al difetto del requisito inerente l'oggetto sociale, la Corte di cassazione richiama i suoi precedenti ribadendo il principio secondo cui "*le agevolazioni consistenti nel considerare agricolo anche il terreno posseduto da una società agricola di persone si applicano – a seguito della modifica dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 da parte dell'art. 10, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e della sua successiva abrogazione e sostituzione con l'art. 1, d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99 – qualora detta società possa essere considerata imprenditore agricolo professionale ove lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 cod. civ. ed almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo ovvero abbia conoscenze e competenze professionali, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento (CE) n. 1257 del 1999 del Consiglio, e dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135 cod. civ. almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo ricavando da dette attività almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Non vi è ragione di statuire sul terzo e sul quarto motivo di impugnazione (concernenti la mancata indicazione nella ragione sociale dell'indicazione società agricola e del venire meno dell'obbligo dichiarativo), i quali restano assorbiti nella valutazione che precede, risultando sufficiente il rigetto della censura che precede per respingere l'impugnazione, negando al contribuente la richiesta esenzione, come, implicitamente, disposto dal Giudice di appello."*

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.

Con la sentenza n. 13300/2023 la Corte di cassazione, richiamando alcuni suoi precedenti, ha ulteriormente precisato che le agevolazioni tributarie previste dal d.lgs. n. 99 del 2004 in favore dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) si estendono alle società agricole a condizione che, oltre a qualificarsi come tali e ad avere ad oggetto esclusivo l'esercizio delle attività di cui all'art. 2135 c.c., almeno uno dei soci nel caso di società di persone, almeno un amministratore nel caso di società di capitali, e almeno un amministratore che sia anche socio nel caso di società cooperative, possieda detta qualifica di IAP. Conseguentemente, la limitazione dell'art. 1, comma 3-bis, del decreto citato, secondo cui la qualificazione di IAP può essere apportata dall'amministratore ad una sola società, essendo volta a

contrastare il fenomeno abusivo del cd. IAP "*itinerante*" (ove un soggetto IAP assume il ruolo di amministratore di più società), si applica solo alle società di capitali e non anche alle società di persone, rispetto alle quali la responsabilità solidale e illimitata per le obbligazioni sociali gravante sul socio IAP è idonea ad arginare tale abuso.

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.

Nel nuovo testo normativo in vigore dall'anno 2020 (art. 1, comma 741, lettera d), legge n. 160/2019) l'applicabilità del beneficio alle società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, d.lgs. n. 99/2004, è espressamente previsto.

Un analogo intervento normativo d'interpretazione autentica, rispetto a quello più sopra riportato, ha, poi, riguardato l'applicabilità dell'agevolazione IMU alle società agricole cd. "*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.

La spettanza delle agevolazioni IMU riservate ai coadiuvanti dell'azienda agricola è, quindi, subordinata al fatto che il coadiuvante risulti iscritto alla previdenza agricola e ciò confermerebbe la sua appartenenza al nucleo familiare del coltivatore.

Si ritiene che il coadiuvante possa godere del beneficio fiscale anche nel caso in cui il terreno da questi posseduto sia concesso in affitto al titolare dell'azienda agricola di cui il coadiuvante fa parte, ciò in

quanto con il contratto di affitto non viene a mancare la conduzione/collaborazione del coadiuvante all'impresa agricola familiare.

Sulla particolare figura del coadiuvante agricolo si è espressa la Corte di cassazione (nn. 14920/2025, 13510/2025, 20563/2024, 19432/2024, 11882/2024, 10876/2024, 13131/2023) precisando che "*in tema di IMU, per effetto delle norme di interpretazione autentica dell'art. 1, comma 705, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 introdotte dall'art. 78-bis, commi 2 e 3, del d.l. n. 104 del 2020, conv. con modif. dalla l. n. 104 [rectius 120, n.d.r.] del 2020, applicabili retroattivamente in riferimento all'art. 1, comma 705, della l. n. 145 del 2018, la qualifica di coadiutore non può costituire di per sé un elemento ostativo ai fini del trattamento agevolativo per i terreni agricoli dallo stesso posseduti, in quanto la permanenza del requisito dell'iscrizione alla previdenza agricola, che già presuppone una valutazione di abitualità e prevalenza della partecipazione attiva all'attività familiare, secondo i criteri fissati ai fini previdenziali, costituisce l'unica condizione richiesta per la fruizione dei benefici fiscali.*"

Proprio perché l'iscrizione del coadiuvante alla previdenza agricola presuppone la verifica dei requisiti da parte di INPS, nella medesime pronunce n. 14920/2025 e 13510/2025 la Corte di cassazione si spinge oltre ritenendo non ammissibile l'esclusione della "*sussistenza dei presupposti per la concessione delle richieste agevolazioni IMU nel caso in cui il ricorrente, pur se iscritto all'INPS in qualità di coadiuvante coltivatore di retto, non partecipi attivamente all'impresa agricola né tragga da questa la fonte reddituale prevalente.*"

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).

Con la sentenza n. 13131/2023 (confermata da successive pronunce nel medesimo solco) la Corte di cassazione si è posta l'obiettivo di risolvere la questione controversa in merito alla spettanza delle agevolazioni ai fini IMU per terreni agricoli di cui sia proprietario o possessore un coadiuvante di un coltivatore diretto ovvero il titolare di un reddito di pensione, anche alla luce delle norme di interpretazione autentica più sopra esposte. Nella sua complessa disamina, la Corte analizza la normativa regolatrice delle agevolazioni in ambito ICI ed in ambito IMU e l'orientamento giurisprudenziale della Corte medesima elaborato nel corso degli anni. Vengono, così, evidenziate le differenti basi normative in forza delle quali il regime normativo ICI appare differente, e ben più vincolante, rispetto quello IMU. Pertanto, l'orientamento che aveva portato la Corte a ritenere non applicabili, in regime ICI, le agevolazioni, previste per gli agricoltori, ai pensionati dell'agricoltura (ancorché ancora iscritti alla previdenza agricola), non può essere reiterato nell'IMU.

Secondo la Corte è ben vero che il regime normativo IMU ricalca quello dell'ICI, ma per le agevolazioni riservate agli agricoltori, ciò si verifica solo in parte. La normativa IMU (articolo 13, comma 2, d.l. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011, e successive modifiche ed integrazioni) attribuisce il beneficio ai coltivatori diretti ed agli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1

del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola. Anche sulla base degli interventi di interpretazione autentica sopra detti, la Corte si interroga su quali siano, a questo punto, i requisiti richiesti per beneficiare delle agevolazioni in tema di IMU.

La normativa IMU non richiama l'articolo 9 del d.lgs. n. 504/1992, né l'articolo 58 del d.lgs. n. 446/1997, bensì attribuisce il beneficio ai coltivatori diretti ed agli imprenditori agricoli professionali, come più sopra definiti, iscritti nella previdenza agricola. Ciò comporta che ai fini della qualificazione dei terreni come non edificabili, restano immutati nell'IMU, rispetto all'ICI, i requisiti oggettivi, quali la persistenza dell'utilizzo agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, e, quindi, la presenza di situazioni aventi carattere oggettivo incompatibile con la possibilità dello sfruttamento edilizio dell'area, mentre si modificano i requisiti soggettivi, risultando richiesta la qualifica di coltivatore diretto o IAP desumibile dall'iscrizione nella previdenza agricola, nel senso che hanno diritto alle agevolazioni i soli coltivatori diretti o IAP che ne hanno le caratteristiche ai fini previdenziali. Sempre secondo la Corte, va tenuto conto che l'agevolazione va riconosciuta anche al possessore mero coadiutore, facente parte dello stesso nucleo familiare del titolare dell'impresa agricola al cui esercizio partecipa attivamente, ove l'abitualità e prevalenza della partecipazione è garantita dalla presenza dell'iscrizione previdenziale.

La Corte rileva la mancanza, nell'ordinamento, di una nozione generale di coltivatore diretto applicabile ad ogni fine di legge, il testuale riferimento che la normativa IMU fa all'iscrizione alla previdenza agricola, impone di ritenere ormai sufficiente, anche ai fini fiscali, la presenza della sola iscrizione ai fini previdenziali, senza necessità di procedere ad un accertamento ulteriore in ordine all'attività in concreto svolta ed alla prevalenza dei redditi da lavoro agricolo.

La norma di interpretazione autentica che considera coltivatori anche i pensionati, richiede, secondo i Giudici, soltanto che gli stessi continuino a svolgere attività in agricoltura con modalità idonee a mantenere l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola; analogamente per i coadiuvanti, la norma richiede che questi continuino a partecipare attivamente all'impresa del familiare con le modalità dell'abitualità e della prevalenza che costituiscono il presupposto dell'iscrizione.

La normativa previdenziale che regola l'iscrizione dei coltivatori diretti (art. 2, l. n. 1047/1957; artt. 2 e 3, l. n. 9/1963) ritiene necessario che sia svolta una diretta, abituale e manuale coltivazione dei fondi, o un diretto ed abituale governo del bestiame, sussistenti allorché l'interessato si dedichi a tali incombenze in modo esclusivo, o anche solo prevalente, nel senso che l'attività deve impegnare il coltivatore per il maggior periodo di tempo nell'anno e costituire per esso la maggior fonte di reddito.

La Corte evidenzia che il Legislatore ha elaborato l'agevolazione ispirato dalla volontà di sostenere l'esercizio delle attività imprenditoriali agricole, pertanto, ai fini dell'accesso al beneficio IMU riservato ai terreni agricoli è divenuto sufficiente che il soggetto, anche se già pensionato, mantenga l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola, iscrizione che di per sé certifica che lo stesso continua a svolgere attività in agricoltura versando i contributi.

I Giudici sottolineano, poi, che la discrezionalità operata dal Legislatore non vìola la Carta costituzionale, in quanto è stata ragionevolmente esercitata basando la sua ratio sul requisito dell'iscrizione alla gestione assicurativa e previdenziale che costituisce, oltre ad un dato formale, anche la garanzia della persistenza dei requisiti sostanziali che tale iscrizione presuppone.

La norma di interpretazione autentica, dicono i Giudici, ha avuto il pregio di risolvere un ampio contenzioso generatosi sulla materia, adottando una delle possibili opzioni ermeneutiche già ricomprese nell'ambito semantico della legge interpretata, così da non evidenziare alcun profilo di illegittimità costituzionale.

Sicché, con riferimento ai pensionati, a seguito di tali interventi normativi, chiaramente ispirati dalla volontà del Legislatore di sostenere l'esercizio delle attività imprenditoriali agricole, per accedere alle agevolazioni IMU previste per i terreni agricoli è divenuto sufficiente che il soggetto, anche se già pensionato, mantenga l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola, iscrizione che di per sé certifica che lo stesso continua a svolgere attività in agricoltura versando i relativi contributi.

La Corte conclude la sua disamina elaborando i seguenti principi di diritto:

Pensionati agricoli: "*in tema di IMU, per effetto delle norme di cui all'art. 78-bis, commi 2 e 3, del d.l. n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 126/2020, applicabili retroattivamente, la condizione di pensionato non può costituire di per sé un elemento ostativo ai fini del trattamento agevolativo per i terreni agricoli dallo stesso posseduti in quanto la permanenza del requisito dell'iscrizione alla previdenza agricola, che già presuppone una valutazione del reddito agrario rispetto ad altri redditi, secondo i criteri fissati a fini previdenziali, costituisce l'unica condizione richiesta per la fruizione dei benefici fiscali*" (opportuno precisare che nella successiva pronuncia n. 18181/2023 la Corte sembra ribadire la necessità che il reddito derivante da attività agricola debba, comunque, prevalere rispetto a redditi derivanti da altre fonti).

Coadiuvanti agricoli: "*in tema di IMU, per effetto delle norme di cui all'art. 78-bis, comma 1, del d.l. n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 126/2020, applicabile retroattivamente in riferimento all'art. 1, comma 705, della l. n. 145/2018, la qualifica di coadiutore non può costituire di per sé un elemento ostativo ai fini del trattamento agevolativo per i terreni agricoli dallo stesso posseduti in quanto la permanenza del requisito dell'iscrizione alla previdenza agricola, che già presuppone una valutazione di abitualità e prevalenza della partecipazione attiva all'attività del familiare, secondo i criteri fissati ai fini previdenziali, costituisce l'unica condizione richiesta per la fruizione dei benefici fiscali*".

In conclusione, la disamina elaborata dalla Corte di cassazione (confermata anche dalle successive pronunce nn. 2527/2026, 34038/2025, 34027/2025, 14919/2025, 14912/2025, 14911/2025, 14059/2025, 30493/2024, 30491/2024, 30456/2024, 20563/2024, 19432/2024, 11882/2024, 10876/2024, 18083/2023) ha il pregio di definire il perimetro entro il quale può applicarsi l'agevolazione IMU qualora il soggetto passivo d'imposta sia qualificabile come coltivatore diretto, IAP, pensionato agricolo o coadiuvante agricolo. Si ritiene, poi, ulteriormente interessante il fatto che la Corte, per giustificare il beneficio riguardante i pensionati, si sia soffermata più volte a evidenziare la necessità che il pensionato continui la coltivazione del fondo permanendo la sua iscrizione alla previdenza agricola anche dopo il suo pensionamento. Pertanto, se ne ricaverebbe, a conferma di quanto già più sopra evidenziato, che il beneficio non spetta a qualsiasi pensionato che s'iscrive alla previdenza agricola, bensì solo a coloro che, già coltivatori iscritti alla previdenza agricola, mantengano tale iscrizione anche una volta maturati i requisiti per il pensionamento. Deve, pertanto, esservi una sostanziale continuità nell'attività agricola svolta suffragata, dalle parole "*continuano*" e "*mantengono*", più volte indicate sia nel testo normativo d'interpretazione autentica sia nelle pronunce della Corte di cassazione qui esaminate e richiamate.

Nelle pronunce nn. 2527/2026, 30493/2024, 30491/2024, 30456/2024 la Corte precisa, ulteriormente, che, indipendentemente dal fatto che il soggetto coltivatore sia o meno pensionato, è del tutto irrilevante la questione della prevalenza del reddito derivante da attività agricola per giustificare l'agevolazione (tematica che aveva un senso solo se affrontata nel regime ICI) in quanto la diversa architettura dell'IMU pone, come elemento dirimente, l'iscrizione del soggetto alla previdenza agricola e, pertanto, la sua effettiva iscrizione porta a ritenere che sia già stata svolta, dall'ente previdenziale, la verifica di sussistenza dei requisiti per l'iscrizione.

Chiaro è, a questo punto, che l'eventuale assenza/decadenza dei requisiti per ammettere l'iscrizione dell'agricoltore o il suo mantenimento alla previdenza agricola, dovrebbe essere segnalata dal Comune all'INPS, con i necessari elementi fattuali che permetteranno all'Istituto di procedere alla cancellazione (anche retroattiva) del soggetto dall'elenco, consentendo, così, al Comune di emettere i necessari provvedimenti di accertamento al fine del recupero dell'imposta non versata avendo, il contribuente, applicato un regime di favore che non gli competeva.

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, negli anni passati, forme di elusione d'imposta laddove soggetti passivi 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 e 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. 4780/2024, 4774/2024, 34605/2019, 13745/2017, 15516/2010, 26878/2009, 214/2005).

Secondo la Corte di cassazione (nn. 2527/2026, 13131/2023) a seguito degli interventi normativi, chiaramente ispirati dalla volontà del legislatore di sostenere l'esercizio delle attività imprenditoriali agricole, per accedere alle agevolazioni IMU previste per i terreni agricoli è divenuto sufficiente che il soggetto, anche se già pensionato, mantenga l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola, iscrizione che di per sé certifica che lo stesso continua a svolgere attività in agricoltura versando i relativi contributi. La permanenza del requisito dell'iscrizione alla previdenza agricola, che già presuppone una valutazione del reddito agrario rispetto ad altri redditi, secondo i criteri fissati ai fini previdenziali, costituisce *ex lege*, oltre alla conduzione dei terreni, l'unica condizione richiesta per la fruizione dei benefici fiscali, essendo venuta meno la necessità altresì della prevalenza del reddito agrario sui redditi provenienti da altre fonti. In sintesi, l'iscrizione previdenziale già presuppone (per il coltivatore diretto, e ausiliari), sia pure con presunzione *iuris tantum* (come suscettibile di prova contraria), lo svolgimento di una diretta, abituale e manuale coltivazione dei fondi, o un diretto ed abituale governo del bestiame, sussistenti allorché l'interessato si dedichi a tali incombenti in modo esclusivo, o anche solo prevalente (nel senso che l'attività deve impegnare il coltivatore per il maggior periodo di tempo nell'anno e costituire per esso la maggior fonte di reddito). Le novità della disciplina IMU, ai fini della concessione del beneficio in esame e sino all'introduzione dell'esenzione dal pagamento dell'imposta previsto dall'articolo 1, comma 759, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, risiedono nel fatto che il godimento del beneficio postula la sola condizione della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale, senza necessità di procedere ad ulteriori accertamenti circa l'attività effettivamente svolta e la prevalenza dei redditi, dovendo considerarsi, sotto il primo profilo, che la predetta iscrizione previdenziale integra, per il coltivatore diretto e l'imprenditore agricolo professionale, una presunzione relativa, come tale suscettibile di prova contraria, circa lo svolgimento di una diretta ed abituale coltivazione del fondo.

Occorre verificare se il reddito prevalente deriva dalla attività agricola (Cassazione nn. 11612/2020, 13745/2017, 13392/2016). Tale opzione, come abbiamo avuto modo di vedere più sopra, non è più necessaria a far tempo dalla data di introduzione dell'IMU (01/01/2012) in quanto l'iscrizione del coltivatore alla previdenza agricola attesta la prevalenza del reddito derivante da attività agricola. In tal caso è opportuno che il Comune segnali tale incongruenza all'INPS affinché, se del caso, l'Istituto di previdenza proceda alla cancellazione (anche retroattiva) del soggetto, consentendo, così, al Comune di svolgere la propria attività di accertamento.

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. 4780/2024, 4774/2024, 18181/2023, 18083/2023, 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 conduzione diretta del terreno è esclusa nel caso in cui il soggetto coltivatore sia titolare di una pensione di invalidità o di altro tipo di beneficio pensionistico collegato ad una accertata inabilità lavorativa (Cassazione nn. 4780/2024, 4774/2024).

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).

Con la pronuncia nn. 4308/2025, 4307/2025, 3474/2024 la Corte di cassazione elabora un dirimente principio di diritto secondo il quale "*il fascicolo aziendale , di cui all'art. 9, d.P.R. n. 503/1999, contiene dati utilizzabili ma, al fine di provare nell'ambito di un giudizio contenzioso il possesso in capo al proprietario del requisito della diretta conduzione del fondo e, in generale, dei requisiti per beneficiare del regime agevolativo, occorre una verifica da parte del giudice di merito della sufficienza, adeguatezza, completezza e rilevanza delle informazioni ivi riportate, tenuto conto degli oneri probatori incombenti sul contribuente*."

In ultimo vale la pena di dedicare qualche riflessione sulla pratica agraria della cd. "*conduzione associata*" disciplinata dall'articolo 3, comma 4-ter, d.l. n. 5/2009, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 33/2009 e dall'art. 1-bis, del d.l. n. 91/2014, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 116/2014, per il cd. "*contratto di rete agricolo*" e dall'art. 56 della l. n. 203/1982, per il cd. "*contratto di compartecipazione agraria per le coltivazioni stagionali*".

Quelle sopra citate sono forme di conduzione associata dei terreni, ove il CD o lo IAP, possessore dei terreni, conduce per un determinato numero di anni (contratto di rete) o per alcuni mesi dell'anno (contratto di compartecipazione agraria) i propri terreni, solitamente, con l'ausilio un altro CD o IAP.

Secondo la Risoluzione MEF n. 4/DF del 16/11/2023, nelle due forme di conduzione associata dei terreni sopra dette, il CD e lo IAP (anche nella forma di società agricola) che hanno stipulato i suddetti contratti, non perdono mai la conduzione dei propri terreni ma li conducono in forma associata, pertanto, in siffatte ipotesi non viene meno il requisito oggettivo (conduzione diretta del terreno) per poter applicare l'esenzione dall'IMU prevista dall'articolo 1, comma 758, l. n. 160/2019, né l'agevolazione che vuole che i terreni di natura edificabile siano considerati agricoli, prevista dall'art. 1, comma 741, lettera d), l. n. 160/2019.

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).

Nel medesimo solco rientrano le pronunce della Corte di cassazione nn. 13010/2023, 12995/2023, nelle quali la Corte ha il pregio di approfondire l'eventuale conseguenza del venir meno dell'obbligo dichiarativo per talune fattispecie. Nella vertenza esaminata dai Giudici, il contribuente asseriva che le aree possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli non possono considerarsi fabbricabili, contrariamente a quanto affermato dai giudici di merito, non essendo richiesta dalla legge la prova della qualità ed attività già in sede di dichiarazione. La Corte rigetta il motivo, ritenendo corretta la sentenza di merito, e ciò in quanto l'articolo 37, comma 53, del d.l. n. 226/2006, convertito nella Legge n. 248/2006, ha eliminato – in via generale – l'obbligo di dichiarazione (comunicazione) ai fini ICI, con due uniche eccezioni relative agli elementi da cui deriva una riduzione dell'imposta e agli elementi, rilevanti ai fini dell'imposta, che dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del D. Lgs. n. 463/1997. La fattispecie in esame è stata correttamente ricondotta, nella sentenza impugnata, alla prima eccezione. In definitiva, per usufruire della riduzione ICI di cui al combinato disposto degli articoli 2, lettera b) e 9 del D. lgs. n. 504/1992, che incidono sul calcolo dell'imposta, è necessaria la dichiarazione.

L'interessante conclusione cui giunge la Corte di cassazione è senz'ombra di dubbio estensibile all'IMU.

Sempre la Corte di cassazione precisa che 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).

La deroga all'obbligo dichiarativo è stata ribadita dalla Corte di cassazione (nn. 560/2026, 557/2026 e 559/2026) qualora il Comune sia a conoscenza della qualifica soggettiva del contribuente derivata dalla produzione documentale e, specificamente, dal libretto per l'acquisto del carburante per uso agricolo – rilasciato dall'U.M.A. (utenti macchine agricole) – con il logo della Regione XXX e del Comune di YYY, aggiungendo che, comunque, il Comune non ha offerto prova contraria in ordine a una diversa iscrizione catastale con riferimento ai terreni iscritti in catasto. "*I giudici di merito hanno ritenuto superflua la dichiarazione IMU in quanto l'amministrazione comunale era a conoscenza della qualifica soggettiva del ZZZ e dell'attività svolta, in quanto assegnatario di carburante a prezzo agevolato per uso agricolo, come risultante dalla documentazione prodotta (libretto della Regione e del Comune) per l'assegnazione della domanda di carburante tenuto dall'ufficio U.M.A.. Sennonché tale ratio decidendi, che qui rimane del tutto impregiudicata, non è stata impugnata dall'amministrazione ricorrente. Al riguardo occorre precisare che il motivo di impugnazione è rappresentato dall'enunciazione della rilevanza della carenza dell'obbligo dichiarativo, obbligo ritenuto ultroneo dalla Corte in considerazione della pregressa conoscenza da parte del Comune della qualità soggettiva del contribuente e dell'attività da esso svolta. (…) L'amministrazione, anziché censurare la specifica ragione della reputata conoscenza del Comune in ordine ai requisiti per usufruire dell'esenzione, si limita a sostenere che l'esenzione IMU esige l'obbligo dichiarativo.*"

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. 29349/2024, 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).

Non spetta l'agevolazione al pensionato non iscritto alla previdenza agricola che concede il terreno in comodato ad uno IAP (Cassazione nn. 34038/2025, 34027/2025).

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 Codice civile (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 23 (determinazione del valore delle aree fabbricabili), del vigente Regolamento per l'applicazione della Imposta Municipale Propria del Comune di Reggio nell'Emilia, inserito nel Testo Unico dei Regolamenti delle Entrate Comunali:

1. Posto che la base imponibile delle aree edificabili è il valore venale in comune commercio secondo quanto definito dall'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, al solo fine di ridurre il contenzioso, di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e di orientare l'attività di controllo del competente Servizio, la Giunta comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale.

2. Non si procede ad accertamento del maggior valore se l'imposta dovuta risulti tempestivamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinabile applicando i valori adottati dalla Giunta Comunale per il corrispondente anno d'imposta.

3. Qualora l'acconto sia stato versato sulla base di un valore superiore a quello adottato dalla Giunta Comunale per la medesima annualità, è ammesso il conguaglio in sede di saldo, ricalcolando l'imposta dovuta sulla base dei valori tabellari di riferimento.

4. In deroga a quanto disposto dai precedenti commi 2 e 3, non è precluso l'accertamento d'ufficio del maggior valore dell'area fabbricabile qualora il soggetto passivo, nell'anno di riferimento o nei due successivi, abbia dichiarato o definito per altro tributo o per altri fini il valore dell'area in misura superiore di oltre il 10% rispetto a quello utilizzato per il versamento dell'IMU, sempre che le caratteristiche dell'area, nel sopra citato periodo temporale, non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini della determinazione del valore commerciale.

5. L'accertamento d'ufficio del valore non è altresì precluso qualora quello ottenuto applicando i valori tabellari risulti incongruo e non coerente alle caratteristiche specifiche dell'area fabbricabile e del segmento di mercato in cui essa si colloca. Spetta al Responsabile del procedimento valutare l'opportunità di redigere apposita perizia di stima nel caso le caratteristiche peculiari dell'area portino al discostarsi, dal valore medio orientativo deliberato.

6. In ogni caso, il valore dell'area non potrà essere inferiore all'indennità di espropriazione.

Secondo il Regolamento comunale attualmente vigente, sebbene i valori adottati dalla Giunta Comunale abbiano carattere di mero orientamento in quanto è fatto salvo il principio di legge che identifica la base imponibile nel valore venale in comune commercio, l'utilizzo, da parte del Contribuente, del valore adottato dal Comune ai fini del versamento dell'imposta per l'anno di competenza, costituisce una presunzione di correttezza dell'adempimento fiscale assunto dal Contribuente medesimo nei confronti del Comune.

Il valore adottato è, però, sempre derogabile, dall'Ufficio, nei casi espressamente previsti dal Regolamento e, cioè, quando il valore tabellare non risulta coerente al valore espresso in una compravendita inerente alla stessa area, ovvero quando il valore tabellare non rispecchia, in modo adeguato, le caratteristiche dell'area e i rilievi di mercato cui le possono appartenere.

Analogamente, il valore tabellare è sempre derogabile da parte del Contribuente, il quale ha, in ogni caso,

l'onere di rappresentare all'Ufficio, attraverso la dichiarazione IMU, le ragioni che lo hanno portato a discostarsene

Il sistema di governo dei valori tramite Regolamento era già previsto in ambito ICI e il Comune di Reggio nell'Emilia se n'era 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 ai fabbricati, si può senz'altro affermare che i valori medi orientativi ai fini IMU lo sono, o lo possono essere, 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.

Sul principio del valore di mercato

Posto che la determinazione periodica per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili deve essere esercitato con un regolamento adottato ai sensi dell'art. 52, comma 1, del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, il quale, all'ultimo periodo, prescrive che: "*per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti*", questo inciso impone, quindi, di rispettare, fra l'altro, il disposto dell'art. 5, comma 5, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, per il quale il valore delle aree fabbricabili, ai fini ICI, è pur sempre quello "*venale in comune commercio*"; con la conseguenza che i regolamenti predisposti dagli enti locali per prevenire il contenzioso non possono esonerare gli stessi enti dall'obbligo di determinare l'imposta ai sensi degli atti aventi forza di legge che regolano la materia, che costituiscono una fonte di rango superiore, e, quindi, nel rispetto della regola che impone di accertare l'effettivo valore di mercato dei cespiti (Cassazione nn. 14559/2025, 6357/2024, 28554/2019).

Sulla funzione di stima

Nelle pronunce nn. 12550/2024 e 16620/2017 la Corte di cassazione ha avuto modo di precisare che ai fini motivazionali del provvedimento basato sui valori adottati dal Comune viene "*in considerazione un atto (la delibera dell'Ente impositore) sottoposto a pubblicità legale che assume[va] i contenuti – in punto di determinazione dei valori venali delle aree edificabili – di una allegata relazione di stima*". Secondo la Corte, quindi, il semplice richiamo alla delibera che adotta i valori di riferimento per le aree edificabili ha lo scopo di attribuire al provvedimento di accertamento la validità motivazionale in quanto la delibera comunale e i valori in essa espressi o richiamati fungono da relazione di stima.

Impugnazione della delibera comunale che adotta i valori delle aree edificabili

Non appare viziata la *ratio decidendi* dall'ulteriore argomentazione svolta dalla CTR con riferimento alla "*pur possibile*" preventiva impugnazione delle delibere comunali che fissano periodicamente i valori di riferimento per zone omogenee, atteso che il giudice tributario risolve in via incidentale ogni questione da cui dipende la decisione delle controversie rientranti nella propria giurisdizione, fatta eccezione per quelle in materia di querela di falso e sullo stato o capacità delle persone, diversa dalla capacità. Va, infatti, ricordato che l'art. 7, comma 5, D. Lgs. n. 546 del 1992, prevede, appunto, che "*le corti di giustizia tributaria di primo e secondo grado, se ritengono illegittimo un regolamento o un atto generale rilevante ai fini della decisione, non lo applicano, in relazione all'oggetto dedotto in giudizio, salva l'eventuale impugnazione nella diversa sede competente*". Si tratta, invero, di un'azione di annullamento, quella alla quale si riferisce la CTR della Lombardia, il cui mancato esercizio da parte del contribuente

non preclude la disapplicazione da parte del giudice tributario, secondo uno schema espresso in modo ben chiaro da tale disposizione legislativa (Cassazione nn. 15994/2025, 15993/2025, 6355/2024, 27536/2022).

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. 18354/2026, 18353/2026, 2656/2026, 19807/2025, 14559/2025, 23779/2024, 20945/2024, 20685/2024, 20675/2024, 12732/2024, 12634/2024, 12550/2024, 12486/2024, 6178/2024, 6173/2024, 24547/2023, 22702/2023, 22677/2023, 19581/2023, 14658/2023, 14657/2023, 12221/2023, 4814/2023, 2147/2023, 34879/2022, 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. 18354/2026, 18353/2026, 14832/2026, 14827/2026, 19807/2025, 14559/2025, 12550/2024, 6355/2024, 6178/2024, 6173/2024, 26988/2023, 24547/2023, 9581/2023, 12221/2023, 34879/2022, 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. 2656/2026, 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. 19107/2026, 13664/2026, 15994/2025, 15993/2025, 4501/2025, 3404/2025, 3399/2025, 23779/2024, 12732/2024, 6355/2024, 6178/2024, 6173/2024, 5764/2024, 27022/2023, 26988/2023, 14658/2023, 14657/2023, 11449/2023, 11443/2023, 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) anche tramite perizia di parte (Cassazione nn. 12732/2024, 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. 19807/2025, 19581/2023, 18387/2023, 24298/2022, 24297/2022, 23894/2022, 5637/2020).

Il dato probatorio presuntivo, quindi, diventa superabile ove vengano acquisiti al giudizio atti pubblici o privati dai quali risultino elementi, sufficientemente specifici, in grado di contraddire quelli, di segno diverso, ricavati in via presuntiva dai valori delle aree circostanti, aventi analoghe caratteristiche, rilevati dall'ente territoriale e considerati per determinare, parametricamente, l'imposta dovuta. Ne consegue che il giudice tributario allorché ritenga raggiunta la prova, o perché fornita dall'interessato o perché comunque emergente dagli atti di causa, che ad un'area edificabile non possa essere applicato il valore stimato dal Comune, può disattenderlo e, su istanza di parte, procedere ad una autonoma stima, utilizzando i parametri di legge art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 504 del 1992 (Cassazione n. 6355/2024).

Sulla possibile valenza retroattiva

Secondo la Corte di cassazione (nn. 18354/2026, 18353/2026, 13664/2026, 2656/2026, 26316/2024, 12550/2024, 5764/2024, 24547/2023, 14658/2023, 14657/2023, 12043/2023, 4814/2023, 34879/2022, 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 nn. 3404/2025, 3399/2025, 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. 23779/2024, 19581/2023, 12221/2023, 28554/2019, 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. 7774/2026, 7769/2026, 7316/2026, 14559/2025, 3730/2025, 3724/2025, 3404/2025, 3399/2025, 26316/2024, 23779/2024, 20945/2024, 20685/2024, 20675/2024, 12732/2024, 12634/2024, 12550/2024, 12486/2024, 27879/2023, 19581/2023, 18387/2023, 11443/2023, 34879/2022, 30217/2022, 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 nn. 19807/2025, 14658/2023, 14657/2023, 35452/2022, 35436/2022, 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. 15788/2024, 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. 13664/2026, 19807/2025, 14559/2025, 3730/2025, 3724/2025, 3404/2025, 3399/2025, 23779/2024, 20945/2024, 20685/2024, 20675/2024, 12732/2024, 12550/2024, 5764/2024, 26984/2023, 19581/2023, 18387/2023, 14658/2023, 14657/2023, 13096/2023, 11443/2023, 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. 19807/2025, 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 nn. 15994/2025, 15993/2025, 27536/2022).

Impossibilità di rimborso nel caso il contribuente abbia utilizzato valori superiori a quelli tabellari

Con la pronuncia n. 19581/2023 la Corte di cassazione è intervenuta ad esaminare il caso in cui il Comune abbia negato il rimborso al contribuente, il quale aveva determinato il valore imponibile del terreno edificabile sulla base di valori unitari più elevati rispetto a quelli tabellari adottati dal Comune stesso.

La Corte, dopo avere dato ampia ricostruzione normativa e giurisprudenziale in riguardo alla valenza puramente orientativa e non imperativa dei valori comunali di riferimento, ha precisato che "*posto che la determinazione periodica per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili deve essere esercitata con un regolamento adottato ai sensi dell'art. 52, comma 1, del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, il quale, all'ultimo periodo, prescrive che: <<1. (…) Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti>>, questo inciso impone, quindi, di rispettare, fra l'altro, il disposto dell'art. 5, comma 5, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, per il quale il valore delle aree fabbricabili, ai fini ICI, è pur sempre quello <<venale in comune commercio>>; con la conseguenza che i regolamenti predisposti dagli enti locali per prevenire il contenzioso non possono esonerare gli stessi enti dall'obbligo di determinare l'imposta ai sensi degli atti aventi forza di legge che regolano la materia, che costituiscono una fonte di rango superiore, e, quindi, nel rispetto della regola che impone di accertare l'effettivo valore di mercato dei cespiti (Cassazione n. 28554/2019).*

(…)

Posto, quindi, che la delibera prevista dall'art. 59, comma 1, lett. g), del d.lgs. 15 novembre 1997, n. 446, si deve ritenere conoscibile – al pari di tutti gli atti generali del Comune – dai contribuenti in considerazione del regime di pubblicità legale, l'autoliquidazione dell'ICI o dell'IMU non può essere messa in discussione ex post dal contribuente, attraverso un'istanza di rimborso dell'eccedenza versata rispetto alla misura piena, con la mera deduzione dell'ignoranza di una riduzione concessa da tale delibera ad una particolare categoria di suoli edificabili.

In particolare, la riduzione accordata dalla predetta delibera atteneva alla sola determinazione del valore venale dei suoli edificabili, non potendo essere previste riduzioni di imposta dai regolamenti comunali al di fuori delle ipotesi tassativamente previste e consentite dalla legge.

Aggiungasi il valore ostativo dell'art. 4, comma 3, del regolamento comunale, a tenore del quale: <<3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree edificabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo>>.

Tale disposizione del regolamento comunale è coerente con l'esegesi per cui i parametri previsti dall'art. 5, comma 5, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, costituiscono un limite minimo per la determinazione del valore venale, che consente, comunque, sia all'ente impositore di accertarlo in misura maggiore sulla base di diversi parametri in relazione alla peculiarità della fattispecie, sia al contribuente di indicarlo in misura maggiore senza la pretesa ad alcun rimborso per l'eccedenza di imposta."

In conclusione, la Corte giunge a ritenere che al contribuente non spetti alcun rimborso relativamente alle maggiori somme versate a titolo di IMU avendo assunto un valore imponibile dell'area superiore a quello che la stessa avrebbe avuto applicando i valori tabellari, ciò proprio per il fatto che va sempre applicato il principio in forza del quale la base imponibile delle aree edificabili è da ricercarsi nel valore venale in comune commercio e non già nei valori tabellari comunali che hanno solo valore presuntivo e non vincolante.

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.

In più occasioni la Corte di cassazione (24793/2026, 18325/2026, 26921/2025, 26274/2025, 24341/2025, 19815/2025, 19801/2025, 14559/2025, 26089/2024, 26073/2024, 23779/2024, 31478/2023, 15600/2023, 15598/2023, 15537/2023, 15533/2023, 15392/2023, 15379/2023, 14634/2023, 14628/2023, 14623/2023, 14613/2023, 14600/2023, 14570/2023, 9614/2021, 12273/2017), ha stabilito il carattere vincolante dell'articolo 5, comma 5, d.lgs. n. 504/1992 (ora art. 1, comma 746, l. n. 160/2019) ai fini del metodo di determinazione del valore venale delle aree edificabili.

Di seguito l'analisi puntuale di tali parametri.

<u>Sul riferimento al 1° gennaio.</u>

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.

<u>Sulla zona territoriale di ubicazione.</u>

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.).

<u>Sull'indice di edificabilità.</u>

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. 20945/2024, 20685/2024, 20675/2024, 27875/2023, 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. 23288/2026, 27017/2023, 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. 27875/2023, 37053/2023, 37052/2023, 16576/2021, 12938/2019, 12937/2019).

L'indice edificatorio deve essere considerato ai fini della maggiore o minore attitudine edificatoria del bene che ridonda in termini decisivi sull'assegnazione del valore del bene (Cassazione nn. 15600/2023, 15598/2023, 15537/2023, 15533/2023, 15392/2023, 15379/2023).

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 manufatto che si può realizzare ma anche all'uso cui tale manufatto 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 nn. 12834/2023, 12212/2023, 11296/2023, 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.

Nella pronuncia n. 9311/2023 la Corte di cassazione ha precisato che "*la determinazione della base imponibile sulla scorta di una decurtazione forfettaria ed astratta del valore venale unitario (€/mq) di suoli ubicati nella periferia del Comune di (…), ma esentati dai vincoli derivanti da un programma di intervento integrato, non costituisce parametro idoneo ex art. 5, comma 5, del d. lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, a tener conto del deprezzamento insito nelle limitazioni e negli oneri imposti dalla soggezione alla fascia di tutela ferroviaria (in special modo, con riguardo alla realizzazione di un collegamento viabilistico a mezzo sottopasso ferroviario).*"

Nella pronuncia n. 13662/2026 la Corte di cassazione ha ritenuto opportuno precisare che possono detrarsi dal valore i costi di adattamento del terreno (per renderlo fabbricabile) sopportati dal contribuente, e la cui esecuzione è stata ritenuta pacifica, considerando irrilevante che le relative spese siano state eseguite nell'anno 2014 e quindi dopo l'anno d'imposta 2010.

Pertanto, seguendo il principio della Corte, degli effettivi costi sostenuti dal contribuente ai fini di rendere l'area edificabile se ne deve sempre tener conto ancorché tale spesa sia stata sostenuta in una annualità successiva.

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.

Se già l'attività di accertamento in riguardo alle aree fabbricabili ha carattere di evidente complessità in merito agli aspetti dedicati alla qualifica della natura edificatoria a fini fiscali del terreno, a ciò s'aggiunge la problematica tesa alla determinazione della base imponibile che, spesso, non è di semplice elaborazione e giustificazione.

Con il d.lgs. n. 219/2023 il Legislatore ha messo mano allo Statuto dei diritti del contribuente (legge n. 212/2000) introducendo, tra l'altro, un nuovo articolo normativo (6-bis) derubricato "*principio del contraddittorio*", il quale prevede che tutti gli atti autonomamente impugnabili dinanzi agli organi della giurisdizione tributaria sono preceduti, a pena di annullabilità, da un contraddittorio informato ed effettivo. Dal contraddittorio sono espressamente esclusi gli atti automatizzati, sostanzialmente automatizzati, di pronta liquidazione e di controllo formale delle dichiarazioni, individuati da apposito decreto emanato dal Ministero dell'economia e delle finanze, nonché gli atti che ineriscono ambiti per i quali vi sia fondato pericolo per la riscossione.

La contestazione del valore venale di un'area edificabile, se maggiore rispetto al valore eventualmente dichiarato, ovvero la contestazione del valore di un'area edificabile non dichiarata come tale, transita, necessariamente, nel nuovo alveo del contraddittorio informato ed effettivo, il quale diviene propedeutico alla eventuale emissione del definitivo provvedimento di accertamento. Qualora il provvedimento sia stato emesso senza essere stato preceduto dall'invito obbligatorio alla fase di contraddittorio, il provvedimento stesso diviene annullabile.

L'annullabilità dell'atto comporta la naturale conseguenza di rendere, sostanzialmente, vana tutta l'attività di analisi tecnico/estimativa che, sebbene possa senz'altro fondarsi su elementi di prova anche incontrovertibili, non è in grado, da sola, di giustificare la pretesa mancando di un adempimento formale sostanziale che è, appunto, l'obbligatorio invito alla fase di contraddittorio.

Ciò espone l'Ufficio al rischio di perdere annualità accertabili a causa della loro sopraggiunta decadenza non potendo più esperire l'attività di contraddittorio entro i termini di legge.

Sempre l'articolo 6-bis stabilisce che affinché il contraddittorio risponda ai requisiti dell'essere "*informato ed effettivo*", il provvedimento definitivo deve essere anticipato dall'invio, al contribuente, di uno schema di atto all'interno del quale vengono indicati tutti gli elementi utili a sostenere la pretesa avanzata dall'Ufficio. Dalla data di notifica dello schema, decorrono non meno di 60 giorni entro i quali il contribuente ha facoltà di accedere agli atti che sostengono la motivazione e presentare sue controdeduzioni all'Ufficio su quanto gli viene contestato.

Qualora il contribuente presenti all'Ufficio le proprie controdeduzioni allo schema, il successivo provvedimento adottato dall'Ufficio deve, necessariamente, esprimersi sulle osservazioni mosse dal contribuente ed essere ulteriormente motivato andando a confutare in toto le osservazioni ovvero accoglierle parzialmente. Ovvio che, qualora le osservazioni di parte siano tali da non giustificare l'emissione del provvedimento di accertamento definitivo, l'Ufficio comunicherà al contribuente l'annullamento, in autotutela, dello schema di atto iniziale.

L'obbligatorietà della procedura di contraddittorio, che i comuni già conoscevano attraverso l'istituto dell'accertamento con adesione che era, però, facoltativo, dilunga i tempi della fase di accertamento e sostituisce l'istituto del reclamo/mediazione che non è più applicabile dall'anno 2024.

Infatti, mentre il reclamo/mediazione, al pari dell'accertamento con adesione, erano istituti volontari e, quindi, a fronte di un provvedimento emesso nei suoi confronti, il contribuente poteva valutare se vi erano elementi per addivenire ad un accordo su un diverso imponibile, il nuovo contraddittorio obbliga l'Ufficio a sollecitare sempre il contribuente anteriormente l'emissione del provvedimento, il quale non può essere emesso prima dello spirare dei 60 giorni decorrenti dalla data di notifica dello schema.

Ciò comporta che ogni contestazione inerente la base imponibile di un terreno edificabile necessita di non meno di 60 giorni d'attesa per verificare se il contribuente ha inteso o meno presentare osservazioni e, successivamente alla loro presentazione, entrare nel merito delle stesse e valutare se queste possono, o meno, incidere sul provvedimento definitivo, elaborando un nuovo testo motivazionale in grado di

rappresentare l'analisi, punto per punto, delle osservazioni mosse.

Solo dopo l'esperire delle controdeduzioni alle osservazioni presentate, l'Ufficio potrà valutare l'opportunità di:

a) emettere il provvedimento coerentemente allo schema suo tempo inviato ed integrato con le ulteriori motivazioni che dovranno confutare, in toto, le osservazioni di parte;

b) emettere il provvedimento modificandone i contenuti qualora intenda accogliere, in parte, le osservazioni avanzate dal contribuente, specificando, in motivazione, quali e perché sono state accolte e non accolte, e il conseguente diverso ammontare delle somme contestate e degli accessori;

c) emettere un provvedimento di annullamento in autotutela dello schema di atto specificando il motivo per il quale le osservazioni del contribuente sono state accolte portando, così, alla decadenza della contestazione mossa con lo schema iniziale.

Alla luce di quanto sin qui esposto non è del tutto felice la tesi semplicistica elaborata da chi sostiene che il Legislatore, con il nuovo testo normativo, non ha fatto altro che anticipare alla fase anteriore alla produzione del provvedimento, la procedura del contraddittorio che con il reclamo/mediazione si sarebbe potuta/dovuta fare dopo la notifica del provvedimento.

L'Ufficio ed il contribuente, ora, divengono attori primari di una fase propedeutica alla emissione (eventuale) del provvedimento definitivo: quella del contraddittorio. Essa, se ben gestita dalle parti, potrebbe avere il pregio di limitare i casi di impugnazione dei provvedimenti, in quanto la materia del contendere, soprattutto in riguardo al valore delle aree edificabili, è stata sviscerata in una fase preventiva.

Poi, è evidente che le parti chiamate ad esperire la fase del contraddittorio dovrebbero adottare un approccio non prevenuto ma improntato sui principi cardine sanciti dallo Statuto dei diritti del contribuente che vanno ben oltre la questione del contraddittorio.

Tenuto conto di quanto sin qui esposto, è ben chiaro come la parte motivazionale posta a sostegno dello schema che invita al contraddittorio e del successivo provvedimento di accertamento, diviene elemento essenziale tale da sorreggere il provvedimento stesso anche nella eventuale fase contenziosa. La parte motivazionale, poi, non potrà essere integrata o modificata nella eventuale successiva fase contenziosa, ciò in aderenza ai principi di affidamento e lealtà sui quali si fonda lo Statuto, pertanto lo schema e il provvedimento definitivo successivamente emesso dovranno contenere tutti gli elementi necessari per sorreggere l'atto dinanzi al Giudice.

Se alla determinazione della base imponibile delle aree occorreva già prestare adeguata cura ed attenzione, con le novità introdotte dal 2024 non è più possibile, sia per l'Ufficio che per il contribuente, prescindere dalla attenta disamina di tutti gli elementi utili e necessari per addivenire al più probabile valore venale in comune commercio del terreno, considerando tutte le incognite che si pongono alla base del valore di mercato sulla cui determinazione incidono fattori non sempre quantificabili in modo assoluto dal punto di vista dell'estimo.

Sebbene lo schema di atto con il quale si contesta il valore imponibile dell'area nel caso di omissione ovvero un maggior valore imponibile nel caso di infedeltà, può ritenersi, in linea di massima, sufficientemente motivato qualora si richiamino i valori tabellari adottati dal Comune per l'annualità in contestazione, è ben evidente che la loro derogabilità potrebbe comportare l'inizio di una non agevole, a volte lacerante, fase di contraddittorio con l'Ufficio tesa a definire, per quanto possibile, il valore venale del terreno ai fini IMU, giungendo anche a disconoscere i valori tabellari presi a riferimento.

Ciò comporterà la necessità di svolgere ulteriori analisi tecnico/estimative di dettaglio in merito alle osservazioni proposte dal contribuente e, pertanto, al fine di evitare il dilungarsi dei tempi, sarebbe sempre opportuno che l'indagine di mercato inizialmente svolta dall'Ufficio, e che ha portato alla notifica dello schema di atto, sia sempre la più accurata e profonda possibile, così da evitare che il contribuente possa richiedere una revisione del valore in forza di un procedimento di valutazione non accuratamente esposto e motivato nello schema che gli è stato notificato.

Quanto sin qui esposto va, inoltre, rapportato al diritto, in capo al contribuente, di poter richiedere all'Ufficio che ha emesso lo schema, la copia degli atti sulla base dei quali si fonda la pretesa tributaria. A

tal fine risulta ovvio che, in sede di elaborazione della motivazione dello schema, l'Ufficio dovrà prestare particolare attenzione e cura nella citazione di tutti quegli elementi (e dei loro estremi) che sostengono l'onere motivazionale e, di ognuno di essi, dovrà poter esibire copia a semplice richiesta.

Diviene, perciò, essenziale la costituzione di una sorta di "*fascicolo del contribuente*" ove confluiscano tutte le suddette informazioni, indagini, atti e fatti che sono serviti all'Ufficio per redigere lo schema propedeutico alla emissione del provvedimento di accertamento, così da poterle rendere disponibili a fronte dell'avvenuto esercizio del diritto a visionarle avanzato dal contribuente.

Attenzione, poi, al fatto che possono rientrare nell'alveo del necessario contraddittorio anche altri aspetti non necessariamente ed esclusivamente connessi alla determinazione del valore imponibile dell'area, ma riconducibili ad ulteriori fattispecie che, per la loro indeterminatezza o per il fatto di derivare da scelte effettuate dal contribuente sulla base di elementi sconosciuti all'Ufficio, impongono un approfondimento che col contraddittorio può essere perseguito.

Può essere, quindi, utile riportare, di seguito, una sintesi, non esaustiva, degli orientamenti giurisprudenziali elaborati dalla Corte di cassazione, e che si occupano di fornire interessanti spunti in riguardo agli elementi che concorrono a soddisfare l'onere motivazionale dei provvedimenti emessi e, conseguentemente, possono essere senz'altro estesi agli schemi che sollecitano il contraddittorio.

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.

I principi generali.

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. 18354/2026, 18353/2026, 13668/2026, 7774/2026, 7769/2026, 7316/2026, 21162/2025, 14559/2025, 3730/2025, 3724/2025, 3595/2025, 3404/2025, 3399/2025, 26316/2024, 23779/2024, 20945/2024, 20685/2024, 20675/2024, 12732/2024, 12634/2024, 12550/2024, 12486/2024, 22702/2023, 22677/2023, 11449/2023, 11443/2023, 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;

4) l'avviso di accertamento non può limitarsi a contenere indicazioni generiche sul valore del terreno, ma, ai sensi dell'art. 7 della l. n. 212/2000, deve indicare, a pena di nullità, a quale presupposto la modifica del valore dell'immobile debba essere ricondotta, con specifico riferimento ai parametri indicati dall'art. 5 del d.lgs. n. 504/1992 (Cassazione nn. 19801/2025, 24570/2023, 24564/2023, 2555/2019, 12658/2016).

Nella pronuncia n. 19807/2025 la Corte di cassazione precisa che l'obbligo di motivazione dell'atto impositivo non può essere confuso con l'onere della prova; pertanto, sebbene l'atto possa ritenersi valido dal punto di vista motivazionale se il contribuente è stato messo nelle condizioni di conoscere l'*an* e il *quantum* della pretesa, è in sede di giudizio che l'Amministrazione avrà l'onere di provare l'attendibilità della pretesa.

Nelle recenti pronunce (Cassazione nn. 7774/2026, 7769/2026 e 7316/2026) la Corte giunge a stabilire che l'indicazione – attraverso un prospetto analitico e riassuntivo – dell'identificazione catastale, della superficie rilevante, del valore imponibile, dell'aliquota applicabile e dell'imposta liquidata per ciascun immobile è sufficiente ad assicurare la completezza motivazionale dell'avviso di accertamento in ossequio ai parametri dell'articolo 7, l. n. 212/2000.

Sugli allegati all'avviso di accertamento

La Corte di cassazione (nn. 19877/2016, 21761/2009) ritiene che l'avviso di accertamento resti 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, nelle pronunce nn. 7774/2026, 7769/2024, 7316/2026, 14559/2025, 3730/2025, 3724/2025, 3404/2025, 3399/2025, 26316/2024, 23779/2024, 20945/2024, 20685/2024, 20675/2024, 12732/2024, 12634/2024, 12550/2024, 12486/2024, 12378/2024, 27879/2023, 22702/2023, 22677/2023, 19581/2023, 18387/2023, 11449/2023, 11443/2023, 34879/2022, 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. 19107/2026, 18354/2026, 18353/2026, 13668/2026, 13664/2026, 19807/2025, 14559/2025, 23779/2024, 20945/2024, 20685/2024, 20675/2024, 12732/2024, 12550/2024, 12378/2024, 5764/2024, 27022/2023, 19581/2023, 18387/2023, 14658/2023, 14657/2023, 11449/2023, 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 sia sufficiente l'indicazione degli estremi degli atti di compravendita presi a riferimento che potranno essere successivamente prodotti in giudizio.

Inoltre (Cassazione nn. 35547/2022, 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.

Sempre la Corte (Cassazione nn. 24541/2024, 24526/2024) specifica che ai fini della motivazione posta a sostegno del provvedimento di accertamento, il riferimento fatto dall'Ufficio ad un atto di compravendita nel quale si specifica il pagamento relativo ad aree fabbricabili, citando i dati catastali dei beni compravenduti e gli estremi dell'atto notarile, portano a ritenere l'avviso sufficientemente motivato "*per relationem*" con riferimento ad un atto notarile specificato negli estremi e di cui la contribuente era pienamente a conoscenza, essendone stata parte.

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 e sull'obbligo dichiarativo

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.

Cassazione nn. 13062/2023, 34879/2022: non ricorrono i presupposti della soppressione dell'obbligo dichiarativo nel caso della variazione della base imponibile del tributo, correlata al valore venale dell'area edificabile, in quanto non può ricondursi né ad una variazione catastale né ad una registrazione telematica di atti notarili, all'una e all'altra condizione correlandosi la prevista soppressione dell'obbligo dichiarativo. L'obbligo della dichiarazione, cui il contribuente è tenuto in relazione alla modificazione dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta, non ammette equipollenti, e la relativa inosservanza integra un illecito di natura permanente in quanto ove la dichiarazione sia stata omessa in relazione ad un'annualità d'imposta l'obbligo non viene meno in relazione all'annualità successiva, e posto che la presentazione della dichiarazione produce effetto (in

mancanza di variazioni; cd. ultrattività) anche per gli anni successivi solo in presenza e non in assenza della dichiarazione. Rientra nella omessa denuncia il caso di mancata presentazione della dichiarazione relativa alla variazione di un terreno che da agricolo è divenuto edificabile per la sua inclusione nel PRG.

Nella ordinanza n. 13062/2023, la Corte di cassazione precisa, ulteriormente, che il venir meno dell'obbligo dichiarativo a far tempo dall'anno 2008 (secondo quanto previsto dall'articolo 37, comma 53, del d.l. n. 223/2006, convertito dalla L. n. 248/2006, e dal provvedimento del 18/12/2007 del Direttore dell'Agenzia del Territorio) non ha inciso sulla permanenza dell'obbligo di dichiarazione nel caso in cui le modificazioni soggettive ed oggettive non siano immediatamente acquisibili attraverso la consultazione della banca dati catastale. Pertanto permane comunque l'obbligo di presentazione della denuncia nei casi in cui non può essere usato il modello informatico che permette la registrazione, presso la Conservatoria dei registri immobiliari, degli atti relativi a diritti su immobili, come nel caso dei valori delle aree fabbricabili, oggetto dell'atto impositivo in questione, con il quale il Comune aveva liquidato la maggiore imposta in relazione alla modifica del valore delle aree fabbricabili di proprietà della contribuente (circostanza incontestata).

In senso contrario Cassazione nn. 11443/2023, 20354/2019: il contribuente non è tenuto a denunciare, ai sensi dell'art. 10, comma 4, d.lgs. 504 del 1992, la variazione del valore di mercato del terreno edificabile già oggetto di dichiarazione ICI ove non siano intervenute variazioni dell'immobile capaci di determinare una imposta diversa, per cui il termine (decadenziale) per il recupero della differenza d'imposta non è quello quinquennale previsto in caso di omessa denuncia. La Corte evidenzia al riguardo che non può trovare accoglimento il rilevo secondo cui, quando oggetto d'imposta è un'area edificabile, sussiste l'obbligo in capo al contribuente di verificare ogni anno le oscillazioni del valore del bene, in quanto troppo generico. E' possibile e del tutto naturale che si verifichino oscillazioni di valore connesse all'andamento del mercato e/o dello stato di attuazione delle procedure che determinano il perfezionamento dello ius edificandi. La norma sopra riportata prevede l'ultrattività degli effetti dell'originaria dichiarazione, fissando come unica eccezione il subentrare di modifiche di dati ed elementi dichiarati, i quali impongono al contribuente di presentare una denuncia di variazione. Tali modifiche, per essere rilevanti ai fini dell'art. 10, comma 4, d.lgs. n. 504/1992, devono essere ancorate a precisi elementi fattuali o a determinate variazioni delle caratteristiche urbanistiche, circostanze che non ricorrono nel caso qui esaminato in cui una più risalente denuncia ICI c'era stata, in quanto gli avvisi di accertamento fanno riferimento alle cd. zone omogenee, cioè a rilevazioni che sono in possesso dell'Amministrazione comunale. La Corte, con l'ordinanza n. 25304/2017, osserva poi che con la legge finanziaria per il 2007, infatti, con un obiettivo di semplificazione dell'attività dei contribuenti, l'obbligo di presentare la denuncia di variazione ICI è stato abolito. L'art. 37, comma 53, del d.l. n. 223/2006, convertito nella Legge n. 248/2006, successivamente, ha previsto che "*resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico*". Con successivo Decreto del Ministero dell'Economia del 12/05/2009 è stato approvato il modello di dichiarazione agli effetti ICI che deve essere utilizzato on tutti gli altri casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta comunale sugli immobili non sono acquisibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale (art. 1, comma 2, del decreto 12/05/2009). Tra gli elementi da dichiarare, secondo il modello allegato al decreto citato, non è previsto il valore di mercato delle aree fabbricabili, perché gli eventuali atti di vendita sono conosciuti dal Comune, preventivamente, al momento della richiesta del certificato di destinazione urbanistica da allegare al contratto di vendita e, successivamente, al momento della trascrizione dell'atto presso la Conservatoria immobiliare, trasmesso con il modello unico informatico in cui il Comune ha libero accesso. La variazione del valore di mercato delle aree fabbricabili, pertanto, non deve essere oggetto di dichiarazione al Comune, essendo relativa a dati che l'ente locale può agevolmente prelevare dall'Anagrafe tributaria (banca dati catastale). Nel caso di specie, dunque, va esclusa la ricorrenza, anche ai fini del trattamento sanzionatorio, dell'ipotesi di omessa dichiarazione contestata dal Comune con gli impugnati avvisi di accertamento.

Fa eco alle pronunce qui sopra esposte e che propendono per la non necessità della dichiarazione, anche Corte di cassazione n. 24333/2025 che aveva ragionato sul caso di un contribuente, il quale aveva sì provveduto a presentare la dichiarazione per l'area edificabile per un determinato anno, ma ne aveva

omesso la presentazione per l'anno successivo quando, secondo i valori tabellari adottati dal Comune, il valore dell'area si era incrementato. Il Comune aveva, pertanto, provveduto a contestare non solo la maggiore imposta scaturente dal maggior valore attribuito ma ad essa applicava la sanzione pari all'omessa dichiarazione. Esaminata la questione, la Corte, ben consapevole delle norme che regolano la permanenza dell'obbligo dichiarativo per i soli casi da cui derivi una riduzione di imposta e per quelli, rilevanti ai fini dell'imposta, che dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche, si sofferma sul caso specifico evidenziando che una dichiarazione era stata comunque presentata dal Contribuente sebbene riferita all'annualità precedente. Sposando il principio di ultrattività della dichiarazione ICI/IMU per gli anni ad essa successivi, ove non siano sopravvenute variazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta, la Corte chiarisce che la dichiarazione iniziale era stata presentata ed essa ha avuto efficacia anche per l'anno successivo, non essendo intervenute variazioni nei dati e negli elementi dichiarati. A parere della Corte "*ciò che nella specie è, infatti, mutato è stato il valore dei beni assegnato dal Comune con la deliberazione (…), ma detta circostanza non ha comportato la necessità di una nuova dichiarazione, poiché non è cambiata la natura del bene, ma solo il suo valore per come rideterminato dall'ente con il citato provvedimento. Con la conseguenza che detto mutamento legittimava un accertamento sulla congruità del valore dichiarato dai contribuenti, non certo una contestazione di omessa dichiarazione, come, invece, avvenuto nella specie.*"

Con ulteriore intervento, la Corte di cassazione nn. 26066/2026, 13662/2026 ribadisce il suo convincimento in ordine alla non necessità della dichiarazione nel caso di variazione del valore di mercato dell'area susseguente alla variazione di valore adottato dal Comune. La Corte, infatti, precisa che "*ove si fosse trattato del mutamento del solo valore dei beni assegnato dal Comune, detta circostanza non comportava la necessità di alcuna dichiarazione, poiché con esso non è stata modificata la natura del bene, né vi è stato un cambiamento dei suoi dati o dei suoi elementi strutturali, intesi nella loro funzione identificativa, caratterizzante l'unità immobiliare, essendo stato variato solo il suo valore venale sulla scorta di una sua rideterminazione eseguita dall'ente in base ad una nuova stima adottata nell'esercizio della potestà contemplata dall'art. 59, comma 1, lett. g), d.lgs. n. 446/1997.*"

Quindi, sposando tale ultimo orientamento, la dichiarazione non è dovuta nel caso in cui la variazione del valore discenda dalla adozione da parte del Comune di nuovi valori di riferimento, resta, invece, dovuta nel caso l'area subisca variazioni inerenti i suoi dati identificativi.

La Corte di cassazione è, poi, intervenuta a ragionare (nn. 15011/2026 e 14942/2026) sull'obbligo dichiarativo nel caso il valore dell'area sia stato indicato nell'atto di compravendita. La Corte precisa che "*tra gli elementi da dichiarare, non dovrebbero includersi il valore di mercato delle aree fabbricabili in relazione agli eventuali atti di vendita, atti che sono conosciuti dal Comune, preventivamente, al momento della richiesta del certificato di destinazione urbanistica da allegare al contratto di vendita e, successivamente, al momento della trascrizione dell'atto presso la Conservatoria immobiliare, trasmesso con il modello unico informatico a cui il Comune ha libero accesso.*"

<u>Sulla spiegazione della pretesa tributaria da parte del Giudice</u>

Cassazione nn. 24793/2026, 18325/2026, 3603/2026, 3602/2026, 24341/2025, 19807/2025, 14559/2025, 3730/2025, 3724/2025, 725/2025, 26089/2024, 26073/2024, 25880/2024, 13726/2024, 27900/2023, 27873/2023, 26978/2023, 19581/2023, 12221/2023, 11443/2023, 10886/2023, 9529/2023, 9311/2023, 4939/2023, 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. Il valore deve essere accertato avuto riguardo a ciascuno degli elementi ivi indicati (Cassazione nn. 27900/2023, 27873/2023, 310/2017, 4817/2015, 4093/2015, 7297/2012, 14385/2010, 19515/2003), ma non necessariamente a tutti (Cassazione n. 19801/2025).

Cassazione nn. 15613/2024, 14752/2024, 9529/2023, 9311/2023, 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, e, eventualmente, ricondurla alla corretta misura, entro i limiti posti dalle domande di parte.

Cassazione nn. 9529/2023, 21695/2017: il Giudice tributario, nel rideterminare il valore di aree edificabili ai fini ICI, rispetto alla stima fattane negli atti impositivi impugnati, deve procedere ad un proprio giudizio estimatorio, sulla base degli elementi provati e comunque non controversi, indicando, in base ai parametri normativi di riferimento, le effettive potenzialità edificatorie delle aree in oggetto e valutando le incidenze dei vincoli alle stesse afferenti, comportando, altrimenti, la sua decisione, un sostanziale esonero dell'Amministrazione dall'onere probatorio su di essa incombente.

Cassazione n. 23681/2019: nella determinazione del valore di mercato, il Giudice deve esaminare le relazioni tecniche proposte dal Comune.

Cassazione nn. 13726/2024, 14869/2023, 4939/2023, 38161/2022, 4952/2018: è esclusa ogni ipotesi di valutazione equitativa da parte del Giudice di merito, giacché la determinazione del valore dell'area e, dunque, della base imponibile, deve essere il risultato di un giudizio estimativo, che non è riconducibile alla cd. equità sostitutiva, consentita nei soli casi previsti dalla legge, che attiene al piano delle regole sostanziali utilizzabili in funzione della pronuncia ed attribuisce al giudice il potere di prescindere nella fattispecie dal diritto positivo.

Cassazione n. 27942/2023: la motivazione della sentenza [come elaborata dal Giudice, n.d.r.] è apodittica, dall'assunto della, secondo la CTR, "*notoria*" crisi del mercato immobiliare a livello globale nel periodo successivo al 2009, la CTR ha fatto conseguire, come se fosse una conseguenza immediata e necessitata, che il valore dello specifico terreno oggetto di causa, stimato per il 2008 e il 2009 in € 120,00 al metro quadro, potesse essere "*equitativamente*" stimato in € 100,00 al metro quadro nel 2013. Al di là della correttezza o meno della riconduzione della crisi finanziaria dei mutui *subprime*, alla nozione di "*fatto notorio*", è assorbente il rilievo che la conclusione per cui i terreni in questione avrebbero assunto nel 2013 un valore di € 100,00 al metro quadro è del tutto arbitraria. Non vi è alcun nesso logico – e la CTR inevitabilmente non ha indicato alcun nesso – tra il dato generale della "*crisi del 2009*" e il dato della perdita di valore dei terreni per come quantificata (€ 20,00 nel corso del quadriennio 2008-2009).

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. 13668/2026, 14559/2025, 23779/2024, 20945/2024, 20685/2024, 20675/2024, 12732/2024, 12550/2024, 11449/2023, 11443/2023, 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.

Cassazione nn. 11449/2023, 11443/2023, 26709/2016: la revisione del valore di un immobile deve essere motivata in termini che esplicitino in maniera intellegibile le specifiche giustificazioni del maggior valore.

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 nn. 24793/2026, 3603/2026, 3602/2026, 9311/2023, 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. 3603/2026, 3602/2026: in assenza di una valutazione specifica derivante dal prezzo di acquisto fissato per il bene di cui va determinata la base imponibile, i parametri fissati dall'art. 5, comma 5, del d.lgs. n. 504/1992 (ora art. 1, comma 746, l. n. 160/2019), costituiscono criteri vincolanti e tassativi, perché indicano elementi che costituiscono indici idonei alla determinazione del valore dello stesso. Ne consegue, dunque, che il giudice del merito, nella determinazione della base imponibile, rimanendo nell'ambito dei parametri fissati dall'art. 5 citato, possa ritenere congruo il valore derivante dal prezzo di vendita, purché ciò sia adeguatamente motivato.

Compravendita in annualità coincidente con quella da accertare, Cassazione nn. 24793/2026, 19815/2025, 14559/2025, 6357/2024, 19581/2023, 12221/2023, 9311/2023, 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.

Assenza di atti di compravendita, Cassazione n. 32662/2023: l'assenza di atti di compravendita nel periodo in questione non impedisce al Comune di valutare il terreno, né rende di per sé illegittimi i criteri utilizzati; il giudice di merito, con accertamento in fatto qui insindacabile, ha applicato il valore ritenuto congruo (importo minimo) evidenziando peraltro che la parte non ha offerto valori alternativi rispetto a quelli indicati dal Comune, insistendo nella inaccettabile tesi che il valore venale dei terreni fosse inesistente.

L'elaborazione della Corte porta a concludere che, in presenza di area edificabile, occorre sempre e necessariamente determinare il valore venale in comune commercio per quantificare la base imponibile e la mancanza di atti di compravendita non è motivo valido per sostenere l'inesistenza del valore di mercato.

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.

Sempre in merito al valore derivato da atti di compravendita, nelle pronunce nn. 14832/2026 e 14827/2026, la Corte di cassazione ha precisato che "*il prezzo della compravendita non è di per sé vincolante, né automaticamente coincidente con il valore venale in comune commercio. Pertanto, il Comune può svolgere una autonoma attività valutativa, fondata su elementi oggettivi e coerenti con il criterio del valore venale, mediante il ricorso a dati comparativi relativi a compravendite di immobili similari, avvenute nella stessa zona e nello stesso arco temporale. In questo contesto il prezzo di vendita è stato valutato dalla CTR come uno degli elementi del quadro probatorio, senza che ad esso potesse essere attribuito carattere decisivo o vincolante. La normativa, infatti, non impone all'ente impositore di recepire automaticamente il corrispettivo dichiarato in un atto di compravendita, soprattutto quando risulti non allineato ai valori desumibili dal mercato di riferimento.*"

Ancora la Corte di cassazione (n. 19107/2026) precisa che "*né può ritenersi che, in sé e per sé, il prezzo di vendita di un immobile possa essere reputato più attendibile parametro rispetto a studi sui valori di mercato del territorio operati dagli enti locali, in quanto può essere determinato sulla base dei più vari fattori e non necessariamente essere aderente all'effettivo valore del bene.*"

E, infine, Cassazione n. 18325/2026 precisa che "*la valutazione del Giudice d'appello e, conseguentemente, la relativa pronunzia, sono errate in diritto anche rispetto al decisum di questa Corte, in quanto, non commisurandosi ai vari indici valutativi normativi previsti e assumendo quale unico riferimento il prezzo della compravendita dei terreni, si pongono in contrasto con i tassativi criteri di cui al menzionato articolo 5, comma 5, d.lgs. n. 504/1992, il cui necessario rispetto nella valutazione in rassegna è stato più volte ribadito. Detti criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi, il giudice di merito, investito della questione del valore attribuito a un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenuto conto dell'anno d'imposizione, con una valutazione incensurabile in sede di legittimità, qualora congruamente motivata.*"

<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.

<u>Sul valore derivato da un 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 a edilizia economica 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.

Sul valore derivato da compravendita di area ritenuta non pertinenziale

Cassazione nn. 37929/2022, 14118/2017, 12273/2017, 7297/2012: ai fini della valutazione dell'area ritenuta non pertinenziale occorre sempre rimettersi ai principi contenuti nell'articolo 5, comma 5, d.lgs. n. 504/1992. Pertanto, in presenza di un atto di compravendita nel quale il valore indicato in atto comprende le aree e i sovrastanti fabbricati, non risulta idonea, di per sé, la mera determinazione del valore operata decurtando dal valore della compravendita osservato, il valore degli immobili che insistevano sull'area, così come risulta dalla pronuncia gravata in quanto non costituente valore direttamente riferibile al terreno oggetto di stima.

Sul valore derivato dalla dichiarazione di successione

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.

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 nn. 26089/2024, 26073/2024, 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.

Cassazione n. 26984/2023: nell'avviso di accertamento è stato fatto riferimento ad atti di compravendita per la determinazione dei prezzi medi e tale elemento è da ritenere sufficiente, sia per il rispetto dell'obbligo motivazionale, sia per la verifica della congruità del valore attribuito, ex art. 5, comma 5, del d.lgs. n. 504 del 1992. Di converso, la contro-ricorrente non ha opposto nulla di specifico per superare i dati utilizzati dall'ente impositore.

Cassazione nn. 27022/2023, 17284/2019, 11643/2019: la proprietaria ricorrente avrebbe dovuto, infatti, al fine di rideterminare l'imposta dovuta, indicare e produrre atti pubblici o privati dai quali risultassero elementi sufficientemente specifici in grado di contraddire quelli, di segno diverso, ricavati in via presuntiva dai valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche.

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.

Ammesso, Cassazione nn. 6178/2024, 6173/2024: la CTR ha chiarito che ai fini della stima del valore venale in comune commercio doveva tenersi conto delle attuali potenzialità edificatorie dei terreni, i quali ricadono in zona F4, riservata ai terreni destinati ai servizi pubblici e viabilità, stabilendo che appariva congruo il valore attribuito dai primi giudici utilizzando quale parametro di riferimento l'indennità di espropriazione relativa all'anno 2014 per aree omogenee; attribuendo a detto elemento la forza di prova contraria rispetto ai valori contenuti nella delibera consiliare del 2007 e precisando che per beni con identica vocazione edificatoria era ragionevole presumere che l'indennità non poteva discostarsi in maniera eccessiva dal valore di mercato e a tal proposito il Comune avrebbe dovuto quanto meno indicare le ragioni per le quali per beni equiparabili l'indennità era stata liquidata in misura notevolmente inferiore a quanto stabilito nella delibera.

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 ha 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. 23596/2026, 3601/2026, 12634/2024, 12486/2024, 5764/2024, 27879/2023, 14661/2023, 10886/2023, 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 nn. 27879/2023, 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. 14661/2023, 12834/2023, 12212/2023, 11296/2023, 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 derivato da conciliazione giudiziale per altra annualità

Cassazione n. 5764/2024: va rilevato che la conciliazione giudiziale, prevista dall'art. 48 del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, costituisce un istituto deflattivo di tipo negoziale, attinente all'esercizio di poteri dispositivi delle parti, che postula la formale contestazione della pretesa erariale nei confronti dell'Amministrazione e l'instaurazione del rapporto processuale con l'organo giudicante, e si sostanzia in un accordo tra le parti, paritariamente formato, avente efficacia novativa delle rispettive pretese limitatamente all'annualità interessata, nel senso che solo avuto riguardo alla detta annualità è preclusa ogni valutazione in ordine alla congruità della valutazione in tal guisa concertata.

Sul valore derivato da transazione con Ufficio del registro

Cassazione nn. 5764/2024, 15165/2006: in tema di imposta comunale sugli immobili, è insufficientemente motivato l'avviso di accertamento mancante di qualsiasi riferimento ai parametri indicati dall'art. 5 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e fondato esclusivamente sul valore dell'immobile risultante da un atto di transazione stipulato in un precedente giudizio tra il contribuente e l'Ufficio del registro: la transazione, infatti, avendo natura conciliativa, può essere giustificata da motivi estranei al rapporto tributario, tali da indurre i contendenti a trovare conveniente la chiusura della controversia mediante la rinuncia reciproca a talune pretese, per ragioni di opportunità completamente indipendenti dalla natura giuridica della lite.

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. 23779/2024, 15613/2024, 14752/2024, 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 nn. 3236/2025, 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 nn. 15613/2024, 14752/2024, 5835/2024, 5822/2024, 9440/2023: alla disposizione di cui all'articolo 5, comma 5, d.lgs. n. 504/1992, che rinvia ad una pluralità di elementi compositi, fondati su dati desumibili da atti amministrativi (ad esempio l'indice di edificabilità e la destinazione d'uso consentita) o da fonti esterne (prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche), può senz'altro ricondursi il metodo analitico-ricostruttivo denominato del valore di trasformazione, metodo, questo, incentrato sulla determinazione del valore dell'area fabbricabile sulla base della differenza tra il ricavato (valore dell'edificato), come si configurerebbe ad edificazione avvenuta della cubatura realizzabile per l'area presa in considerazione, ed i costi necessari all'edificazione stessa (costi di trasformazione). La rilevanza, ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili, dei parametri offerti dagli indici di edificabilità e dalla destinazione d'uso delle aree, dagli oneri di adattamento del terreno e dalla stessa maggiore o minore attualità della potenzialità edificatoria dell'area, da conto, per vero, del rilievo secondo il quale il criterio analitico-ricostruttivo in questione trova fondamento nello stesso dettato normativo, nel cui contesto la potenzialità edificatoria dell'area viene assunta nella sua concreta, ed obiettiva, dimensione, e non in quella che, in buona sostanza, viene rimessa alle scelte economiche (e di convenienza) del contribuente (secondo una valutazione cui allude la gravata sentenza nel rilevare che nella realtà del mercato, i prezzi tengono anche conto del fatto che non tutti gli acquirenti sfruttano per intero le potenzialità edificatorie dei beni acquistati); laddove – come sempre avviene nelle operazioni concettuali legate a complesse metodologie di valutazione – si tratta di verificare la correttezza della concreta applicazione del metodo di stima prescelto, avuto riguardo alla riscontrabilità dei dati fattuali posti a fondamento ed al rigore del procedimento inferenziale sotteso all'utilizzazione del metodo di stima.

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.

In altre pronunce (nn. 31478/2023, 14634/2023, 14628/2023, 14623/2023, 14613/2023, 14600/2023, 14570/2023) la Corte di cassazione ha precisato che "*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. La misura del valore venale in comune commercio deve essere tassativamente ricavata dai parametri vincolanti previsti dall'art. 5, comma 5, d.lgs. n. 504/1992.*"

<u>Sull'utilizzo di valori OMI e parametri di attualizzazione ISTAT</u>

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 sono legittimi.

Favorevole, Cassazione nn. 3236/2025, 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.

Favorevole, Cassazione nn. 19801/2025, 30171/2023: occorre evidenziare che i criteri OMI, in base ai quali il Comune ha determinato il valore degli immobili in esame, secondo quanto riportato nella sentenza, non costituiscono fonti di prova, ma sono solo uno strumento di ausilio ed indirizzo per le valutazioni estimative, quali nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza, che non consentono di superare l'applicazione dei parametri di cui all'art. 5, comma 5, del d.lgs. n. 504 del 1992.

<u>Sull'utilizzo di perizie di stima redatte per altri fini</u>

Perizie relative ad operazioni riguardanti la determinazione di plusvalenza sui redditi, Cassazione nn. 26274/2025, 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. Tenuto conto della sostanziale equivalenza del termine "valore" (di cui alla legge n. 448 del 2001, art. 7) e quello di "valore in comune commercio" di cui al d.lgs. n. 504 del 1992, art. 5 (Cassazione n. 26274/2025).

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 a trasformazioni societarie, Cassazione nn. 26089/2024 e 26073/2024: il calcolo del Comune era avvallato dalla perizia utilizzata dalla stessa contribuente per la trasformazione da società semplice a società di capitali (che, per quanto fosse stata redatta quattro anni dopo rispetto agli accertamenti 2012, aveva stabilità il valore del terreno in euro 20.733.000,00 rispetto all'importo accertato dal Comune pari ad euro 19.570.021,54).

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 nn. 14832/2026, 14827/2026, 20959/2019: le perizie di stima addotte in giudizio sono solo argomenti di prova e non possono assurgere a fatti decisivi della controversia.

Perizia del CTU e affermazioni apodittiche, Cassazione n. 24341/2025: il Giudice di appello ha "*asserito che il consulente tecnico di ufficio aveva indicato lo strumento urbanistico, i criteri di valutazione, calcolate le superfici edificabili ed analizzati i costi di costruzione, nonché valutato gli imprevisti e gli oneri di urbanizzazione, oltre quelli finanziari ed il profitto dell'imprenditore, ritenendo di non discostarsi dalla valutazione del valore fornita dall'ausiliare, pari a 23,50 €/mq. I motivi di censura hanno, poi, disvelato che il consulente tecnico aveva ricavato il costo di costruzione dei fabbricati da edificare "sulla base della conoscenza del perito e della sua esperienza professionale e, dunque, in termini del tutto eccentrici. Emerge, pertanto, chiaramente che i Giudici di appello, nell'aderire incondizionatamente alla valutazione del consulente tecnico di ufficio, non abbiano tenuto in alcuna considerazione le predette circostanze di natura fattuale, costituite – lo si ripete – dalla zona territoriale di ubicazione, dall'indice di edificabilità, dalla destinazione d'uso consentita, dagli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*"

Perizia stragiudiziale, Cassazione n. 13837/2018: la perizia stragiudiziale è utilizzabile solo se adeguatamente approfondita e opportunamente discussa dal Giudice di merito.

Perizia inerente a 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 già menzionata 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.

Sui comparti urbanistici gravati dall'istituto della perequazione

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. 14634/2023, 14628/2023, 14623/2023, 14613/2023, 14600/2023, 14570/2023, 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. 20532/2024, 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. 13662/2026: non possono escludersi dalla tassazione le aree da cedere al Comune per essere destinate ad uso pubblico (viabilità, parcheggi e verde), tenuto conto, da un lato, della titolarità dell'area in capo al contribuente idonea ad integrare il presupposto impositivo e, dall'altro lato (per quanto concerne la base imponibile), della perdurante vocazione edificatoria di tali superfici, da computare, ai fini della superficie tassabile, secondo il loro effettivo valore venale in considerazione dei suddetti vincoli urbanistici.

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. 12043/2023: la mancata ratifica dell'Accordo di Programma cui doveva seguire la variante del PRG in relazione al quale erano previsti specifici oneri di urbanizzazione, non esclude affatto la natura edificatoria dell'area tassata.

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. 23288/2026, 27017/2023, 11449/2023, 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 nn. 15086/2023, 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. 27875/2023, 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.

Secondo la Corte di cassazione (nn. 34013/2022, 34011/2022, 34008/2022) il diniego al rilascio della Concessione Edilizia presentata, che può dipendere da molteplici ragioni, non è sufficiente ad escludere radicalmente la potenzialità edificatoria dell'area, da valutarsi alla luce degli strumenti urbanistici generali, potendo incidere al più sulla quantificazione del concreto valore, alla luce di tutte le circostanze specifiche del caso concreto.

Ancor più, sempre la Corte di cassazione (nn. 34010/2022, 34009/2022) precisa che il giudice tributario, in sede di commisurazione del valore venale e, dunque, di determinazione della base imponibile, è tenuto a valutare l'inclusione dell'area nel piano regolatore generale e negli strumenti urbanistici adottati. Il giudice di appello ha deciso conformemente a tale regola, avendo rigettato l'appello, diretto alla qualificazione del suolo come agricolo, in quanto dalle precisazioni del Comune e dall'atto appena citato (diniego di Concessione Edilizia) si evince con con chiarezza che il suolo insiste in una zona B1 di espansione edificatoria, per il cui sfruttamento è stabilito un limite quantitativo di vani realizzabili, nella

specie già raggiunto, per cui la concessione fu allo stato denegata. Rimane, perciò, dimostrato il carattere edificatorio dell'area, alla stregua delle zonizzazioni vigenti. Invero, la sentenza impugnata, proprio alla luce del contenuto del diniego di Concessione Edilizia, che risulta motivato in considerazione dell'esaurimento dei limiti quantitativi di vani realizzabili (e, cioè, della concreta fruizione della potenzialità edificatoria piuttosto che della sua negazione), ha confermato la natura edificatoria del suolo.

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.

Bonifica del suolo, Cassazione nn. 12834/2023, 12212/2023, 11296/2023: la critica della ricorrente si basa su una indebita sovrapposizione tra edificabilità secondo il piano regolatore e condizione di (in)attualità della (potenziale) edificabilità dovuta alla necessità di opere di bonifica. Alla luce del quadro normativo e giurisprudenziale sopra richiamato, in presenza di edificabilità secondo gli strumenti di pianificazione, sussiste l'edificabilità dell'area ai fini dell'applicabilità dell'imposta (art. 2, d.lgs. n. 504/1992) e l'inattualità della edificabilità e i costi (di bonifica) da affrontarsi per superare detta inattualità assumono rilievo ai fini del calcolo della base imponibile (art. 5, d.lgs. n. 504/1992).

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*.

Costi per la realizzazione di opere definite dal Programma di Intervento, Cassazione n. 9311/2023: la determinazione della base imponibile sulla scorta di una decurtazione forfettaria ed astratta del valore venale unitario (€/mq) di suoli ubicati nella periferia del Comune di (…), ma esentati dai vincoli derivanti da un programma di intervento integrato, non costituisce parametro idoneo ex art. 5, comma 5, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, a tener conto del deprezzamento insito nelle limitazioni e negli oneri imposti dalla soggezione alla fascia di tutela ferroviaria (in special modo, con riguardo alla realizzazione di un collegamento viabilistico a mezzo sottopasso ferroviario.

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 dei 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 le 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 alle 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;

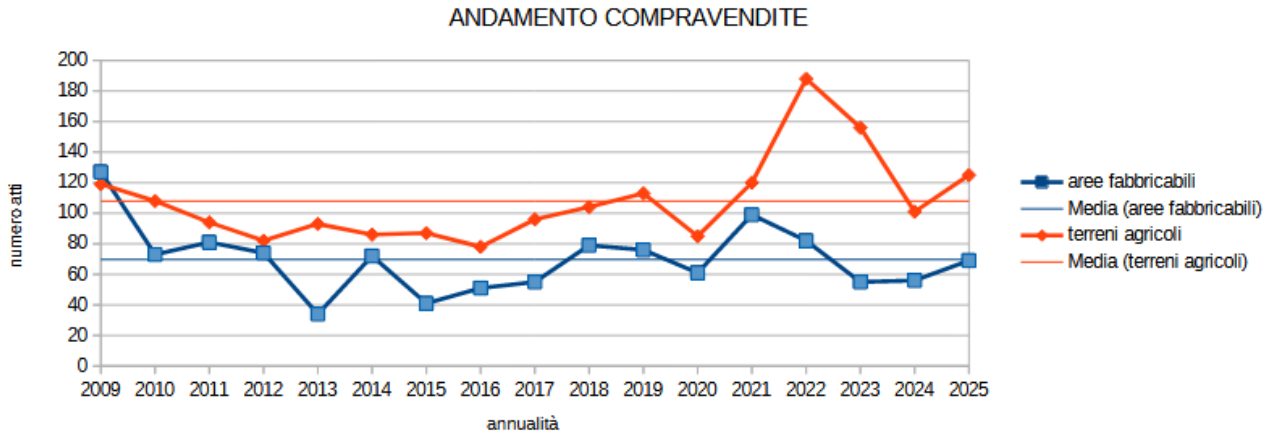
- i riferimenti ai dati del prestito finanziario nel caso sia stato stipulato un mutuo fondiario.

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) per arrivare a tutto l'anno 2025 (ove è vigente il nuovo strumento urbanistico – PUG – adottato nel 2022) 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
2022	82	188
2023	55	156
2024	56	101
2025	69	125
Totali	**1185**	**1835**

Il grafico sottostante rappresenta, visibilmente, l'andamento del numero assoluto di compravendite stipulate nel corso degli anni.



Si rileva un numero superiore e prevalentemente costante delle compravendite dei terreni a destinazione agricola rispetto ai terreni edificabili.

Per i terreni a destinazione agricola, a fronte della flessione numerica registrata nell'anno 2020, si rileva un deciso trend all'aumento del numero delle transazioni a partire dall'anno 2021 raggiungendo l'apice di sempre nell'anno 2022 per poi calare, ma confermando quantità elevate, nel periodo 2023-2024, ed invertire la tendenza verso l'aumento nell'anno 2025. Il dato medio annuale del numero delle compravendite nell'intero periodo si attesta intorno alle circa 110 transazioni.

Per quanto concerne le aree edificabili, a far tempo dal 2015 si rileva un andamento pressoché costante nella crescita del numero delle transazioni, salvo una significativa riduzione rilevata nell'anno 2020, cui è seguito un deciso rimbalzo nell'anno 2021, per poi assistere, nuovamente, ad una riduzione numerica nelle annualità 2022 e 2023, per, poi, rilevare una sostanziale costanza numerica nell'anno 2024 rispetto al

2023 e un modesto incremento nell'anno 2025. Il dato medio annuale del numero delle compravendite nell'intero periodo si attesta intorno alle circa 70 transazioni.

Il grafico sopra riportato indica, indiscutibilmente, una certa dinamicità del mercato ove, a parte per le annualità 2022 e 2023 per i terreni agricoli, non spiccano quantità atipiche; si può, pertanto, ritenere che le due curve rappresentino, con realtà attendibile, il dinamismo del mercato delle compravendite che si è sempre attestato su quantità di sicuro rilievo sia per le aree edificabili che per i terreni agricoli.

La coincidenza della diminuzione delle quantità rilevata nell'annualità 2020 può essere giustificata dalle conseguenze derivanti dalla pandemia da Covid-19 che non ha permesso, per un lungo periodo, di poter liberamente addivenire alla stipula delle transazioni commerciali, si spiega, così, anche il significativo rimbalzo registrato nell'anno 2021.

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 ed il conseguente valore di mercato ad un terreno che può essere immediatamente trasformato, non così scontata appare la determinazione del valore di quel terreno che necessita, invece, di una pluralità di interventi amministrativi, anche complessi, per giungere alla sua trasformazione; divenendo necessario 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 che ci si appresta a valutare.

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, e così via.

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, su 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 regolati da PUA nelle previsioni temporali di attuazione delle scelte urbanistiche indicate nel piano regolatore e al loro processo attuativo (Accordi Operativi e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica);

- 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 da porsi senz'altro in funzione alla realtà del mercato in quel preciso lasso temporale, ma anche 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 realizzerà con la vendita del manufatto finito; più è lungo il tempo più diviene aleatorio e, quindi, non scontato che al momento della conclusione dei lavori si ricada in un periodo storico ove il mercato del prodotto finito sia non solo ricettivo ma talmente apprezzato da consentire il recupero dei costi intrapresi e un adeguato profitto per l'imprenditore.

Volendo ipotizzare, in linea di massima sintesi, 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 da 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 (AO), 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 in quanto giudicata idonea dall'esame delle manifestazioni di interesse (MI) e la cui trasformazione sarà regolata dall'AO, presentata la proposta di AO, l'inizio dell'attuazione degli interventi potrà avvenire presumibilmente entro il lasso temporale di un anno.

In data 08/03/2024 l'Amministrazione provvedeva a pubblicare l'avviso pubblico ai fini della presentazione delle manifestazioni di interesse per l'attuazione del PUG tramite AO in forza di quanto previsto dall'articolo 38 della L.R. n. 24/2017.

Il bando orientava le azioni di trasformazione in una prospettiva generale di indirizzi a priorità funzionali a incentivare la riqualificazione e la rigenerazione della città esistente, favorendo gli interventi di recupero dell'esistente patrimonio immobiliare dismesso o in dismissione.

Il bando esprimeva, poi, l'obiettivo di preservare la quota di consumo di suolo massimo del 3% entro il 2050 ad esclusivo favore di imprese ad alto valore aggiunto e occupabilità, escludendo da tale definizione sia la logistica multi-cliente, sia il commercio, oltre l'edilizia residenziale a libero mercato. Il consumo di suolo nuovo veniva, pertanto, limitato ad una quantità massima pari a 26 ettari a favore delle imprese sopra dette, mentre i proponenti di altre funzioni si sarebbero dovuti orientare a collocazioni nel territorio urbano favorendo il recupero edilizio di immobili già esistenti, così da evitare il consumo di suolo.

Sulla base dei dati raccolti presso il Servizio Rigenerazione Urbana, risultavano presentate all'Amministrazione nel corso dell'anno 2024, ben 22 manifestazioni di interesse per la stipula di AO, così suddivise:

- 4 per funzioni principalmente legate al commercio al dettaglio;

- 12 per funzioni principalmente legate alla residenza;

- 4 per funzioni principalmente produttive;

- 1 per funzioni principalmente terziarie;

- 1 per funzioni principalmente sportive-ricreative e di servizio.

Di queste, 1 veniva ritirata durante la fase istruttoria.

L'iter procedurale di verifica delle manifestazioni di interesse si conformava alla delibera di Giunta Comunale n. 5 del 14/01/2025 e si concludeva nel corso dell'anno 2025 con l'assunzione della delibera di Consiglio Comunale n. 162 del 14/07/2025, nella quale si dava atto dell'esclusione di 9 manifestazioni di interesse in quanto giudicate dall'Amministrazione non coerenti con il disegno strategico del PUG, e che, pertanto, restavano 12 manifestazioni di interesse ritenute compatibili con le strategie del PUG.

La delibera consiliare sopra detta non definiva alcun diritto per la presentazione e definitiva approvazione dell'AO, né costituiva titolo per l'automatica attuazione delle previsioni del PUG.

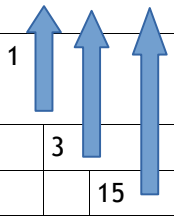
Posto che, in relazione alla rilevanza dell'edificabilità fiscale rispetto quella urbanistica, già la delibera di Consiglio Comunale che accoglie le manifestazioni di interesse giudicate idonee è sufficiente a qualificare ancor più il terreno fiscalmente edificabile anche in ragione del fatto che le schede allegate alla citata delibera delineano i parametri massimi della trasformazione che dovrà avvenire tramite AO (STer, SF, VT, ecc.), ne deriva che, ai fini valutativi, un'area che si è vista accogliere la MI è sicuramente più apprezzabile di un'area che si è vista rifiutare la MI.

Sempre sulla base di informazioni derivate dal Servizio Rigenerazione Urbana, si rileva che rispetto alla delibera di Consiglio Comunale del 14/07/2025 non risultano, al mese di luglio 2026, ancora presentate agli uffici competenti né proposte di AO né AO approvati.

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; 5 = 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 (attuazione)	0
2	Piano stipulato o autorizzato alla stipula	1
3	Deposito proposta di AO, PdCC o PAIP	
4	Area localizzata con MI e demandata ad AO, PdCC o PAIP	3
5	Area localizzabile e demandata ad AO, PdCC o PAIP	15



Mancando una effettiva rilevazione dei tempi medi per la proposizione e la stipula degli AO, le tempistiche sopra riportate sono derivazioni empiriche in ragione dei contenuti della L.R. n. 24/2017 che, al momento si ritengono sufficientemente attendibili e prudenziali.

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+3)
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, approvato 2023) = 13 anni da PSC-RUE 2009

<u>L'allineamento cronologico dei dati</u>

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, per l'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 più recente 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 passata 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

https://www.dt.mef.gov.it/it/debito_pubblico/dati_statistici/principali_tassi_di_interesse/



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 2024 ed il 2025, il valore è passato da 3,41% a 2,75%.

Principali tassi di interesse

ANNO 2025

Titoli di Stato	
Tasso medio di interesse dei titoli di Stato	2,75%

BTP 10 anni	
Tasso medio di interesse dei titoli decennali del Tesoro	3,60%

BOT 12 mesi	
Tasso nominale minimo	1,959%
Tasso nominale massimo	2,517%
Rendimento medio ponderato annuale	2,129%

Dettaglio 2025

Tipologia Titoli	Totale Importo Assegnato *(mln. €)*	Rendimento medio ponderato
BOT 3m	9.490	2,143%
BOT 6m	54.520	2,136%
BOT 12m	105.850	2,129%
TOTALE BOT	**169.859**	**2,132%**
BTP Short Term	34.026	2,23%
BTP 3a	42.311	2,51%
BTP 5a	55.375	2,82%
BTP 7a	49.986	3,25%
BTP 10a	55.174	3,60%
BTP 15a	18.650	3,95%
BTP 20a	1.500	4,26%
BTP 30a	9.250	4,59%
BTP 50a	0	-
BTP Green	13.276	3,81%
TOTALE BTP	**279.548**	3,12%
BTP Italia	**8.791**	**1,85%**
BTP Futura	**0**	-
BTP Valore	**31.478**	**3,21%**
BTP€i 5a	10.963	1,15%
BTP€i 7a	1.150	1,24%
BTP€i 10a	6.038	1,85%
BTP€i 15a	2.975	2,05%
BTP€i 20a	0	-
BTP€i 30a	3.000	2,60%
TOTALE BTP€i	**24.125**	**1,62%**
CCTeu	**29.922**	**3,35%**
Estero euro	6.140	3,67%
Estero valuta	0	-
TOTALE ESTERO	**6.140**	**3,67%**
TOTALE GENERALE	**549.863**	**2,75%**

In questa tavola sono compresi gli importi assegnati tramite concambio.
La suddivisione per scadenza è effettuata sulla base della vita residua all'emissione.

Dagli elementi sopra riportati, si ricava che mentre per l'anno 2021 il tasso medio ponderato d'interesse dei titoli dello Stato italiano era pari a +0,10% (in costante riduzione dal 2019 in poi), per l'anno 2022 il tasso si è decisamente incrementato attestandosi sul valore pari a +1,71% per aumentare nuovamente al

+3,76% nel 2023, scendendo, poi, al 3,41% nel 2024 e al 2,75% nel 2025.

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 un'indagine di mercato presso gli operatori finanziari che operano sul territorio e che erogano il credito;

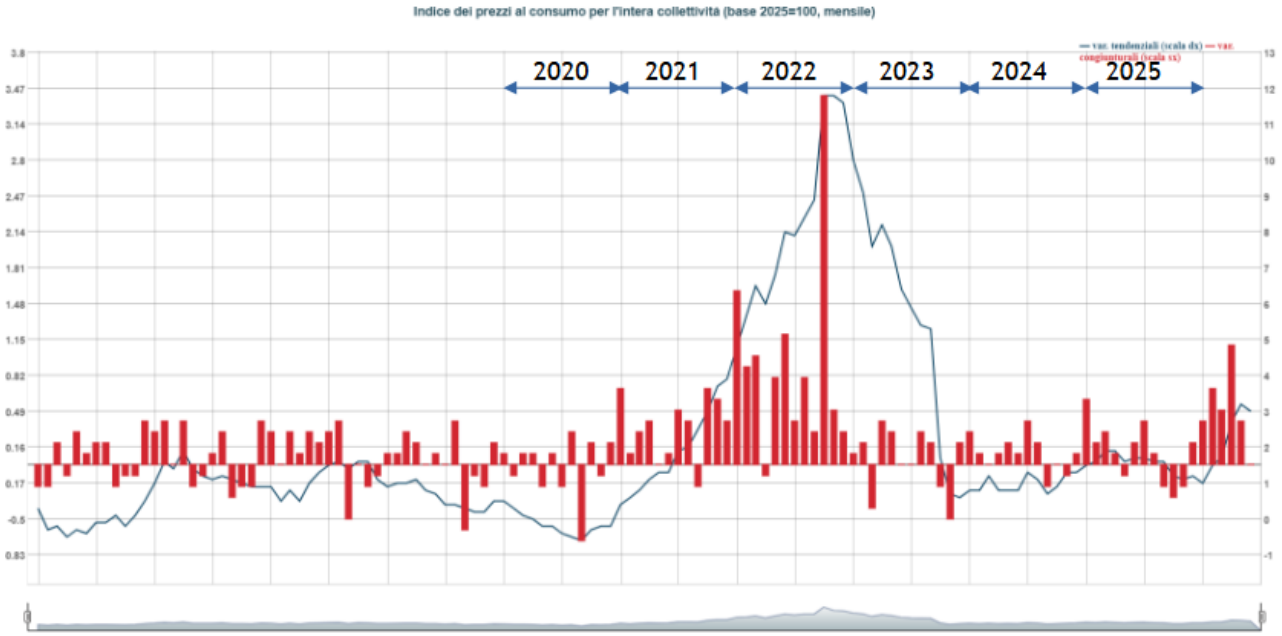
- con una specifica indagine ipotecaria individuando le ipoteche rilasciate per l'acquisto di aree edificabili e rilevando, da esse: il capitale finanziato, il tasso totale applicato al capitale (dato che interessa), il numero di anni previsti per il rientro dal debito.

L'attuale fase geo-politica complessa a livello mondiale ma collocata alle porte del continente europeo (conflitto tra Federazione Russa ed Ucraina, conflitti in Medio Oriente e nel Golfo Persico), ha cristallizzato 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 ha visto il suo picco a poco meno del +12% tra la fine del 2022 e l'inizio del 2023, per poi iniziare, significativamente, a regredire per attestarsi intorno al +0,5% a fine 2023 e mantenersi pressoché costanti per l'intero anno 2024 ed iniziare un progressivo rialzo nell'anno 2025 intorno al +1,5%, come si evince dal grafico sottostante ricavato dal sito ISTAT:

https://www.istat.it/dati/infografiche-e-grafici/grafici-interattivi/

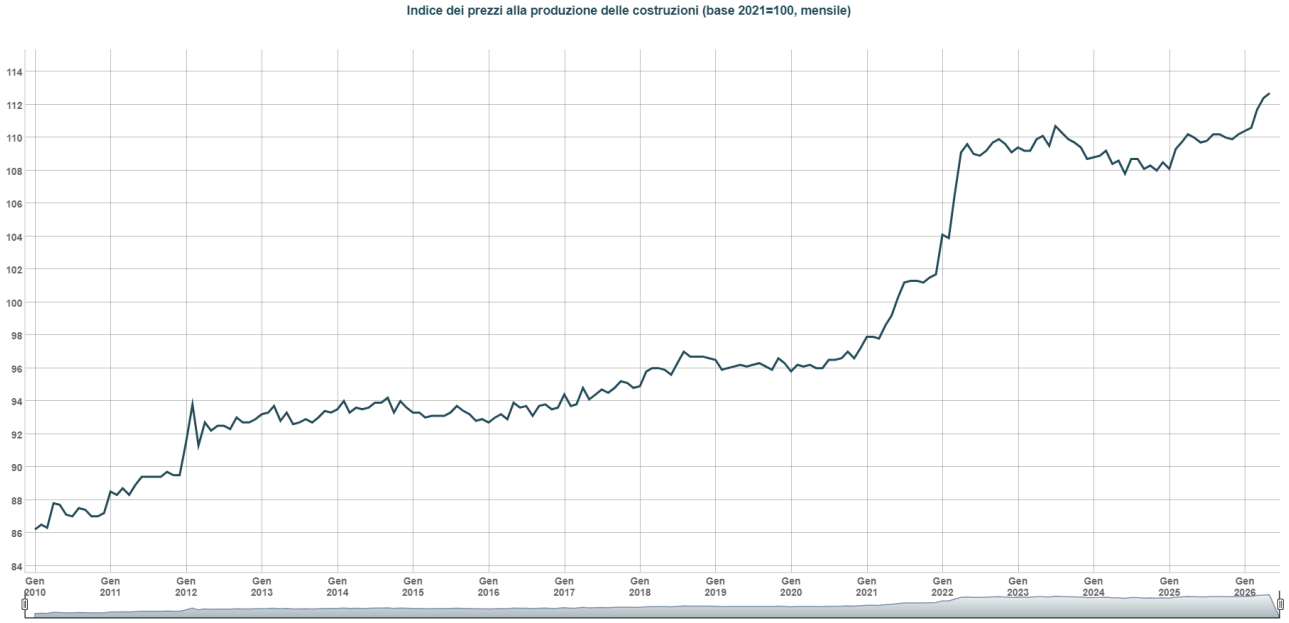


- l’iniziale scarsità del reperimento delle materie prime, anche quelle energetiche, che ha portato alla chiusura di alcune filiere produttive con significative ripercussioni sulle attività ad esse connesse;

- la progressiva diminuzione e ricalibrazione dell’offerta di forme di incentivi statali destinati al recupero degli immobili a destinazione abitativa cui in molti hanno chiesto di accedere e che, seguito degli ultimi provvedimenti governativi, sono stati ampiamente ridotti e/o rimodulati vista la loro elevata incidenza sul bilancio pubblico.

Quanto sopra ha provocato effetti che hanno inciso incrementando i prezzi alla produzione delle costruzioni come si evince dal grafico sottostante ricavato dal sito ISTAT

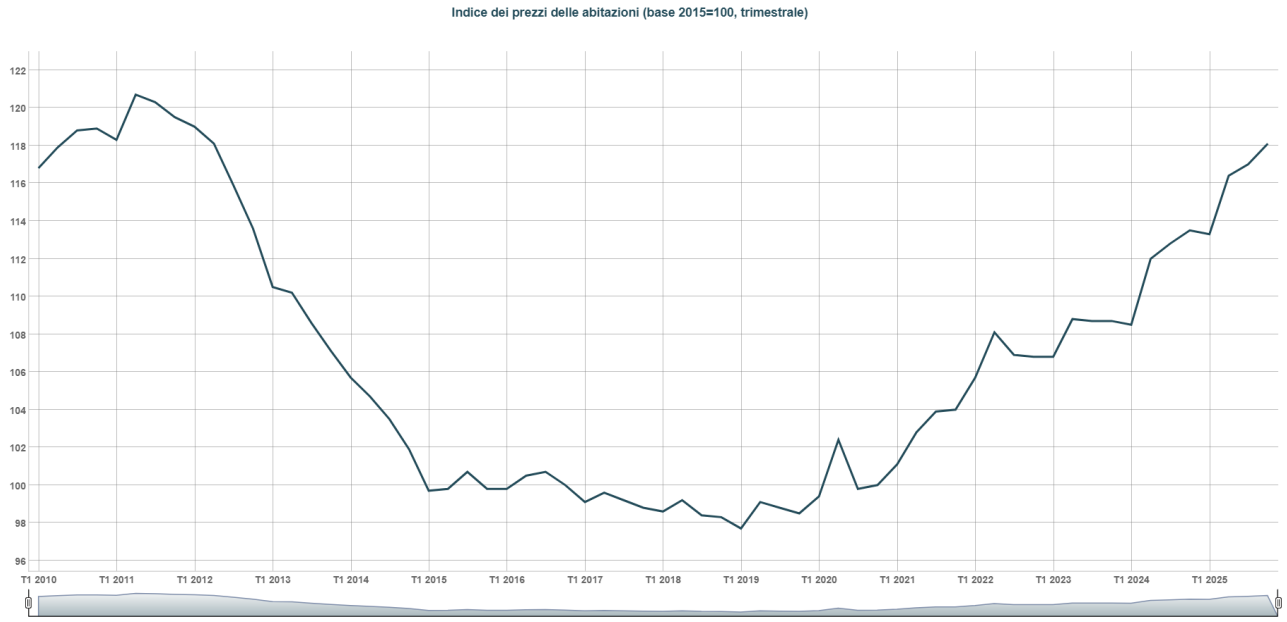
https://www.istat.it/dati/infografiche-e-grafici/grafici-interattivi/



E’ ben visibile, dal grafico sovrastante, come a fronte di un andamento di crescita dei prezzi pressoché costante tra il 2012 la fine del 2020, a far tempo da gennaio 2021 si è rilevata una decisa impennata nell’arco di poco più di un anno per arrivare a stabilizzarsi nei primi mesi dell’anno 2022 e confermandosi su valori elevati ma sostanzialmente costanti per le annualità successive sino alla fine del 2025.

Il grafico che segue rappresenta l’indice dei prezzi delle abitazioni rilavato da ISTAT dal 2010 sino al 2025 e pubblicato sul sito

https://www.istat.it/dati/infografiche-e-grafici/grafici-interattivi/



Si ha modo di rilevare che a fronte di un progressivo ma deciso calo dei prezzi che ha avuto inizio dalla fine del primo trimestre 2011, per poi ridurre il calo con curve meno incisive dal 2015 alla fine del 2019, a partire dall'anno 2020 si assiste ad un nuovo e costante incremento dei prezzi ancor più in crescita rispetto alla curva di incremento dei prezzi alla produzione delle costruzioni.

Tali elementi, oltre ad altri, contribuiscono a generare uno stato di possibile 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 arco temporale a 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.

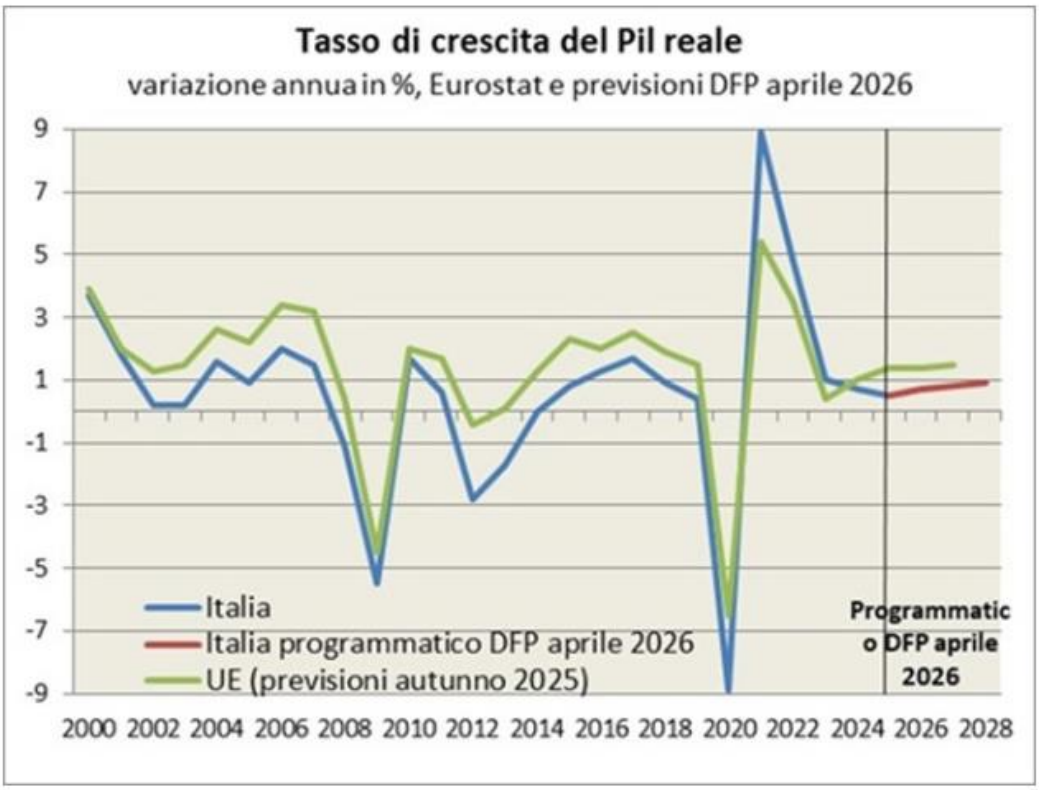
A partire dall'anno 2022 i "*beni merce*" sono totalmente esenti da IMU.

Sono state, inoltre, introdotte forme di incentivazione da parte dello Stato destinate all'acquisto della prima casa che rendono maggiormente agevole e conveniente l'accesso al credito, soprattutto a favore della popolazione di età inferiore a 36 anni.

Ulteriori elementi che consentono di comprendere la realtà economica del Paese possono essere rappresentati dai grafici che seguono derivati dal sito del Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica:

https://www.programmazioneeconomica.gov.it/it/focus/andamenti-di-lungo-periodo-dell-economia-italiana/grafici/

Tasso di crescita del PIL reale



1.1 Fonte: Elaborazione DIPE su dati Eurostat, Istat, Commissione europea e per l'Italia sui dati a legislazione vigente del Documento di finanza pubblica (DFP) di aprile 2026.

Nota esplicativa: Il dato è riferito al tasso di crescita del Prodotto interno lordo (PIL) dell'Italia e a quello medio dell'Unione europea. Per il 2024-2027 è indicato il dato delle previsioni a legislazione vigente del DFP di aprile 2026 e delle previsioni della Commissione europea di autunno 2025.

Livello del PIL italiano



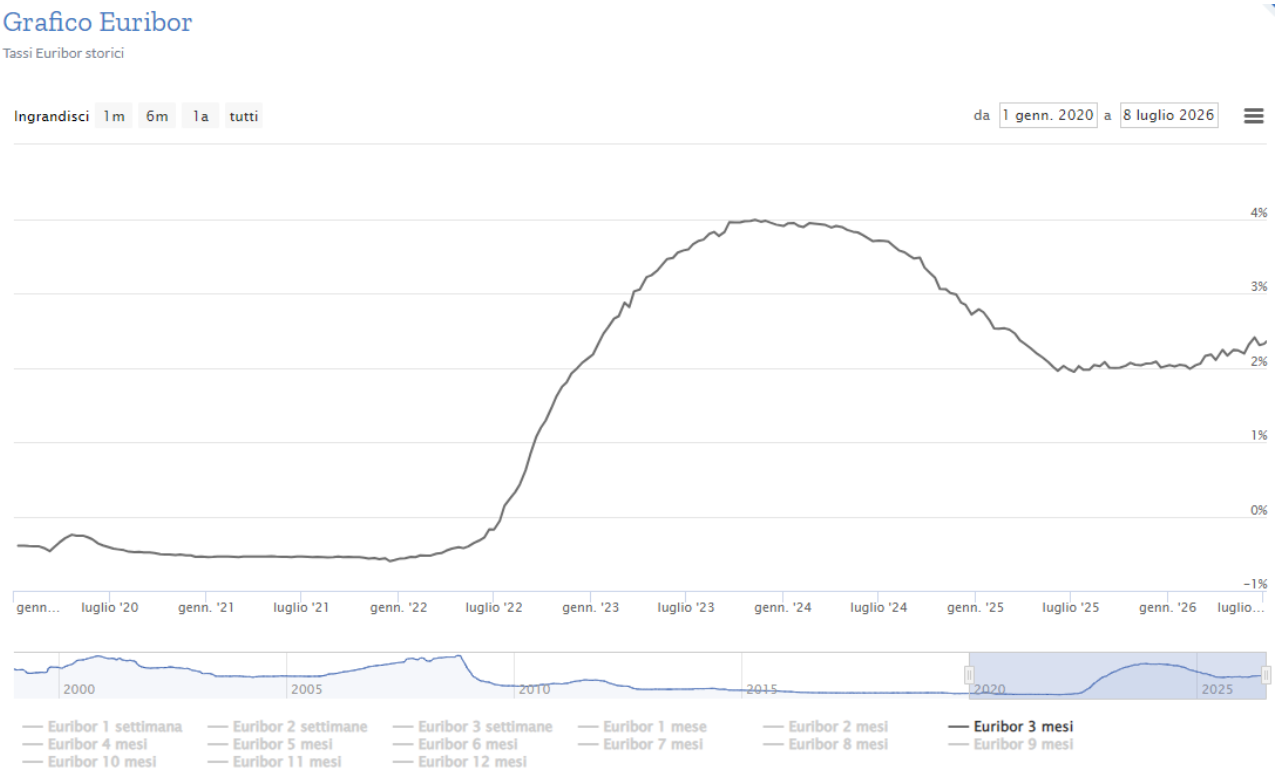
1.2 Fonte: Elaborazione DIPE su dati Istat.

Nota esplicativa: Il grafico illustra l'andamento del Prodotto interno lordo italiano reale, cioè espresso in milioni di euro a prezzi costanti del 2020. I dati trimestrali sono stati destagionalizzati per il ciclo economico.

Sebbene l'Ufficio svolga una accurata e periodica indagine ipotecaria relativa al solo comparto immobiliare tesa a rilevare il tasso definito dagli istituti di credito per le imprese operanti nel settore edilizio, dall'analisi delle compravendite di aree edificabili nel periodo 2021-2025 non si sono raccolti dati che possano permettere di ricavare uno spread medio definito dai diversi istituti di credito.

Dalla lettura dei contratti di iscrizione ipotecaria per l'acquisto di fabbricati finiti o in corso di costruzione 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/it/ si è rilevato che sin dal 2020 i tassi si sono costantemente assestati al di sotto dello zero come ben illustrato nel grafico che segue, per poi risalire verso valori positivi dal secondo semestre 2022, raggiungendo il tasso pari a +3,937% a febbraio 2024 e, da qui, è iniziato un progressivo calo sino a inizio giugno 2025 attestandosi al +1,959% e rimanendo sostanzialmente costante per giungere al tasso pari al +2,002 a fine dicembre 2025 e al +2,353% rilevato a inizio luglio 2026.



Ne consegue che il tasso iniziale, cui sommare lo "*spread*" bancario, deve essere considerato pari a +2,002% in quanto misurato a fine anno 2025, e, in considerazione del fatto che il grafico sopra riportato mostra una evidente, seppur leggera, tendenza all'aumento, si può, prudenzialmente, ritenere che il tasso iniziale possa attestarsi sul valore mediato tra il +2,002% e il +2,353% e, così, divenire pari a +2,177%.

Al fine di determinare il più probabile ammontare dello spread medio applicato dagli Istituti di credito, si è ritenuto opportuno valutare l'opzione a tasso variabile ed è stata effettuata una ricerca sul web tesa a individuare le note informative dei più rappresentativi Istituti bancari operanti nel Comune capoluogo. Dall'indagine sono emersi i seguenti risultati per finanziamenti a tasso variabile con spread in aggiunta al tasso Euribor a 3 mesi a favore di imprese di costruzione.

Istituto	Data della nota informativa	Spread minimo	Spread massimo
BNL-BNP PARIBAS	22/01/2026	+4,800%	+4,800%
BPER	02/07/2026	+5,000%	+5,000%
BPM	06/05/2026	+6,500%	+6,500%
CREDEM	01/07/2026	+4,000%	+4,000%
CREDIT AGRICOLE	23/03/2026	+5,000%	+5,000%
INTESA SAN PAOLO	01/07/2026	+6,100%	+6,100%
MPS	21/06/2026	+5,000%	+5,000%
UNICREDIT	06/07/2026	+4,800%	+4,800%

Ai fini della ricerca non si sono considerati fattori particolari e specifici caratterizzanti l'erogazione del prestito.

Sulla base dei dati raccolti, occorre definire lo "spread" medio applicato dagli Istituti di credito relativamente ai riscontri emersi dall'indagine di cui sopra.

Sulla base dei dati rilevati è possibile calcolare la media geometrica dello "*spread*".

$$\sqrt[8]{4{,}800 \times 5{,}000 \times 6{,}500 \times 4{,}000 \times 5{,}000 \times 6{,}100 \times 5{,}000 \times 4{,}800} = +5{,}099\%$$

Dalla elaborazione effettuata emerge che lo "*spread*" si attesta, mediamente, intorno al valore del +5,099%.

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 più sopra calcolata, determinando, così, una ipotetica proiezione sulle prime annualità successive al 2025.

Si avrà, pertanto:

saggio "r" = +5,099% + 20% = +6,119%

Lo "spread" ipotetico così determinato va sommato al tasso euribor base pari a +2,177%, ottenendo, così, l'ipotetico tasso: +6,119% + 2,177% = +8,296%

Vista l'analisi sin qui svolta, si può ritenere che il saggio del +8,296%, che si arrotonda a +8,000%, 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 = $1/(1 + r)^n = 1/(1 + 0{,}080)^1 = 0{,}926$ (- 7,40% del valore attuale)

- quando "n" è uguale a 3

coefficiente di riduzione = $1/(1 + r)^n = 1/(1 + 0{,}080)^3 = 0{,}794$ (- 20,60% del valore attuale)

- quando "n" è uguale a 6

coefficiente di riduzione = $1/(1 + r)^n = 1/(1 + 0{,}080)^6 = 0{,}630$ (- 37,00% del valore attuale)

- quando "n" è uguale a 15

coefficiente di riduzione = $1/(1 + r)^n = 1/(1 + 0{,}080)^{15} = 0{,}315$ (- 68,5% 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 eventuali varianti urbanistiche adottate e 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 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 0,926) 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 0,315).

Si ritiene, pertanto, di adottare il coefficiente prudenziale pari a 0,315 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 01/01/2026

Dovendo determinare i valori medi orientativi di mercato riferibili all'anno d'imposta 2026, potrebbe rendersi opportuno allineare a tale annualità i valori desunti dagli atti di compravendita stipulati dall'anno 2021 in poi.

Per le compravendite stipulate nell'anno 2021, l'allineamento al 2026 viene effettuato tenendo conto di un tempo "n" pari a 5 anni; per le compravendite stipulate nel 2022 il tempo "n" è pari a 4 anni; per le compravendite stipulate nel 2023 il tempo "n" è pari a 3 anni; per le compravendite stipulate nel 2024 il tempo "n" è pari a 2 anni; infine, per le compravendite stipulate nel 2025 il tempo "n" è pari a 1 anno.

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 2026 compravendite 2021: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^5 = 1{,}469$

Allineamento al 2026 compravendite 2022: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^4 = 1{,}360$

Allineamento al 2026 compravendite 2023: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^3 = 1{,}260$

Allineamento al 2026 compravendite 2024: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^2 = 1{,}166$

Allineamento al 2026 compravendite 2025: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^1 = 1{,}080$

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.

Sebbene sia stato possibile ricavare ulteriori elementi, in riguardo ai costi di urbanizzazione, dai Piani Economici Finanziari allegati alle proposte di Accordi Operativi scaturenti dalle manifestazioni di interesse più sopra indicate, si è ritenuto opportuno non tenere in considerazione tali riscontri in quanto non suffragati dalla necessaria convenzione urbanistica, pertanto suscettibili di variazione.

L’indagine, estesa sino all’anno 2016, 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**
2016	Ta-7	142.913 mq	28.583 mq	14.263 mq	28,46 €/mq	142,30 €/mq	285,17 €/mq
2017	Ti4-27	120.750 mq	50.843 mq	18.611 mq	35,49 €/mq	84,28 €/mq	230,25 €/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	43,45 €/mq	115,59 €/mq	171,30 €/mq
2022	ANS3-3	16.929 mq	10.793 mq	4.349 mq	37,90 €/mq	59,45 €/mq	147,53 €/mq
2022	Ta-46	25.733 mq	11.690 mq	4.278 mq	11,70 €/mq	25,75 €/mq	70,37 €/mq
2024	ANS2-2b	84.800 mq	35.217 mq	20.171 mq	35,38 €/mq	85,19 €/mq	148,73 €/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
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
2023	ASP_N1-17	20.774 mq	17.849 mq	11.938 mq	14,02 €/mq	16,32 €/mq	24,40 €/mq
2023	Ap-14	85.422 mq	71.979 mq	34.168 mq	8,18 €/mq	9,71 €/mq	20,46 €/mq
2024	ASP_N1-5a	105.850 mq	70.567 mq	42.340 mq	17,79 €/mq	26,69 €/mq	44,59 €/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
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
2019	Deloc. 82	27.593 mq	13.527 mq	4.598 mq	11,21 €/mq	22,87 €/mq	67,27 €/mq
2020	ASP-3 sch.2	11.965 mq	11.965 mq	898 mq	1,65 €/mq	1,65 €/mq	22,03 €/mq
2020	ASP-3 sch.8	4.217 mq	4.217 mq	1.677 mq	7,39 €/mq	7,39 €/mq	18,59 €/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 dei costi di urbanizzazione espressi per la SU, la SC e il VT utilizzando anche i parametri di ragguaglio definiti al paragrafo ove vengono calcolate le tendenze di mercato sull'intero territorio comunale per le diverse funzioni.

Occorre, innanzitutto, procedere all'allineamento dei dati al 2026 sulla base dei seguenti parametri:

allineamento 2016 a 2026 (10 anni) = $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^{10} = 2{,}159$

allineamento 2017 a 2026 (9 anni) = $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^9 = 1{,}999$

allineamento 2018 a 2026 (8 anni) = $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^8 = 1{,}851$

allineamento 2019 a 2026 (7 anni) = $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^7 = 1{,}714$

allineamento 2020 a 2026 (6 anni) = $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^6 = 1{,}587$

allineamento 2021 a 2026 (5 anni) = $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^5 = 1{,}469$

allineamento 2022 a 2026 (4 anni) = $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^4 = 1{,}360$

allineamento 2023 a 2026 (3 anni) = $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^3 = 1{,}260$

allineamento 2024 a 2026 (2 anno) = $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^2 = 1{,}166$

allineamento 2025 a 2026 (1 anno) = $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^1 = 1{,}080$

Incidenza costi allineati per comparti a prevalente destinazione residenziale

Anno convenzione	Piano	STer	Costi al mq STer alla convenzione	Coefficiente allineamento	Costo al mq STer allineato
2016	Ta-7	142.913 mq	28,46 €/mq	2,159	61,45 €/mq
2017	Ti4-27	120.750 mq	35,49 €/mq	1,999	70,94 €/mq
2017	Tu-29	7.416 mq	29,67 €/mq	1,999	59,31 €/mq
2018	Tu-4	15.374 mq	4,18 €/mq	1,851	7,74 €/mq
2019	Ti2-15/16	51.361 mq	43,45 €/mq	1,714	74,47 €/mq
2022	ANS3-3	16.929 mq	37,90 €/mq	1,360	51,54 €/mq
2022	Ta-46	25.733 mq	11,70 €/mq	1,360	15,91 €/mq
2024	ANS2-2b	84.800 mq	35,38 €/mq	1,166	41,23 €/mq

Incidenza costi allineati per comparti a prevalente destinazione produttiva

Anno convenzione	Piano	STer	Costi al mq STer alla convenzione	Coefficiente allineamento	Costo al mq STer allineato
2016	Ap-8/Ap-21	262.990 mq	15,04 €/mq	2,159	32,47 €/mq
2016	Ap-10	38.543 mq	6,84 €/mq	2,159	14,77 €/mq
2016	App-10/13	47.223 mq	11,82 €/mq	2,159	25,52 €/mq
2016	Pua-6	333.120 mq	10,30 €/mq	2,159	22,24 €/mq
2018	ANS-2/2a	29.745 mq	46,21 €/mq	1,851	85,53 €/mq
2020	Ap-7	132.581 mq	9,36 €/mq	1,587	14,85 €/mq
2023	ASP_N1-17*	20.774 mq	14,02 €/mq	1,260	17,67 €/mq
2023	Ap-14	85.422 mq	8,18 €/mq	1,260	10,31 €/mq
2024	ASP_N1-5a*	105.850 mq	17,79 €/mq	1,166	20,74 €/mq

* valore unitario per capacità edificatoria espresso in mq di SC

Incidenza costi allineati per interventi diretti a destinazione residenziale convenzionati

Anno convenzione	Piano	STer	Costi al mq STer alla convenzione	Coefficiente allineamento	Costo al mq STer allineato
2018	Deloc. 87	13.955 mq	38,58 €/mq	1,851	71,41 €/mq
2018	Deloc. 50	12.940 mq	19,00 €/mq	1,851	35,17 €/mq
2020	Deloc. 63	701 mq	4,18 €/mq	1,587	6,63 €/mq

Incidenza costi allineati per interventi diretti a destinazione produttiva convenzionati

Anno convenzione	Piano	STer	Costi al mq STer alla convenzione	Coefficiente allineamento	Costo al mq STer allineato
2019	Deloc. 82	27.593 mq	11,21 €/mq	1,714	19,21 €/mq
2020	ASP-3 sch.2*	11.965 mq	1,65 €/mq	1,587	2,62 €/mq
2020	ASP-3 sch.8*	4.217 mq	7,39 €/mq	1,587	11,73 €/mq

* valore unitario per capacità edificatoria espresso in mq di SC

Calcolo delle medie.

Comparti a prevalente destinazione residenziale

1) Media aritmetica

Σ valori unitari STer / n° casi

382,59 / 8 = 47,82 €/mq STer

2) Media ponderata

Σ valori x STer / Σ STer

26.509.937,00 euro / 465.276 mq = 56,98 €/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

Fascia 6 = da 50,01 €/mq STer a 60,00 €/mq STer

Fascia 7 = oltre 60,00 €/mq STer

Riscontri

Fascia	N° casi	Costo Totale	STer totale	Media aritmetica	Media Ponderata
1	1	€ 118.995,00	15.374 mq	7,74 €/mq STer	7,74 €/mq STer
2	1	€ 409.412,00	25.733 mq	15,91 €/mq STer	15,91 €/mq STer
3	0	--	--	--	--
4	0	--	--	--	--
5	1	€ 3.496.304,00	84.800 mq	41,23 €/mq STer	41,23 €/mq STer
6	2	€ 1.312.364,00	24.345 mq	55,43 €/mq STer	53,91 €/mq STer
7	3	€ 21.172.863,00	315.024 mq	68,95 €/mq STer	67,21 €/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. 5, 6 e 7 che comprende valori superiori a 40,00 €/mq STer. 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. 5, 6 e 7. Si ricavano il costo totale pari ad euro 25.981.531,00 su un costo complessivo di euro 26.509.937,00 (98%), ed una STer complessiva pari a 424.169 mq rispetto alla STer totale pari a 465.276 mq (91%).

Si può quindi ritenere che il dato più rappresentativo possa essere ricavato dalla media ponderata dei riscontri relativi alle fasce nn. 5, 6 e 7 e, pertanto, pari a:

Σ valori fasce nn. 5-6-7 / Σ STer fasce nn. 5-6-7

25.981.531,00 € / 424.169 mq = 61,25 €/mq STer (che si arrotonda in **60,00 €/mq STer**)

Si ritiene che tale valore unitario 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 nn. 5, 6 e 7, e si calcola la media ponderata dei soli valori espressi in €/mq SU:

Σ valori fasce nn. 5-6-7 / Σ SU fasce nn. 5-6-7

25.981.531,00 euro / 72.275 mq = 359,48 €/mq SU che si arrotonda a **360,00 €/mq SU**

Si può ritenere che il valore di **360,00 €/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 0,51, si ottiene, così:

360,00 €/mq SU x 0,51 = 183,60 €/mq SC che si arrotonda a **185,00 €/mq SC**

Si calcola, ora, l'incidenza dei costi di urbanizzazione in €/mc VT utilizzando il coefficiente 0,13, si ottiene, così:

360,00 €/mq SU x 0,13 = 46,80 €/mc VT che si arrotonda a **45,00 €/mc VT**

Comparti a prevalente destinazione produttiva

1) Media aritmetica

Σ valori unitari STer / n° casi

244,10 / 9 = 27,12 €/mq STer

2) Media ponderata

Σ valori x STer / Σ STer

25.678.309,30 euro / 1.056.248 mq = 24,31 €/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

Fascia 6 = oltre 50,00 €/mq STer

Riscontri

Fascia	N° casi	Costo Totale	STer totale	Media aritmetica	Media Ponderata
1	0	--	--	--	--
2	4	€ 3.785.886,00	277.320 mq	14,40 €/mq STer	13,65 €/mq STer
3	3	€ 10.809.049,00	486.193 mq	22,83 €/mq STer	22,23 €/mq STer
4	1	€ 8.539.285,00	262.990 mq	32,47 €/mq STer	32,47 €/mq STer
5	--	--	--	--	--
6	1	€ 2.544.090,00	29.745 mq	85,53 €/mq STer	85,53 €/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, 3 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, 3 e 4.

Si ricavano il costo totale pari ad euro 23.134.220,00 su un costo complessivo di euro 25.678.309,00 (90%), ed una STer complessiva pari a 941.081 mq rispetto alla STer totale pari a 1.056.248 mq (89%).

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 2-3-4 / Σ STer fasce 2-3-4

23.134.220,00 euro / 941.081 mq = 24,58 €/mq STer

Si può ritenere che il valore di 24,58 €/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 produttiva.

Occorre, ora, determinare l'incidenza dei costi di urbanizzazione espressa in €/mq SU-SC.

Si considerano i rilievi di mercato compresi nelle fasce 2, 3 e 4, e si calcola la media ponderata dei valori espressi in €/mq SU-SC:

Σ valori fasce 2-3-4 / Σ SU-SC fasce 2-3-4

23.134.220,00 euro / 381.148 mq = 60,70 €/mq SU-SC che si arrotonda a **60,00 €/mq SU-SC**

Si può ritenere che il valore di **60,00 €/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:

60,00 €/mq SU-SC x 0,10 = 6,00 €/mc VT che si arrotonda a **10,00 €/mc VT**

Aree sottoposte ad intervento diretto di tipo residenziale

1) Media aritmetica

Σ valori unitari STer / n° casi

113,21 / 3 = 37,73 €/mq STer

2) Media ponderata

Σ valori x STer / Σ STer

1.456.273,98 euro / 27.596 mq = 52,77 €/mq STer

3) Moda

Vista la ridotta disponibilità di dati e la loro eterogeneità, non è possibile determinare la moda

Tenuto conto di quanto sopra si può ragionevolmente ritenere che il valore di 52,77 €/mq STer (che si arrotonda in **55,00 €/mq STer**), determinato attraverso la media ponderata, 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 e si calcola la media ponderata dei soli valori espressi in €/mq SU:

Σ valori / Σ SU

1.456.273,98 euro / 5.000 mq = 291,25 €/mq SU che si arrotonda a **290,00 €/mq SU**

Si può ritenere che il valore di **290,00 €/mq SU** possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione per aree a destinazione prevalentemente residenziale con intervento di tipo diretto.

Considerata l'assenza di rilievi per il parametro SC, si ritiene opportuno determinare l'incidenza dei costi di urbanizzazione applicando il coefficiente di ragguaglio 0,51 al valore calcolato in €/mq SU, si ha, così:

290,00 €/mq SU x 0,51 = 147,90 €/mq SC che si arrotonda a **150,00 €/mq SC**

Si può ritenere che il valore di **150,00 €/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 0,14, si ottiene, così:

290,00 €/mq SU x 0,13 = 37,70 €/mc VT che si arrotonda a **40,00 €/mc VT**

Aree sottoposte ad intervento diretto di tipo produttivo

1) Media aritmetica

Σ valori unitari STer / n° casi

33,56 / 3 = 11,19 €/mq STer

2) Media ponderata

Σ valori x STer / Σ STer

610.875,24 euro / 43.775 mq = 13,95 €/mq STer

Valutata l'ampia eterogeneità dei valori unitari, non è possibile determinare la moda.

Si può ritenere che il valore di 13,95 €/mq STer (che si arrotonda in **15,00 €/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

610.875,24 euro / 7.173 mq = 85,16 €/mq SU-SC che si arrotonda a **85,00 €/mq SU-SC**

Si può ritenere che il valore di **85,00 €/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:

85,00 €/mq SU-SC x 0,10 = 8,50 €/mc VT che si arrotonda a **10,00 €/mc VT**

Le incidenze dei costi di urbanizzazione ricavati per le funzioni produttive si ritengono assunte anche per le funzioni di servizio.

Riepilogo incidenza costi di urbanizzazione

Destinazione	**Intervento**	**€/mq STer**	**€/mq SU**	**€/mq SC**	**€/mc VT**
Residenza	Diretto	55,00	290,00	150,00	40,00
Produttivo/Servizi	Diretto	15,00	85,00	85,00	10,00
Residenza	PUA da attuare	60,00	360,00	185,00	45,00
Produttivo/Servizi	PUA da attuare	25,00	60,00	60,00	10,00

3.8 Definizioni urbanistico/edilizie.

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 definitivamente apporvato in data 08/05/2023 con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 92, 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.

- Unità fondiaria: porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:

  . le unità fondiare preordinate all'edificazione, dette anche "*lotti liberi*" o "*lotti inedificati*";

  . gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;

  . le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

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. L'Allegato II definisce gli ambienti che rientrano nel calcolo della Superficie Utile.

Il Regolamento Edilizio integra la definizione data dall'Allegato II specificando che le variazioni di SU e SA a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché varianti minori in corso d'opera, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle UI o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni, né il ricalcolo dei contributi di costruzione.

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. L'Allegato II definisce gli ambienti che rientrano nel calcolo della Superficie Accessoria.

Superficie complessiva (SC): somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).

Volume totale (VT) esistente o di progetto 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.

Utilizzazione degli indici edificatori nelle unità di intervento (da Red):

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie findiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA, SCIA, ecc.), implica che 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) 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 C. 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 frazionato dopo la data di adozione del PUG (23/05/2022) 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 del lotto 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 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-architettonico o di pregio storico-tipologico o testimoniale.

3.9 Il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio nell'Emilia

Dopo l'assunzione del PUG avvenuta 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. In data 08/05/2023 il PUG è stato definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 91, dichiarata immediatamente esecutiva, entrando in vigore, dal punto di vista squisitamente urbanistico, dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURER n. 164 del 21/06/2023.

Da quanto sopra ne emerge che, ai fini esclusivamente fiscali, il PUG ha prodotto effetti a partire dal mese di giugno 2022, mentre sino al mese di maggio 2022, compreso, erano, e restavano, 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. In data 08/05/2023 con delibera di Consiglio Comunale I.D. 92 il Regolamento Edilizio è stato definitivamente approvato, entrando in vigore, dalla data di pubblicazione del realtivo avviso sul BURER n. 164 del 21/06/2023.

Tali novità hanno 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.

Pertanto, dopo una lunga fase di analisi e studio da parte dell'Ufficio Tecnico del Servizio Entrate, in data 20/10/2022 con delibera di Giunta Comunale I.D. n. 214 sono stati adottati i nuovi valori medi orientativi di mercato validi ai fini IMU per il biennio 2022/2023.

Successivamente, con delibera di Giunta Comunale I.D. n. 230 del 14/11/2024 sono stati adottati i nuovi valori medi orientativi di mercato validi ai fini IMU per il biennio 2024/2025, per la determinazione dei quali iniziavano a considerarsi i primi rilievi di mercato riferibili al nuovo parametro urbanistico del VT.

Ci si appresta, ora, al loro aggiornamento tenuto anche conto degli elementi derivati dal mercato delle compravendite delle aree stipulate dopo la definitiva approvazione del PUG avvenuta nel corso dell'anno 2023.

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, hanno prodotto effetti dal mese di giugno 2022 e, sostanzialmente, confermate in sede di approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico.

<u>L'attuazione del PUG: interventi diretti, interventi urbanistici convenzionati e 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

Particolare interesse va attribuito alla modalità di attuazione del PUG attraverso gli Accordi Operativi (AO), tema, peraltro, già trattato al precedente paragrafo 3.7, sezione "scala di merito".

Con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 93 del 08/05/2023 è stato approvato il "*Documento di indirizzo per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del PUG ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017*" (cui si rimanda per i contenuti di dettaglio), il quale individua, in conformità ai principi di legalità, imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle manifestazioni di interesse avanzate dai soggetti privati e pubblici, ai fini della presentazione di proposte di Accordo Operativo.

Il documento stabilisce che le Manifestazioni di interesse dovranno essere coerenti alle strategie e azioni delineate dal PUG e alle progettualità pubbliche su cui l'Amministrazione Comunale sta investendo. A tal fine, verranno valutate e prioritariamente selezionate, le proposte che contribuiscono ad attuare la Strategia del Piano in termini di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile, inclusivo ed innovativo della città.

A seguito dell'avviso pubblico predisposto sulla base del Documento di indirizzo, la valutazione positiva delle Manifestazioni di interesse non definisce, tuttavia, alcun diritto per la definitiva approvazione dell'Accordo Operativo, né costituirà titolo per l'automatica attuazione, tramite permessi di costruire convenzionati, delle previsioni del PUG.

Il Documento di indirizzo ribadisce che, ai fini dell'attuazione delle previsioni del PUG, gli obiettivi principali d'intervento ineriscono la rigenerazione urbana che diviene l'unica opportunità per far crescere la città senza consumo di suolo sia nella città, sia nei quartieri e nelle frazioni.

Il Documento di indirizzo dà atto che gli interventi di adeguamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sono favoriti da specifiche politiche incentivanti che premiano: il riuso, la riqualificazione, i progetti innovativi di risanamento e gestione temporanea di spazi abbandonati.

La qualificazione e il potenziamento dei servizi e delle dotazioni territoriali destinati ad innalzare il livello della qualità della vita sono un ulteriore obiettivo che si prefigge il Documento di indirizzo attraverso il Piano di Comunità.

Il Documento di indirizzo intende promuovere anche l'attrattività della città per favorire investimenti che portino valore aggiunto non solo in chiave economica ma anche sociale e culturale.

Aspetto di rilevo indicato nel Documento di indirizzo è che le Manifestazioni di interesse, oltre ad essere orientate agli obiettivi della Strategia del PUG, dovranno comprovare, in applicazione dei principi contenuti nella legge regionale, l'operatività e la fattibilità economica e finanziaria delle iniziative proposte per l'attuazione degli interventi. Ciò con il chiaro obiettivo di fornire maggiori certezze sulla realizzabilità dell'intervento proposto, anche nei tempi e negli oneri attribuiti ai soggetti attuatori, evitando, per quanto possibile, che gli interventi edilizi non vengano a concretizzarsi sebbene approvati.

Il Documento di indirizzo indica, poi, quali siano gli interventi ammessi, coerentemente alla Strategia Urbana del PUG (elaborato SQ_V1), al fine della presentazione delle manifestazioni di interesse:

- interventi di rigenerazione urbana nel Territorio Urbanizzato (TU);

- potenziamento e nuovo insediamento di attività produttive ad alto valore aggiunto e occupabilità;

- potenziamento e qualificazione della Città Pubblica.

A tal fine il Documento di indirizzo individua:

- alla sezione A gli ambiti territoriali la cui attuazione è demandata ad Accordo Operativo;

- alla sezione B le funzioni verso cui orientare le azioni trasformative degli ambiti territoriali.

La sezione A individua, come detto, gli ambiti territoriali e, pertanto, le priorità localizzative di intervento ove saranno ammissibili gli interventi edilizi tramite AO susseguenti alle Manifestazioni di interesse, privilegiando le aree urbanizzate già insediate, proseguendo gli investimenti nei programmi di riqualificazione urbana e nei poli funzionali e la riqualificazione della città compresa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

La sezione A si suddivide nelle tre sottosezioni A1, A2 e A3, così da addivenire ad una localizzazione più puntuale dei possibili interventi.

La sottosezione A1 (rete di luoghi) individua, in sintonia con l'elaborato SQ_L.1 e L.2, i seguenti luoghi per i quali potranno essere promosse le manifestazioni di interesse:

a) l'Area Nord (esterna al TU): all'interno della quale si snodano i principali poli funzionali, le infrastrutture di maggior rilievo, le porte di accesso alla città;

b) i Poli produttivi strategici (interni al TU): Parco Industriale di Mancasale, Prato-Gavassa, Villaggio Industriale Crostolo, Zona Annonaria e Corte Tegge;

c) i Poli Funzionali (interni al TU): Stazione AV Mediopadana, Casello A1 ed ex Fiere; Mapei Stadium-Città del Tricolore; Aeroporto Ferdinando Bonazzi e RCF Arena; Centro internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione ed ex Officine Reggiane; Arcispedale Santa Maria Nuova; Poli Universitari (Caserma Zucchi, San Lazzaro, ex Seminario, Parco Innovazione);

d) il sistema degli ambiti da riqualificare (interni al TU): gli ambiti di riqualificazione strategica indicati dal PUG (art. 9.1 degli Indirizzi Disciplinari) ai fini della loro profonda rigenerazione;

e) il sistema degli ambiti da rifunzionalizzare (interni al TU): gli ambiti da rifunzionalizzare indicati dal PUG (art. 9.2 degli Indirizzi Disciplinari);

f) Il sistema degli ambiti da rinnovare (interni al TU): gli ambiti da rinnovare indicati dal PUG (art. 9.3 degli Indirizzi Disciplinari);

g) Le aree agricole urbane (esterne al TU): identificate al Capo IV degli Indirizzi Disciplinari che concorrono al raggiungimento degli obiettivi e azioni del Titolo V degli Indirizzi Disciplinari.

La sottosezione A2 (Città esistente) individua le azioni legate a trasformazioni urbane che per la loro complessità sono demandate ad AO. Sono interventi di rigenerazione urbana che hanno sia lo scopo del recupero e della riqualificazione dell'esistente ma anche l'implementazione delle dotazioni territoriali. Le manifestazioni di interesse potranno essere presentate per promuovere i seguenti interventi di recupero:

a) edifici incongrui (interni al TU): per tipologia e/o funzione rispetto al contesto del Sistema Abitare (quali ad esempio ex capannoni produttivi manifatturieri, commerciali o direzionali dismessi compresi entro contesti residenziali), promuovendo interventi di riqualificazione e sostituzione delle funzioni orientandole verso quelle prevalenti comprese nel tessuto;

b) zone di qualificazione morfologica e funzionale (interne al TU): porzioni urbane individuate nella Strategia (elaborati SQ_L.1 e SQ_L.2) che evidenziano carenze strutturali di funzionalità urbanistica e/o di ridotta qualità ambientale. La Strategia del PUG individua, in particolare, i quartieri urbani della zona est per i quali declina obiettivi e azioni che devono essere perseguiti con interventi di qualificazione dei diversi sistemi funzionali;

c) interventi di qualificazione della città esistente dei sistemi (interni al TU): abitare, produzione e commercio, che per le loro caratteristiche sono demandati ad interventi urbanistici complessi (IUC) secondo gli Indirizzi Disciplinari del PUG;

d) i piani urbanistici attuativi demandati ad Accordo Operativo (interni al TU): secondo quanto previsto dal Titolo 13 degli Indirizzi Disciplinari;

e) le aree agricole urbane (esterne al TU): identificate dal Capo IV degli Indirizzi Disciplinari che concorrono al raggiungimento degli obiettivi e azioni del Piano di Comunità come previsto dal Titolo VI degli Indirizzi Disciplinari.

La sottosezione A3 (Territorio agricolo) individua, in coerenza al Titolo 15 degli Indirizzi Disciplinari, gli interventi in territorio agricolo (esterno al TU) che dovranno essere coerenti con le strategie delle Reti Ecosistemiche Urbane dei Luoghi (SQ_L.1) e con gli obiettivi di qualificazione paesaggistica del territorio rurale (art. 15.4 degli Indirizzi Disciplinari).

Si arriva, poi, alla sezione B che si occupa di stabilire le funzioni verso cui orientare le trasformazioni all'interno delle aree ed ambiti individuati dalla sezione A, in modo da renderle coerenti con la Strategia del piano e con le indicazioni inserite all'interno degli Indirizzi Disciplinari per gli interventi urbanistici complessi (IUC).

La sezione B si suddivide in 6 distinte sottosezioni da B1 a B6.

La sottosezione B1 (Dotazioni territoriali) segue la Strategia del PUG nel voler favorire la riqualificazione e costruzione di dotazioni territoriali funzionali al potenziamento della qualità urbana prevalentemente concentrata sul patrimonio edificato al fine di aumentare la qualità sociale. Le dotazioni territoriali che compongono la città ricadono prevalentemente all'interno dell'offerta dei servizi in attuazione del Piano di Comunità di cui al Titolo VI degli Indirizzi Disciplinari.

La sottosezione B2 (ERS) mira a rispondere alla crescente domanda abitativa di Edilizia Residenziale Sociale. L'obiettivo è quello di potenziare l'offerta di ERS con priorità verso l'affitto convenzionato.

La sottosezione B3 (Funzioni produttive) in ossequio alla Strategia del PUG per le aree ricomprese nella sottosezione A1_a poste al di fuori del perimetro esterno del Territorio Urbanizzato, che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% dagli artt. 5 e 6 della legge regionale, e A1_b, individua le seguenti funzioni, esclusioni e limiti:

Funzioni:

a) dotazioni territoriali;

b) funzioni legate alla produzione e al terziario avanzato aventi le seguenti caratteristiche:

i) oltre il 50% dell'area deve essere destinato ad una o più imprese indicate in sede di Manifestazione di interesse con un vincolo di insediamento pari ad almeno 10 anni;

ii) per le aziende di cui al punto precedente deve essere esplicitato:

1) l'investimento complessivo previsto: immobiliare, tecnologico ed impiantistico;

2) ricavi delle vendite ed EBITDA (margine reddituale che misura l'utile di una azienda prima degli: interessi, imposte, tasse, componenti straordinarie, svalutazioni e ammortamenti) previsti nei primi 3 esercizi;

3) numero dipendenti assunti nei primi 3 esercizi;

4) il costo fiscale annuo nei primi 3 esercizi pari alla stima del valore al mq Sf delle imposte dirette e indirette collegate all'investimento fra cui: imposte sul reddito della società; imposte di transazione (bolli, diritti, concessioni); imposte sui fabbricati (IMU); ritenute d'acconto generate dagli stipendi dei dipendenti; imposte di registro, ipotecarie, catastali; ecc.

Esclusioni e limiti:

a) sono esclude le funzioni commerciali e residenziali;

b) sono escluse le funzioni produttive destinate a logistica multi-cliente;

c) deve essere rispettato quanto previsto in riguardo al limite inerente il consumo di suolo.

La sottosezione B4 (Funzioni per la rete dei luoghi) deriva le indicazioni direttamente dalla Strategia del PUG, individuando:

a) per gli ambiti della sottosezione A1_c processi di trasformazione che prevedono l'insediamento di funzioni con un elevato interesse collettivo e in grado di attrarre risorse economiche, umane e culturali, divenendo catalizzatori di interessi più ampi;

b) per gli ambiti delle sottosezioni A1_d,e,f strategie di rigenerazione urbana entro le quali concentrare un insieme articolato di azioni e progetti tali da essere coerenti con gli obiettivi e le azioni inserite nell'elaborato SQ_L.1 ed L.2;

c) per le aree agricole urbane indicate nella sottosezione A1_g e identificate al Capo IV degli Indirizzi Disciplinari che concorro al raggiungimento degli obiettivi e azioni del Titolo V , le funzioni ammesse sono quelle previste dagli artt. 5.1 e 5.2 degli Indirizzi Disciplinari.

La sottosezione B5 (Funzioni per la città esistente) deriva dalla Strategia del PUG l'incentivazione alla riqualificazione diffusa dei tessuti ricompresi nelle sottosezioni A2_a,b,c attraverso cambi d'uso e la compresenza, all'interno di uno stesso ambito, di usi compatibili per implementare la città dei 15 minuti. La stessa Strategia individua i Piani Urbanistici Attuativi demandati ad Accordo Operativo la cui strategia è articolata nell'elaborato SQ_L.2 in termini di obiettivi ed azioni, individuando per gli altri tessuti in corso di completamento modalità di attuazione attraverso intervento urbanistico convenzionato, per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda. La Strategia individua, infine, le aree agricole urbane identificate al Capo IV degli Indirizzi Disciplinari (elaborato SQ_D.1) per le quali gli obiettivi e azioni sono indirizzate al completamento della città pubblica, come previsto al Titolo VI degli Indirizzi Disciplinari.

La sottosezione B6 (Funzioni per l'attività agricola) dà atto che la Strategia del PUG incentiva interventi all'interno della sottosezione A3 funzionali a valorizzare il contenuto innovativo e dinamico in termini di processi di produzione e trasformazione di prodotti agricoli a sostegno e promozione delle produzioni di eccellenza con un impatto ambientale neutro o positivo. Gli interventi proposti devono investire sull'aumento della biodiversità, la sicurezza alimentare, la qualità paesaggistica e il miglioramento del sistema ecologico ambientale.

Il Documento di indirizzo si addentra nell'analisi del consumo del suolo al fine di quantificarne il limite massimo al suo consumo pari al 3% entro il 2050 destinandolo, esclusivamente, per imprese ad alto valore aggiunto ed occupabilità, escludendo da tale definizione sia la logistica multi-cliente, sia il commercio, oltre, ovviamente, l'edilizia residenziale a libero mercato.

Il Documento quantifica in 600 alloggi e quasi 450 mila mq di superficie produttiva, l'entità dei residui piani convenzionati e non ancora conclusi nella loro attuazione, giustificando, così, la scelta operata dal PUG di cancellare 5 milioni e mezzo di mq di aree urbanizzabili, pari a 3.800 nuovi alloggi e 145.000 mq di superficie di vendita, per funzioni diverse dalla residenza.

Al fine di garantire una equa suddivisione delle capacità edificatorie ancora insediabili nei prossimi anni ed entro il limite del 3%, il Documento specifica che l'obiettivo della Manifestazione di interesse è quello di impegnare, indicativamente, non oltre 1/5 del 3% del Territorio Urbanizzato pari a circa 260.000 mq.

Al successivo punto 4 il Documento stabilisce quali debbano essere i contenuti della Manifestazione di interesse da redigere secondo lo schema che verrà adottato con provvedimento di Giunta comunale ed inerente all'avviso pubblico.

La Manifestazione di interesse potrà riguardare gli ambiti descritti alla sezione A nella loro interezza spaziale, oppure riguardare parte degli stessi a condizione che la proposta progettuale sia funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la pianificazione delle parti restanti rimaste escluse. Nel caso di Manifestazioni di interesse riguardanti aree parzialmente comprese, spetterà all'Amministrazione valutarne i contenuti ai fini della loro ammissione o esclusione.

La Manifestazione di interesse dovrà contenere i seguenti elaborati:

a) il metaprogetto urbano col quale si rappresenta l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale interessato, le connessioni con le Dotazioni e la localizzazione degli interventi di interesse privato;

b) una relazione nella quale sono definiti gli interventi privati in termini di funzioni e caratteristiche edilizie e gli impegni funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunto dal privato. La relazione deve indicare la coerenza della proposta con gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia;

c) il cronoprogramma degli interventi sia pubblici che privati;

d) la relazione economico-finanziaria che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati e ne dimostra la fattibilità e sostenibilità, esponendo, altresì, quanto indicato alla sottosezione B3 per gli ambiti e funzioni interessati.

Il Documento stabilisce, poi, le caratteristiche dei soggetti aventi titolo a presentare la Manifestazione di interesse.

La Manifestazione può essere presentata sia dai proprietari degli immobili sia dagli operatori economici cui i proprietari hanno delegato la rappresentanza. La Manifestazione presentata dal proponente può riguardare l'intera area interessata ovvero una sua porzione e nel caso di più soggetti occorrerà individuare un capogruppo che intratterrà i rapporti con l'Amministrazione.

La Manifestazione deve assicurare la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, secondo criteri di perequazione urbanistica.

Il Documento definisce le modalità di valutazione delle Manifestazioni di interesse, richiamando l'elaborato V.S_5 della Valsat ove sono individuati i parametri di valutazione degli interventi demandati ad Accordo Operativo rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia, con particolare riferimento a:

- Qualità Urbana (QU);

- Qualità dello Spazio Pubblico (QSP);

- Qualità Sociale (QS);

- Qualità Ecologico Ambientale (QEA);

- Qualità Paesaggistica (QP);

- Qualità Economica (QE).

A tali criteri si aggiungono quelli declinati alla sottosezione B3 per gli ambiti e funzioni interessati.

Infine, il Documento si esprime sull'iter della Manifestazione di interesse il cui schema di avviso pubblico e la relativa domanda dovranno essere approvati dalla Giunta comunale.

L'avviso di Manifestazione di interesse sarà pubblicato successivamente all'entrata in vigore del PUG (21/06/2023) sui siti internet del Comune e presso l'albo pretorio on-line e vi resterà pubblicato per un periodo di non meno di 120 giorni (4 mesi).

Nei 120 giorni (4 mesi) successivi alla scadenza del termine di cui sopra, l'Ufficio di piano verifica la conformità della Manifestazione di interesse al Documento di Indirizzo e al PUG nonché la coerenza alla Strategia attraverso il modello di valutazione allegato alla Valsat (V.S_5).

Al termine dell'istruttoria, il Consiglio Comunale approverà la graduatoria definitiva delle Manifestazioni di interesse in funzione del loro interesse pubblico, stabilendo, nel caso, per ciascuna di esse, eventuali prescrizioni ed indicazioni relative, in particolare, alle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici. Le prescrizioni saranno funzionali alla successiva fase di negoziazione coi privati interessati alla presentazione dell'Accordo Operativo, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PUG, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati stessi.

Le Manifestazioni di interesse ammesse alla graduatoria dal Consiglio Comunale potranno sviluppare il progetto ai fini della successiva presentazione del relativo Accordo Operativo secondo quanto disposto dall'Appendice "*Disposizioni organizzative e di gestione del Piano*" del Regolamento Edilizio vigente.

La valutazione positiva della Manifestazione di interesse non comporta, comunque, alcun diritto per la definizione e approvazione del successivo Accordo Operativo.

Con delibera di Giunta Comunale I.D. n. 37 del 29/02/2024 e stato approvato lo "*Schema di Avviso pubblico ai fini della presentazione di manifestazioni d'interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017*".

Nel periodo compreso tra l'11/03/2024 e il 09/09/2024 (180 giorni) possono essere presentate al Comune le manifestazioni d'interesse coerenti con il bando e riguardanti proposte di intervento per la rigenerazione urbana e per la cura della Città.

In ossequio a quanto già esposto nel Documento di indirizzo, la delibera di Giunta chiarisce che le proposte che perverranno da parte dei proprietari o operatori interessati nelle modalità esplicitate nello schema di avviso e precisate negli allegati allo stesso, non impegnano in alcun modo l'Amministrazione Comunale nei confronti degli stessi, né creano diritto tutelabile nei confronti del Comune medesimo ancorché valutate positivamente, in quanto gli Accordi Operativi sono strumenti urbanistici la cui approvazione compete al Consiglio Comunale.

Successivamente alla raccolta delle proposte, l'Amministrazione Comunale provvederà all'istruttoria e redigerà, per ciascuna di esse, una scheda di sintesi d'intervento che la Giunta sottoporrà all'approvazione del Consiglio Comunale, il quale, a sua volta, approverà la graduatoria definitiva delle Manifestazioni di interesse in funzione del loro interesse pubblico stabilendo, nel caso, per ciascuna di esse, eventuali prescrizioni ed indicazioni relative, in particolare, alle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici. Le proposte non selezionate non sortiranno alcun effetto in termini di programmazione urbanistica e i soggetti proponenti non potranno ottenere rimborsi per le spese sostenute per formulare la proposta e/o per intervenire nel procedimento.

La delibera di Giunta adotta ed approva i vari schemi e, ai fini della proposta di interventi cui demandare le Manifestazioni di interesse, approva, all'allegato A alla delibera, il bando di Avviso Pubblico, il quale richiama integralmente i contenuti del Documento di indirizzo più sopra esposto per consentire la presentazione delle Manifestazioni di interesse per tutti gli ambiti indicati nelle sottosezioni A1, A2 e A3.

Si è già detto che sulla base dei dati raccolti al mese di luglio 2026 presso il Servizio Rigenerazione Urbana, risultavano presentate all'Amministrazione nel corso dell'anno 2024, ben 22 manifestazioni di interesse per la stipula di AO, così suddivise:

- 4 per funzioni principalmente legate al commercio al dettaglio;
- 12 per funzioni principalmente legate alla residenza;
- 4 per funzioni principalmente produttive;
- 1 per funzioni principalmente terziarie;
- 1 per funzioni principalmente sportive-ricreative e di servizio.

Di queste, 1 veniva ritirata durante la fase istruttoria.

L'iter procedurale di verifica delle manifestazioni di interesse si conformava alla delibera di Giunta Comunale n. 5 del 14/01/2025 e si concludeva nel corso dell'anno 2025 con l'assunzione della delibera di Consiglio Comunale n. 162 del 14/07/2025, nella quale si dava atto dell'esclusione di 9 manifestazioni di interesse in quanto giudicate dall'Amministrazione non coerenti con il disegno strategico del PUG, e che, pertanto, restavano 12 manifestazioni di interesse ritenute compatibili con le strategie del PUG.

La delibera consiliare sopra detta non definiva alcun diritto per la presentazione e definitiva approvazione dell'AO, né costituiva titolo per l'automatica attuazione delle previsioni del PUG.

Posto che, in relazione alla rilevanza dell'edificabilità fiscale rispetto quella urbanistica, già la delibera di Consiglio Comunale che accoglie le manifestazioni di interesse giudicate idonee è sufficiente a qualificare ancor più il terreno fiscalmente edificabile anche in ragione del fatto che le schede allegate alla citata delibera delineano i parametri massimi della trasformazione che dovrà avvenire tramite AO (STer, SF, VT, ecc.), ne deriva che, ai fini valutativi, un'area che si è vista accogliere la MI è sicuramente più

apprezzabile di un'area che si è vista rifiutare la MI.

Sempre sulla base di informazioni derivate dal Servizio Rigenerazione Urbana, si rileva che rispetto alla delibera di Consiglio Comunale del 14/07/2025 non risultano, al mese di luglio 2026, ancora presentate agli uffici competenti né proposte di AO né AO approvati.

Dalla consultazione degli elaborati grafico-descrittivi del PUG 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 (0,481).

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 (0,746) 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 0,630 (6 anni)

- lotti liberi = valore tendenziale pieno x 0,315 (15 anni)

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 0,315 Lotto edificato €/mc tendenziale pieno
	IUC	VT max	- 3 mc/mq	Lotto libero €/mc tendenziale x 0,315 Lotto edificato €/mc tendenziale x 0,630
Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale	IED	VT max	- 2 mc/mq - esistente	Lotto libero €/mc tendenziale x 0,315 Lotto edificato €/mc tendenziale pieno
	IUC	VT max	- 3 mc/mq	Lotto libero €/mc tendenziale x 0,315 Lotto edificato €/mc tendenziale x 0,630
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 0,315 Lotto edificato €/mc tendenziale pieno
	IUC	VT max	- 0,36 mc/mq	Lotto libero €/mc tendenziale x 0,315 Lotto edificato €/mc tendenziale x 0,630
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 i 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 $\geq$ 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 $\geq$ 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 i 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 $\geq$ 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 (0,630).

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 0,746

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 0,630
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 *estensione 3,9 Ha*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - residenza-ERS-terziario-servizio	VT max	Esistente	€/mc
		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-	VT max	PdCC ambito <1Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc

		commercio-terziario-servizio		AO ambito > 1 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/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 *estensione 2,2 Ha*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - cultura-sport-tempo libero	VT max	Esistente	€/mc
		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	SI	IED -	VT max	Esistente	€/mc

estensione 0,9 Ha	SQ_D2.1 SQ_L2	direzionali-servizi-commercio			
		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 – artigianato-terziario-servizi	VT max	PdCC ambito <1Ha AO ambito > 1 Ha	€/mq STer fino al PdCC, poi €/mc
9.2/Up_ ex Gasometro *estensione 0,6 Ha*	SI SQ_D2.1 SQ_L2	IED - servizi park	VT max	Esistente	€/mc
		IUC – servizi	VT max	PdCC ambito	€/mq STer fino al

		park		<1Ha AO ambito > 1 Ha	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 $\geq$ 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/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_ ex Gasometro ***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 $\geq$ 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 (0,315), 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 0,315 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 ≥ a quello definito per aree prive di capacità edificatoria per funzioni residenziali interne al 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 €/mq STer ≥ soglia minima entro TU per aree prive di indice
	IUC > 1 Ha < 3 Ha	VT	- esistente - 1,2 mc/mq	€/mc pieno x 0,315 e modulazione stadio di attuazione PdCC
	IUC > 3 Ha	VT	- esistente - 1,2 mc/mq	€/mc pieno x 0,315 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 0,315 e modulazione stadio di attuazione PdCC
	IUC > 3 Ha	VT	- esistente - 1,2 mc/mq	€/mc pieno x 0,315 e modulazione stadio di attuazione AO
A3-A4 *con aree a verde privato di pregio*	IED	VT max + 20%	- esistente	€/mc pieno €/mq STer ≥ soglia minima entro TU per aree prive di indice
A5	IED	VT max	- esistente	€/mc pieno €/mq STer ≥ soglia minima entro TU per aree prive di indice
A6	IED	VT max	- esistente	€/mc pieno €/mq STer ≥ soglia minima entro TU per aree prive di indice
A7	IED	VT max VT max + 20%	- esistente	€/mc pieno €/mq STer ≥ soglia minima entro TU per aree prive di indice

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 ≥ a quello definito per aree prive di capacità edificatoria per funzioni produttive interne al 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 ≥ a quello definito per aree prive di capacità edificatoria per funzioni produttive interne al 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 €/mq STer ≥ soglia minima entro TU per aree prive di indice
	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.

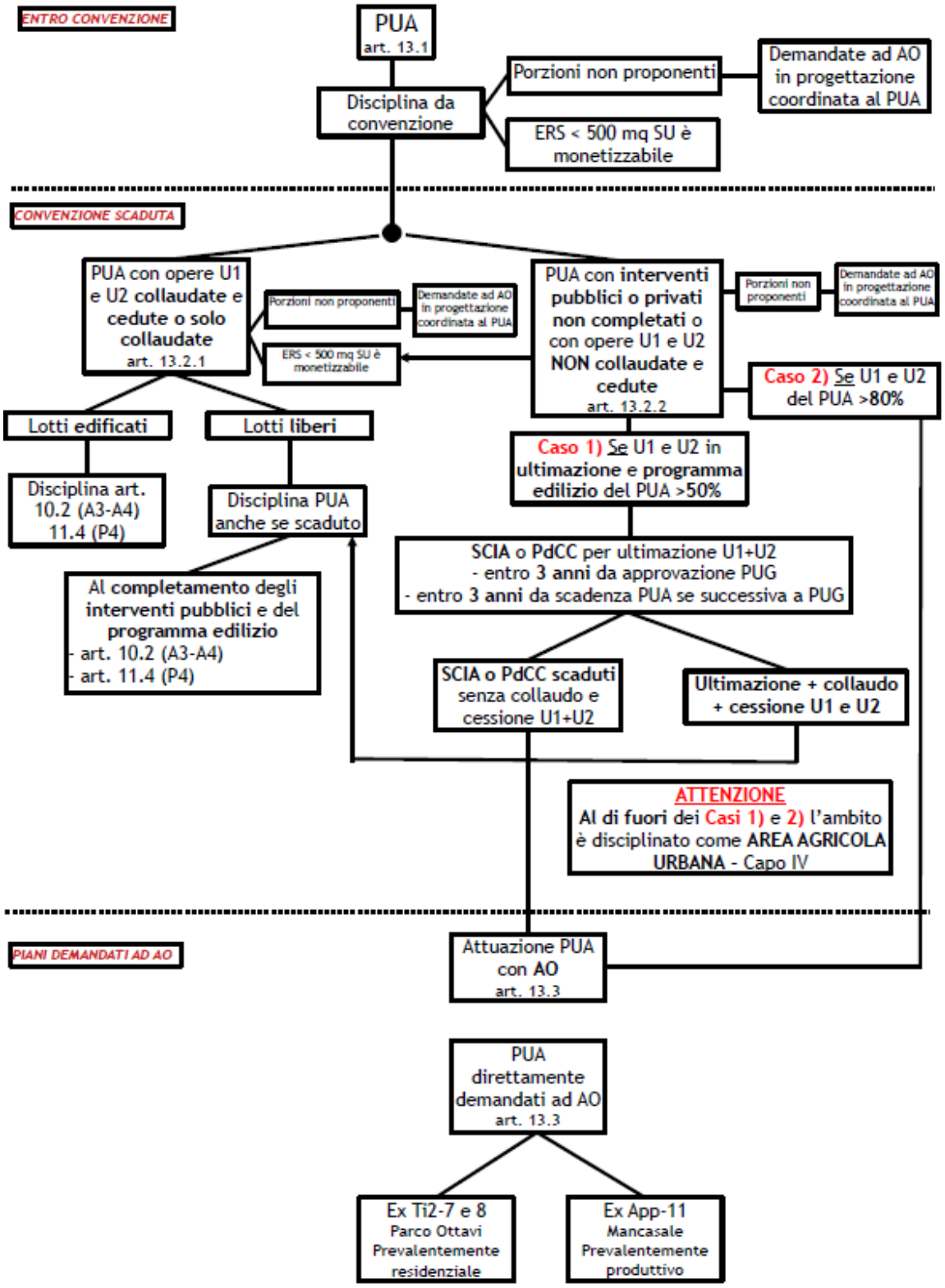
Iter valutazione per aree inserite in PUA da completare a carattere residenziale o produttivo/polifunzionale posti anche in territorio agricolo				
PUA in attuazione con convenzione vigente	*PUA in attuazione con convenzione scaduta con U1 e U2 collaudate e cedute*		*PUA in attuazione con convenzione 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** $\geq$ 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 = 0,630**	Tempo = **15** **coefficiente = 0,315**

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** $\geq$ soglia minima entro TU
Tempo = **attuale** **coefficiente = 1**	Tempo = **1** **coefficiente = 0,926**		Tempo = **15** **coefficiente = 0,315**

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 APPROVATO (QCD_C.1.B)



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 con riferimento ai valori unitari espressi in contesti non urbanizzati, ciò 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.

€/mq SC ricavabile per A3-A4 con valori unitari espressi per interventi IED in territorio non urbanizzato nel caso di interventi a carattere residenziale anche agricolo

€/mq SC ricavabile per P4 con valori unitari espressi per interventi IED in territorio non urbanizzato 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 A3-A4 in contesto non urbanizzato
	IED produttivo	SC max	- esistente	€/mq SC P4 in contesto non urbanizzato

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 con riferimento ai valori unitari espressi in contesti non urbanizzati, ciò 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.

€/mq SC ricavabile per A3-A4 con valori unitari espressi per interventi IED in territorio non urbanizzato nel caso di interventi a carattere residenziale anche agricolo

€/mq SC ricavabile per P4 con valori unitari espressi per interventi IED in territorio non urbanizzato nel caso di interventi a carattere produttivo anche agricolo

Analogamente per le aree attrezzate per attività fruitive ed altro, si ritiene opportuno che il valore sia derivato da quello tendenziale pieno per i servizi in contesto non urbanizzato.

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 per interventi IED in contesto non urbanizzato
AAP-ARP-AVP uso produttivo agricolo	IED produttivo	SC max	- esistente	€/mq SC da P4 per interventi IED in contesto non urbanizzato
AAP-ARP-AVP uso non agricolo residenziale	IED residenziale	SC max	- esistente	€/mq SC da A3-A4 per interventi IED in contesto non urbanizzato
AAP-ARP-AVP uso non agricolo diverso dalla residenza	IED produttivo	SC max	- esistente	€/mq SC da P4 per interventi IED in contesto non urbanizzato
AAP-ARP-AVP impianti produttivi isolati ed edifici incongrui	IED produttivo	SC max	- esistente	€/mq SC da P4 per interventi IED in contesto non urbanizzato
AAP-ARP-AVP aree attrezzate per attività fruitive ed altro	IED servizi	SC max	- esistente	€/mq SC da servizi per interventi IUC in contesto non urbanizzato

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 delle 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 0,630 (proiezione a 6 anni) 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 0,630 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 0,630 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 0,630 fino alla sottoscrizione della convenzione poi riferimento a tessuto servizi senza abbattimento

4. La determinazione dei valori delle aree edificabili per il biennio 2026/2027.

4.1 Il criterio del valore di soglia minima.

Qual è il valore minimo riferibile ad una transazione commerciale inerente a 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 fosse 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 a 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 un 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 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, dall'analisi dei dati del quinquennio è emerso quanto segue:

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

anno 2022
Numero compravendite: 188
Totale superfici compravendute: 1.730.764 mq
Valore massimo rilevato: 96,15 €/mq per una superficie di 26 mq
Valore minimo rilevato: 0,02 €/mq per una superficie di 1.010 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 8.059.446,65 Euro

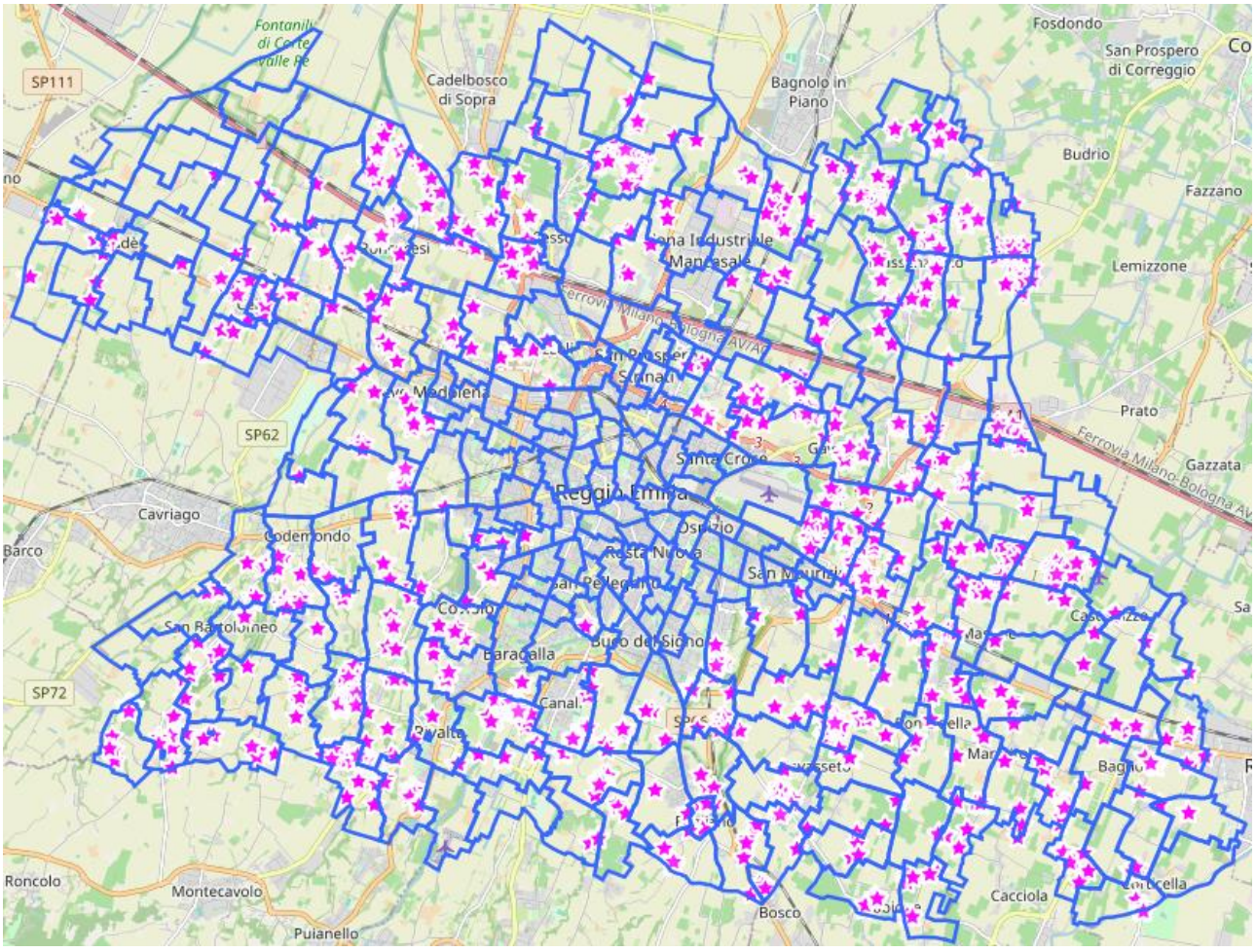
anno 2023
Numero compravendite: 156
Totale superfici compravendute: 1.742.436 mq
Valore massimo rilevato: 178,57 €/mq per una superficie di 56 mq
Valore minimo rilevato: 0,35 €/mq per una superficie di 11.397 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 9.291.986,80 Euro

anno 2024
Numero compravendite: 115
Totale superfici compravendute: 1.434.398 mq
Valore massimo rilevato: 1.079,17 €/mq per una superficie di 48 mq
Valore minimo rilevato: 0,31 €/mq per una superficie di 184.864 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 6.701.638,48 Euro

anno 2025
Numero compravendite: 139
Totale superfici compravendute: 2.204.446 mq
Valore massimo rilevato: 3.106,74 €/mq per una superficie di 49 mq
Valore minimo rilevato: 0,74 €/mq per una superficie di 35.737 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 10.795.954,06 Euro

Consistenze totali del campione nel periodo di osservazione
Numero compravendite: 746
Totale superfici compravendute: 8.669.723 mq
Valore massimo rilevato: 3.106,74 €/mq per una superficie di 49 mq
Valore minimo rilevato: 0,02 €/mq per una superficie di 1.010 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 41.880.495,84 Euro

Di seguito la distribuzione delle compravendite dei terreni agricoli sul territorio comunale nel periodo 2021-2025 (le compravendite sono localizzate dal simbolo grafico a stella).



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 alla 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;
- area cortiliva: per i terreni a destinazione agricola non coltivati perché, di fatto, aree cortilive 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 è opportuno precisare che sui riscontri ricavati dalle compravendite distribuite nelle varie annualità, si è ritenuto non opportuno provvedere alla attualizzazione dei valori al 2026 con le formule di matematica finanziaria e coi relativi coefficienti parametrici definiti ai paragrafi precedenti. Tale scelta, ponderata, si è ritenuta opportuna in quanto dall'analisi dei dati dei valori unitari si è rilevato che questi si sono mantenuti sostanzialmente costanti, sebbene nella loro eterogeneità, per l'intero lasso temporale che ha prodotto il campione.

Tanto premesso, 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;
terreni con superficie superiore a 100.000 mq;
terreni con coltura a vigneto (come desunta dagli elementi indicati nell'atto di compravendita);
in quanto posti al di fuori dell'ordinarietà, in ogni caso per i singoli poli possono essere stati effettuati scarti sulle varie compravendite anche al di fuori dei sopra esposti parametri di riferimento.

Di seguito le consistenze relativamente agli atti scartati nel campione:
Numero compravendite: 228 (pari al 30,56% del totale)
Totale superfici compravendute: 1.819.435 mq (pari al 20,98% del totale)
Valore massimo rilevato: 3.106,74 €/mq per una superficie di 49 mq
Valore minimo rilevato: 0,02 €/mq per una superficie di 1.010 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 9.475.289,06 euro (pari al 22,62% del totale)

Gli atti di compravendita rimanenti nel campione (518 atti pari al 69,44% 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 2021-2025, diversificando i rilievi secondo il contesto di appartenenza specificando che per contesto urbano si sono intesi gli atti di compravendita marcati con l'attributo "*area cortiliva*", "*fronte strada*" o "*fregio fabbricati*" mentre per il contesto rurale si sono intesi gli atti di compravendita senza alcun attributo; 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	3 (0,58%)	18,50 €/mq	13,62 €/mq	30 (5,79%)	5,70 €/mq	5,24 €/mq
B	5 (0,97%)	5,51 €/mq	5,25 €/mq	41 (7,92%)	3,45 €/mq	2,70 €/mq
C	6 (1,16%)	14,97 €/mq	12,59 €/mq	72 (13,90%)	6,22 €/mq	5,39 €/mq
D	2 (0,39%)	3,82 €/mq	3,94 €/mq	27 (5,21%)	4,08 €/mq	4,32 €/mq
E	5 (0,97%)	6,01 €/mq	5,17 €/mq	83 (16,02%)	4,45 €/mq	4,35 €/mq
F	-	-	-	18 (3,47%)	4,15 €/mq	4,21 €/mq
G	1 (0,19%)	6,19 €/mq	6,19 €/mq	21 (4,05%)	9,27 €/mq	6,21 €/mq
H	5 (0,97%)	15,04 €/mq	17,44 €/mq	50 (9,65%)	5,16 €/mq	5,06 €/mq
I	2 (0,39%)	14,73 €/mq	12,98 €/mq	19 (3,67%)	5,74 €/mq	5,71 €/mq
L	7 (1,35%)	10,81 €/mq	7,54 €/mq	47 (9,07%)	5,14 €/mq	4,73 €/mq
M	3 (0,58%)	12,71 €/mq	8,04 €/mq	11 (2,12%)	5,07 €/mq	4,82 €/mq
N	3 (0,58%)	6,55 €/mq	4,54 €/mq	46 (8,88%)	4,23 €/mq	4,07 €/mq
O	1 (0,19%)	7,39 €/mq	7,39 €/mq	10 (1,93%)	4,03 €/mq	4,45 €/mq
Media aritmetica		**10,19 €/mq**	**8,72 €/mq**		**5,13 €/mq**	**4,71 €/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	7 (1,35%)	10,99 €/mq	7,05 €/mq	68 (13,13%)	4,38 €/mq	3,57 €/mq
B	11 (2,12%)	10,94 €/mq	7,71 €/mq	133 (25,68%)	5,53 €/mq	4,94 €/mq
C	10 (1,93%)	10,53 €/mq	10,84 €/mq	125 (24,13%)	4,66 €/mq	4,43 €/mq
D	8 (1,54%)	11,89 €/mq	7,95 €/mq	52 (10,04%)	5,41 €/mq	5,25 €/mq
E	7 (1,35%)	9,23 €/mq	7,68 €/mq	97 (18,73%)	5,27 €/mq	4,67 €/mq
Media aritmetica		**10,72 €/mq**	**8,25 €/mq**		**5,05 €/mq**	**4,57 €/mq**

Dalle elaborazioni sopra effettuate ne emerge che i terreni a destinazione agricola vantano un valore medio, in riferimento ai singoli poli, che si attesta come da seguente tabella riepilogativa:

Medie contesto urbano				Medie contesto rurale			
Valore max media aritmetica	**Valore max media ponderata**	**Valore min media aritmetica**	**Valore min media ponderata**	**Valore max media aritmetica**	**Valore max media ponderata**	**Valore min media aritmetica**	**Valore min media ponderata**
18,50 €/mq	17,44 €/mq	3,82 €/mq	3,94 €/mq	9,27 €/mq	6,21 €/mq	3,45 €/mq	2,70 €/mq

Calcolando la media aritmetica tra i valori unitari sopra determinati si ottengono i seguenti valori unitari:

Medie contesto urbano		Medie contesto rurale	
Media aritmetica delle medie aritmetiche	**Media aritmetica delle medie ponderate**	**Media aritmetica delle medie aritmetiche**	**Media aritmetica delle medie ponderate**
10,34 €/mq	**8,58 €/mq**	**5,11 €/mq**	**4,67 €/mq**

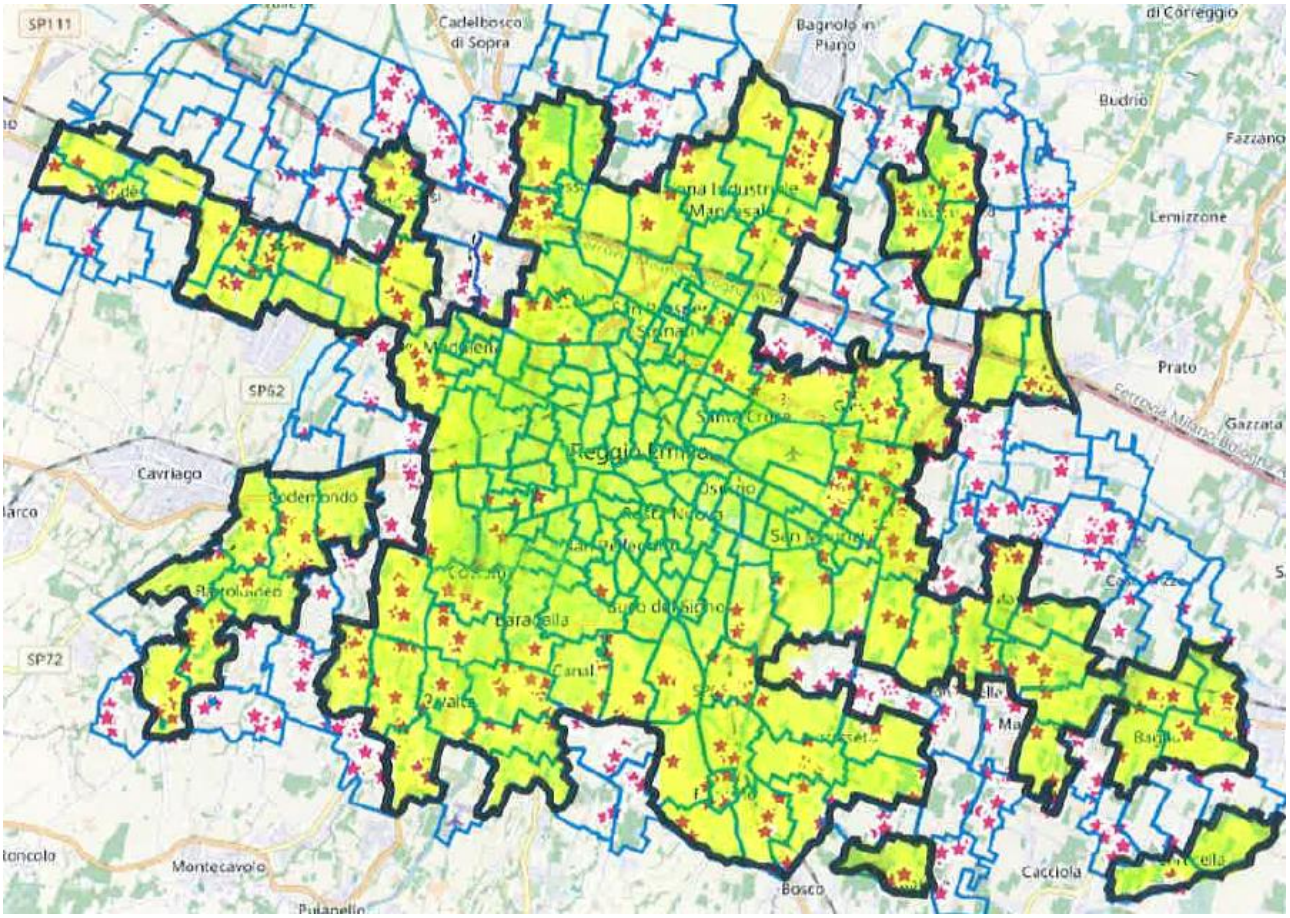
Il valore medio di mercato per i terreni agricoli compresi o contermini al territorio urbanizzato

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

Rispetto al numero residuo di compravendite del campione pari a 518 atti, dopo aver scartato i fogli catastali non utili, resta un campione di 298 compravendite (pari al 39,94% sul numero totale delle compravendite – 746 – e pari al 57,53% sul numero totale delle compravendite dopo gli scarti iniziali – 518 -) distribuite sui 5 anni di indagine.

Di seguito il territorio comunale compreso all'interno dei fogli di mappa ritenuti utili (area con sfondo in trasparenza) sovrapposti alla localizzazione delle compravendite dei terreni agricoli nel periodo 2021-2025.



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 2021-2025; dalle elaborazioni si sono desunti i seguenti valori medi:

Poli residenziali

Polo	Num atti	Media aritmetica	Media ponderata
A	22 (7,38%)	8,66 €/mq	6,08 €/mq
B	21 (7,05%)	4,01 €/mq	3,02 €/mq
C	61 (20,47%)	7,22 €/mq	5,90 €/mq
D	10 (3,36%)	2,92 €/mq	3,03 €/mq
E	47 (15,77%)	4,93 €/mq	4,61 €/mq
F	9 (3,02%)	3,90 €/mq	3,61 €/mq
G	22 (7,38%)	9,13 €/mq	6,21 €/mq
H	21 (7,05%)	7,48 €/mq	7,19 €/mq
I	8 (2,68%)	6,29 €/mq	6,19 €/mq
L	30 (10,07%)	6,40 €/mq	5,23 €/mq
M	7 (2,35%)	9,20 €/mq	6,53 €/mq
N	29 (9,73%)	4,64 €/mq	4,27 €/mq
O	11 (3,69%)	4,33 €/mq	4,46 €/mq
Media aritmetica		**6,09 €/mq**	**5,10 €/mq**

Poli produttivi

Polo	Num atti	Media aritmetica	Media ponderata
A	39 (13,08%)	6,50 €/mq	4,34 €/mq
B	95 (31,88%)	6,50 €/mq	5,39 €/mq
C	60 (20,13%)	5,73 €/mq	5,03 €/mq
D	25 (8,39%)	6,73 €/mq	5,70 €/mq
E	79 (26,51%)	6,00 €/mq	5,04 €/mq
Media aritmetica		**6,29 €/mq**	**5,10 €/mq**

Un ulteriore affinamento della elaborazione dei dati consiste nel tener conto, entro il numero dei 298 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 un valore posizionale che tiene conto, presumibilmente, dalla loro collocazione geografica;
- **area cortiliva**: per quei terreni che risultano essere di fatto porzioni di aree cortilive poste a servizio di fabbricati esistenti.

Vengono, inoltre, compresi nel campione le compravendite relative ai terreni per i quali il valore unitario di mercato è stato fissato oltre il valore massimo derivato dalla media aritmetica e pari a 6,29 €/mq.

Il numero di atti nel nuovo campione si riduce a 92 (pari al 30,87% del campione iniziale di 298 atti, e pari al 17,76% del totale degli atti stipulati pari a 518).

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 2021-2025; dalle elaborazioni si sono desunti i seguenti valori medi:

Poli residenziali

Polo	Num atti	Media aritmetica	Media ponderata
A	4 (4,35%)	27,73 €/mq	28,65 €/mq
B	4 (4,35%)	6,76 €/mq	6,42 €/mq
C	27 (29,35%)	11,15 €/mq	8,97 €/mq
D	1 (1,09%)	6,48 €/mq	6,48 €/mq
E	8 (8,70%)	11,29 €/mq	9,08 €/mq
F	1 (1,09%)	7,00 €/mq	7,00 €/mq
G	14 (15,22%)	11,67 €/mq	9,05 €/mq
H	9 (9,78%)	11,51 €/mq	10,98 €/mq
I	4 (4,35%)	7,89 €/mq	6,81 €/mq
L	8 (8,70%)	11,25 €/mq	8,82 €/mq
M	5 (5,43%)	10,72 €/mq	8,35 €/mq
N	6 (6,52%)	7,50 €/mq	9,35 €/mq
O	1 (1,09%)	7,39 €/mq	7,39 €/mq
Media aritmetica		**10,64 €/mq**	**9,80 €/mq**

Poli produttivi

Polo	Num atti	Media aritmetica	Media ponderata
A	6 (6,52%)	20,63 €/mq	21,20 €/mq
B	33 (35,87%)	11,40 €/mq	10,13 €/mq
C	15 (16,30%)	11,30 €/mq	9,44 €/mq
D	11 (11,96%)	9,80 €/mq	7,42 €/mq
E	27 (29,35%)	9,63 €/mq	8,26 €/mq
Media aritmetica		**12,55 €/mq**	**11,29 €/mq**

Dalle elaborazioni sopra effettuate ne emerge che i terreni a destinazione agricola vantano un valore medio, in riferimento ai singoli poli, che si attesta come da seguente tabella riepilogativa:

Valore max media aritmetica	Valore max media ponderata	Valore min media aritmetica	Valore min media ponderata
27,73 €/mq	28,65 €/mq	6,76 €/mq	6,42 €/mq

Calcolando la media aritmetica tra i valori unitari sopra determinati si ottengono i seguenti valori unitari:

Media aritmetica delle medie aritmetiche	Media aritmetica delle medie ponderate
11,60 €/mq	**10,54 €/mq**

Dalle elaborazioni sopra effettuate ne emerge che i terreni a destinazione agricola interni o contigui al TU vantano un valore medio che si attesta tra un massimo di 11,60 €/mq ed un minimo di 10,54 €/mq, dalla media aritmetica dei due valori unitari si determina il valore pari a:
(11,60 €/mq + 10,54 €/mq) / 2 = 11,07 €/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 determinato come media aritmetica tra i valori unitari superiori al valore medio di 11,07 €/mq:
(27,73 €/mq + 11,15 €/mq + 11,29 €/mq + 11,67 €/mq + 11,51 €/mq + 11,25 €/mq + 20,63 €/mq + 11,40 €/mq + 11,30 €/mq + 28,65 €/mq + 21,20 €/mq) / 11 = 16,16 €/mq

Il valore unitario così determinato si arrotonda a **15,00 €/mq STer** e può, ragionevolmente, rappresentare il valore venale medio orientativo minimo di mercato per aree che si collocano all'interno del TU e che possono accedere, per le loro caratteristiche dotazionali e secondo la strategia del PUG, alle manifestazioni d'interesse per futuri accordi operativi (AO).

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** derivato come semplice media aritmetica tra i valori unitari calcolati, come sopra, in 11,60 €/mq e 10,54 €/mq. Valore del tutto in linea col valore unitario medio determinato per terreni posti nel contesto urbano:
(10,34 €/mq + 8,58 €/mq) / 2 = 9,46 €/mq

Infine, si può concludere che nel territorio comunale il valore medio di mercato dei terreni a destinazione puramente agricola, e, quindi, senza alcuna prospettiva di sviluppo edilizio attuale o futura, si attesta intorno ai **5,00 €/mq**.

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 2026 e, pertanto, le compravendite ineriscono anche terreni aventi natura edificatoria secondo le previsioni urbanistiche del PSC, RUE e POC.

A partire dalla data di adozione del PUG (23/05/2022) l'Ufficio ha rilevato le compravendite stipulate dopo tale data attribuendo alle stesse sia la destinazione vigente dal PSC, RUE e POC sia la nuova destinazione urbanistica derivata dal PUG adottato.

A far tempo dalla data di definitiva approvazione del PUG (08/05/2023) le compravendite stipulate successivamente a tale data riportano le sole destinazioni urbanistiche derivate dal PUG.

Siamo, quindi, di fronte ad un periodo di analisi del mercato immobiliare delle aree edificabili inficiato sia dalle previsioni urbanistiche e dai parametri derivati dal PSC, RUE e POC (dal 01/01/2021 al 22/05/2022), sia dalle previsioni urbanistiche e dai parametri derivati dal PUG (dal 23/05/2022 in poi) e sui quali vigevano le misure di salvaguardia urbanistica, sia dalle previsioni urbanistiche e dai parametri del PUG definitivamente approvato in data 08/05/2023.

Come già in sede di adozione dei valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili per i bienni 2022/2023 e 2024/2025, l'Ufficio si era trovato a dover rielaborare i valori unitari in funzione dei nuovi parametri e destinazioni urbanistiche da PUG, anche in questa occasione, dovendo determinare i valori medi orientativi di mercato per il biennio 2026/2027, occorrerà tenere in debito conto, in riguardo alle elaborazioni da effettuarsi, del passaggio tra vecchio e nuovo strumento urbanistico.

E', comunque, utile rilevare che la presenza di compravendite stipulate successivamente alla definitiva approvazione del PUG (08/05/2023) permetterà di poter contare su di un numero maggiore di valori riferibili al nuovo parametro del VT anche se v'è da segnalare che le residue edificabilità ancora regolate da parametri previgenti come la SU o la SC, in quanto riconducibili a lotti inseriti in PUA non ancora esauriti, risultano ancora in quantità rilevanti.

Infatti, attualmente il parametro del VT è quasi esclusivamente riferibile ad interventi di tipo diretto per lotti non compresi all'interno di PUA. Occorrerà attendere l'attuazione di nuovi comparti regolari da Accordi Operativi per poter contare su maggiori quantità di dati ai fini delle elaborazioni di mercato.

Si rammenta che 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 banca dati immobiliare catastale.

Interessante conoscere l'evoluzione dello stock immobiliare catastale nell'arco temporale dal 2021 al 2025 in relazione ai diversi usi derivati dai dati di classamento.

I dati che seguono sono stati estratti dal portale Sister in quanto resi disponibili ai comuni.

Funzioni abitative e pertinenziali

Rientrano nella funzione abitativa le unità immobiliari iscritte al nuovo catasto edilizio urbano nelle seguenti categorie catastali:

A1 – Abitazioni di tipo signorile: unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

A2 – Abitazioni di tipo civile: unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

A3 – Abitazioni di tipo economico: unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

A4 – Abitazioni di tipo popolare: unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

A5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare: unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.

A6 – Abitazioni di tipo rurale.

A7 – Abitazioni in villini: per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.

A8 – Abitazioni in ville: per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.

A tali categorie sono, spesso, associate le unità immobiliari iscritte nelle categorie catastali:

C2 – Magazzini e locali di deposito

C6 – Autorimesse

C7 – Tettoie chiuse o aperte

Pertanto, ai fini dell'analisi dell'andamento dello stock immobiliare nel periodo di osservazione, si è ritenuto di non tenerne conto.

Sulla base dei dati ricavati dal portale è stato possibile evidenziare, nei grafici che seguono, l'andamento del numero assoluto della unità immobiliari iscritte nelle diverse categorie nel periodo campionato.



A1- Il grafico mostra la sostanziale costanza nel numero delle unità immobiliari rilevate nel periodo di osservazione.

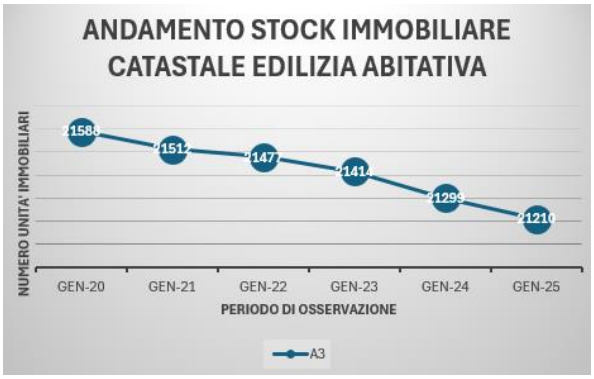
Il numero limitato di unità appartenenti alla presente categoria stride, senz'altro, con la realtà edilizia ben visibile sul territorio comunale e rappresentativa, spesso, di immobili d'elevata qualità collocati anche al di fuori di quartieri o zone di pregio.



A2 – Il grafico mostra il costante incremento numerico delle unità iscritte nella categoria maggiormente rappresentativa dello stock edilizio presente sul territorio comunale.

L'incremento non è solo riconducibile a nuove costruzioni ma anche alla riqualificazione di unità iscritte in altre categorie di minor pregio la cui quantità è in costante calo.

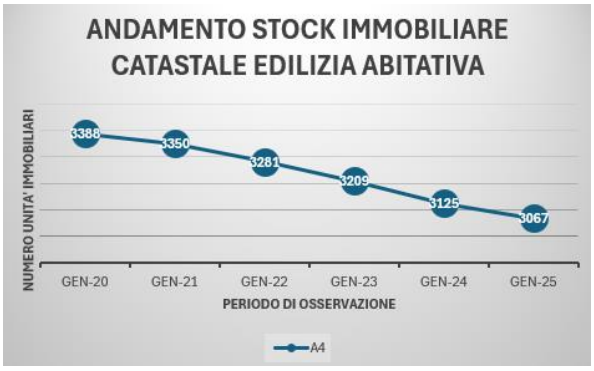
Nel quinquennio si è rilevato un incremento di 1.405 unità pari al +2,46%.



A3 – Il grafico mostra il costante calo numerico delle unità iscritte nella seconda categoria maggiormente rappresentativa dello stock edilizio presente sul territorio comunale.

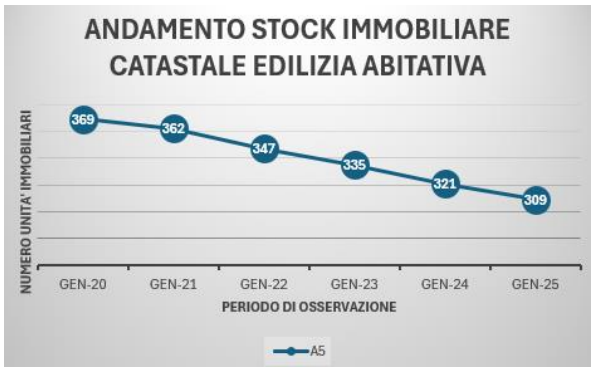
Posto che ben difficilmente le nuove costruzioni vengono iscritte nella categoria A3, il decremento è riconducibile ad interventi di recupero edilizio che hanno comportato il passaggio ad altra categoria di maggior pregio.

Nel quinquennio si è rilevato un decremento di 378 unità pari al -1,75%.



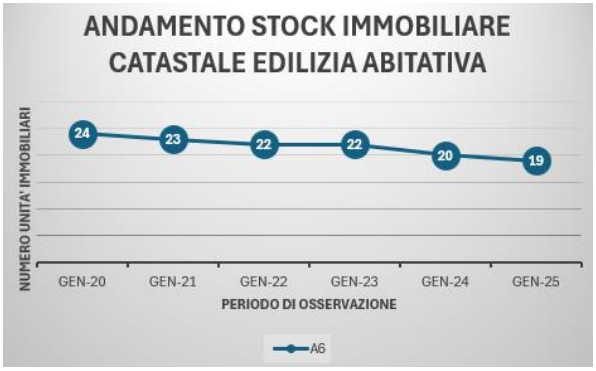
A4 – Al pari delle categorie A3 e A5, il presente stock immobiliare rappresenta un insieme in costante decremento in quanto non si attribuisce tale categoria alle nuove costruzioni e la riduzione è ascrivibile ad interventi di recupero edilizio che hanno comportato il passaggio ad altra categoria di maggior pregio.

Nel quinquennio si è rilevato un decremento di 321 unità pari al -9,47%.



A5 – Valgono le medesime considerazioni svolte per le categorie A3 e A4.

Nel quinquennio si è rilevato un decremento di 60 unità pari al -16,26%.



A6 – Si tratta di categoria del tutto residuale e, pertanto, non è da assumere come elemento di analisi sull'andamento dello stock.

Le unità presenti nella categoria sono destinate ad un, seppure lento, processo di esaurimento numerico.

Nel quinquennio si è rilevato un decremento di 5 unità pari al -20,83%.



A7 – Il grafico mostra il costante aumento numerico delle unità immobiliari comprese nella categoria per l'intero periodo di osservazione.

L'incremento è prevalentemente derivato da nuove costruzioni ma anche da attività di rettifica svolte dell'Agenzia delle entrate su proposte di classamento giudicate erronee.

Nel quinquennio si è rilevato un incremento di 548 unità pari al +17,35%.



A8 – Analogamente a quanto già esposto per le unità iscritte nella categoria A1, si ha una sostanziale costanza numerica nell'intero periodo di osservazione.

Anche in questo caso il numero limitato di unità appartenenti alla presente categoria stride, senz'altro, con la realtà edilizia ben visibile sul territorio comunale e rappresentativa, spesso, di immobili d'elevata qualità collocati anche al di fuori di quartieri o zone di pregio.

Dai grafici sopra illustrati, scartando le categorie non significative, si evidenzia come vi sia un saldo numerico positivo di 1.194 unità abitative tra il numero delle nuove unità rilevate nel quinquennio (A2; A7: +1.953) rispetto a quelle che si sono ridotte (A3; A4; A5: -759):

A2 +1.405

A7 +548

A3 -378

A4 -321

A5 -60

I nuovi classamenti attribuiti evidenziano qualità edilizia di maggior pregio che, però, non sfondano i numeri ampiamente modesti delle categorie di lusso (A1 e A8) i quali restano, sostanzialmente, invariati.

Di seguito si riportano i dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ricavati dal sito dell'Agenzia delle entrate che rappresentano l'andamento dei valori medi di mercato nel periodo 2021-2025 relativamente ai fabbricati a destinazione abitativa: abitazioni civili, ville e villini.

Ai fini della valutazione dell'andamento del mercato sarebbe stato più opportuno rilevare i valori dello stato conservativo "*ottimo*" in quanto più vicino alle nuove costruzioni, ma tale rilievo non è sempre presente nell'OMI e, quindi, per rendere maggiormente omogenei i riscontri, evitando, così, picchi o flessi che genererebbero andamenti della curva non coerenti, si è ritenuto opportuno rilevare i soli valori inerenti allo stato conservativo "*normale*".

I valori unitari di mercato, minimi e massimi, sono espressi in euro/mq di superficie lorda.

Le quotazioni OMI individuano un intervallo minimo – massimo dei valori di mercato, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- non possono intendersi sostitutivi della "*stima*" puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio ad essa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Fasce/Zone di riferimento:

Si specifica che a far tempo dal secondo semestre 2024, l'Ufficio provinciale del territorio di Reggio Emilia

ha effettuato una profonda revisione delle fasce e delle zone di riferimento rendendole maggiormente aderenti alla realtà territoriale così da rilevare l'andamento del mercato immobiliare in modo ancor più puntuale.

Di seguito, quindi, i dati OMI rilevati dal secondo semestre 2024 in poi che non possono essere messi in relazione ai dati rilevati sino al primo semestre 2024 in quanto risulterebbero non omogenei causa una diversa aggregazione.

B3 – Centrale/Centro Storico

C6 – Semicentrale/Gardenia – Santo Stefano – San Zenone

C7 – Semicentrale/Porta Castello – Strada Alta – Buon Pastore – San Pellegrino

C8 - Semicentrale/Rosta Nuova – Mirabello – Pappagnocca – Ospizio

C9 – Semicentrale/San Pietro

D4 – Periferica/Santa Croce – Tribunale – Tondo

D5 – Periferica/San Prospero Strinati – Mancasale

D6 – Periferica/Carrozzone – Pieve Modolena

D7 – Periferica/Regina Pacis – Orologio – Roncina – Premuda – Migliolungo – Coviolo

D8 – Periferica/Crocetta – Belvedere - Baragalla

D9 – Periferica/Canali

D10 – Periferica/Buco del Signore

D11 – Periferica/San Maurizio – Villaggio Stranieri

E7 – Suburbana/Cavazzoli – Sesso

E8 – Suburbana/Cella

E9 – Suburbana/Il Casale – Rivalta

E10 – Suburbana/Masone – Bagno

E11 – Suburbana/Gavassa

E12 – Suburbana/Roncocesi

E13 – Suburbana/Quaresimo – San Bartolomeo

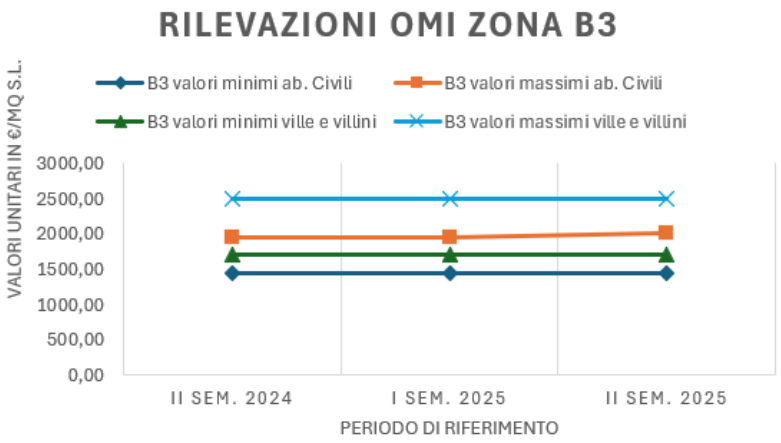
E14 – Suburbana/Fogliano

E15 – Suburbana/Massenzatico

E16 – Suburbana/Cadé – Gaida

R3 – Extraurbana/Territorio rurale e frazioni minori

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
B3	II semestre 2024	1.450,00	1.950,00	1.700,00	2.500,00
B3	I semestre 2025	1.450,00	1.950,00	1.700,00	2.500,00
B3	II semestre 2025	1.450,00	2.000,00	1.700,00	2.500,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si sono mantenuti pressoché costanti i valori definiti per i due segmenti di mercato rilevati. In particolare, per le abitazioni in ville e villini i valori minimi e massimi non hanno subito variazioni. Anche per le abitazioni di tipo civile i valori si sono mantenuti costanti salvo un modesto incremento rilevato nei valori massimi nel secondo semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale che va da un minimo di +500,00 €/mq S.L. ad un massimo di +550,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale, costante, è pari a +800,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili si è sempre mantenuto superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +1.050,00 €/mq S.L. che si è mantenuto costante anche nei periodi precedenti.

Incrementi/decrementi

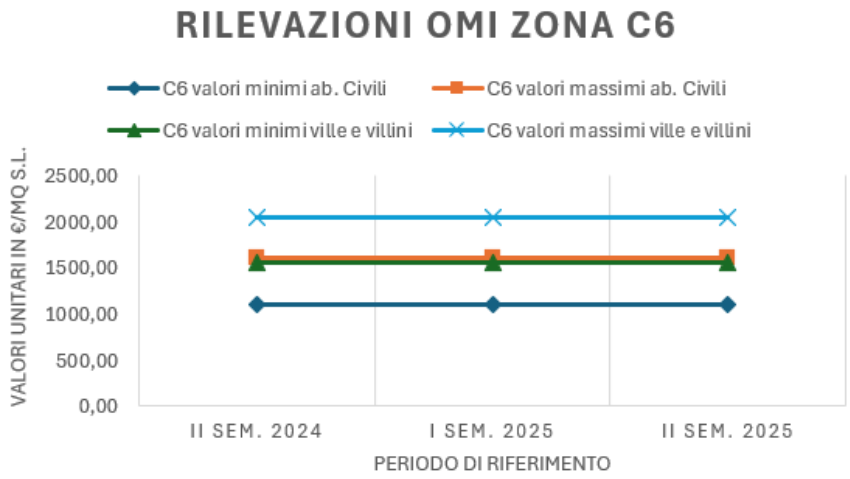
Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Abitazioni civili valori minimi: =

Abitazioni civili valori massimi: +2,60%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: = Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C6	II semestre 2024	1.100,00	1.600,00	1.550,00	2.050,00
C6	I semestre 2025	1.100,00	1.600,00	1.550,00	2.050,00
C6	II semestre 2025	1.100,00	1.600,00	1.550,00	2.050,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si sono mantenuti costanti i valori definiti per i due segmenti di mercato rilevati non avendo subito variazioni durante l'intero periodo di riferimento.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +500,00 €/mq S.L., il medesimo differenziale si misura tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini.

Il valore massimo delle abitazioni civili si è sempre mantenuto superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +950,00 €/mq S.L. che si è mantenuto costante anche nei periodi precedenti.

Incrementi/decrementi

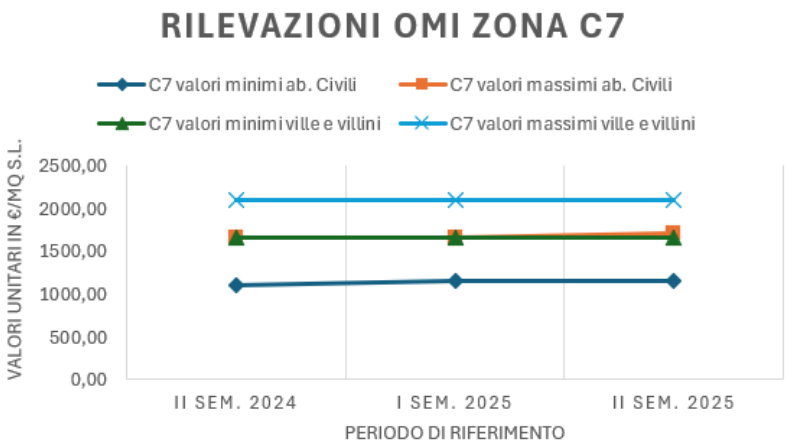
Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Abitazioni civili valori minimi: =

Abitazioni civili valori massimi: =

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: = Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C7	II semestre 2024	1.100,00	1.650,00	1.650,00	2.100,00
C7	I semestre 2025	1.150,00	1.650,00	1.650,00	2.100,00
C7	II semestre 2025	1.150,00	1.700,00	1.650,00	2.100,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si sono mantenuti pressoché costanti i valori definiti per i due segmenti di mercato rilevati. In particolare, per le abitazioni in ville e villini i valori minimi e massimi non hanno subito variazioni. Per quanto concerne le abitazioni di tipo civile si rilevano variazioni, in aumento, sia nei valori minimi (dal I semestre 2025) sia in quelli massimi (dal II semestre 2025).

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +500,00 €/mq S.L. ad un massimo di +550,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale, costante, è pari a +450,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili è sostanzialmente coincidente con il valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a circa +1.000,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024 che è, po, calato a +950,00 €/mq S.L. a decorrere dal I semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

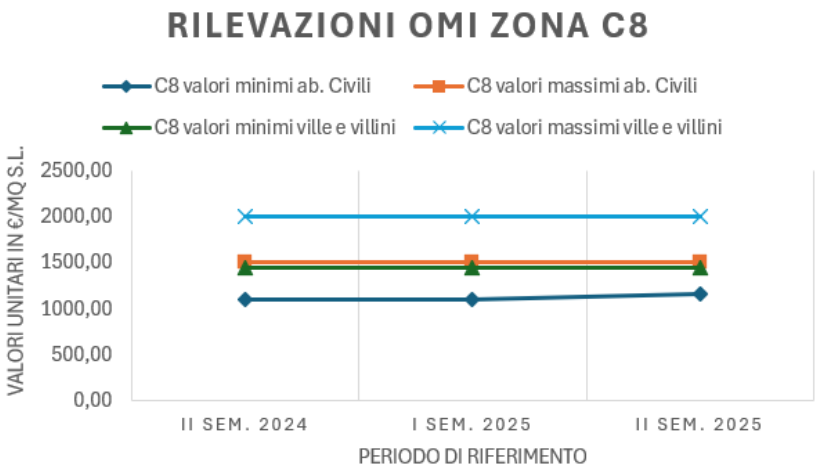
Abitazioni civili valori minimi: +4,55%

Abitazioni civili valori massimi: +3,03%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: =

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C8	II semestre 2024	1.100,00	1.500,00	1.450,00	2.000,00
C8	I semestre 2025	1.100,00	1.500,00	1.450,00	2.000,00
C8	II semestre 2025	1.150,00	1.500,00	1.450,00	2.000,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si sono mantenuti pressoché costanti i valori definiti per i due segmenti di mercato rilevati. In particolare, per le abitazioni in ville e villini i valori minimi e massimi non hanno subito variazioni. Per quanto concerne le abitazioni di tipo civile si rileva la variazione, in aumento, nel valore minimo dal II semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +350,00 €/mq S.L. ad un massimo di +400,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale, costante, è pari a +550,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili è poco più elevato rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a circa +900,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024 e al primo semestre 2025, e diviene +850,00 €/mq S.L. dal II semestre 2025.

Incrementi/decrementi

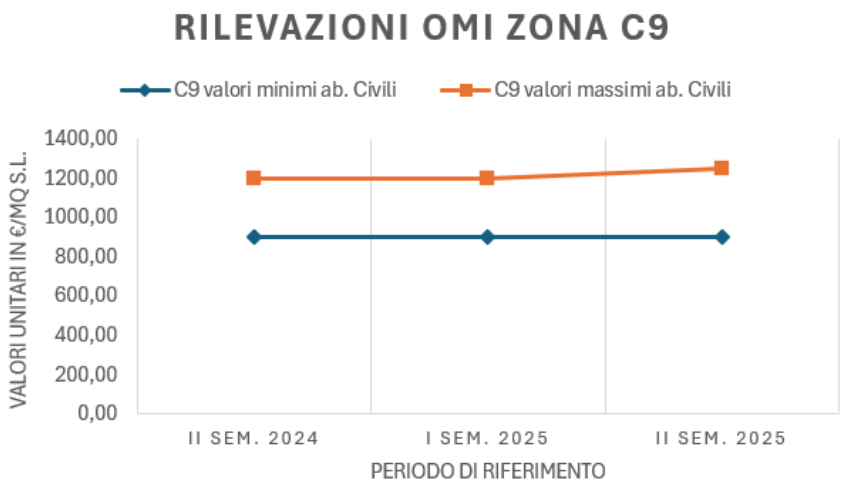
Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Abitazioni civili valori minimi: +4,55%

Abitazioni civili valori massimi: =

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: = Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C9	II semestre 2024	900,00	1.200,00	--	--
C9	I semestre 2025	900,00	1.200,00	--	--
C9	II semestre 2025	900,00	1.250,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

E' presente il solo segmento di mercato relativo alle abitazioni civili i cui rilievi si sono mantenuti invariati per quanto riguarda i valori minimi, mentre, per i valori massimi, si è rilevato un modesto incremento nel secondo semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +300,00 €/mq S.L. ad un massimo di +350,00 €/mq S.L..

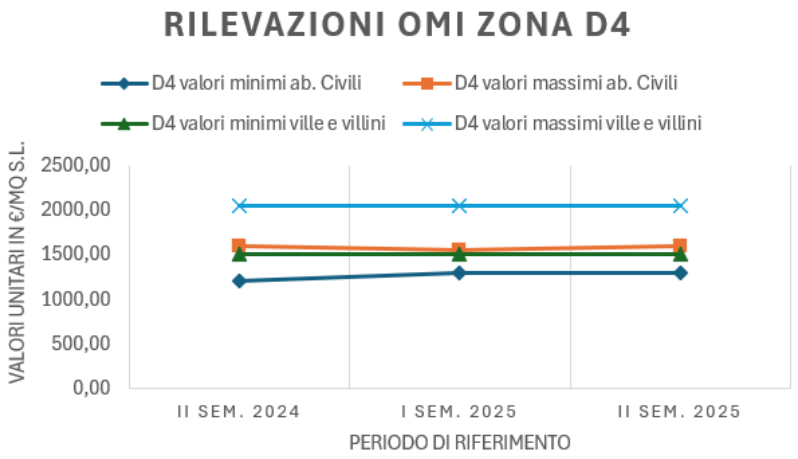
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Abitazioni civili valori minimi: =

Abitazioni civili valori massimi: +4,17%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D4	II semestre 2024	1.200,00	1.600,00	1.500,00	2.050,00
D4	I semestre 2025	1.300,00	1.550,00	1.500,00	2.050,00
D4	II semestre 2025	1.300,00	1.600,00	1.500,00	2.050,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si sono mantenuti pressoché costanti i valori definiti per i due segmenti di mercato rilevati. In particolare, per le abitazioni in ville e villini i valori minimi e massimi non hanno subito variazioni. Andamento piuttosto altalenante per le abitazioni civili ove si rilevano variazioni sia nei valori minimi che nei valori massimi. In particolare, per quanto concerne i valori minimi si è rilevato un incremento a partire dal primo semestre 2025, per i valori massimi si è rilevato un sensibile decremento nel primo semestre 2025 poi riassorbito nel secondo semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +250,00 €/mq S.L. ad un massimo di +400,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale, costante, è pari a +550,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili è più elevato rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +850,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024, che si è, poi, ridotto a +750,00 €/mq S.L. dal I semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

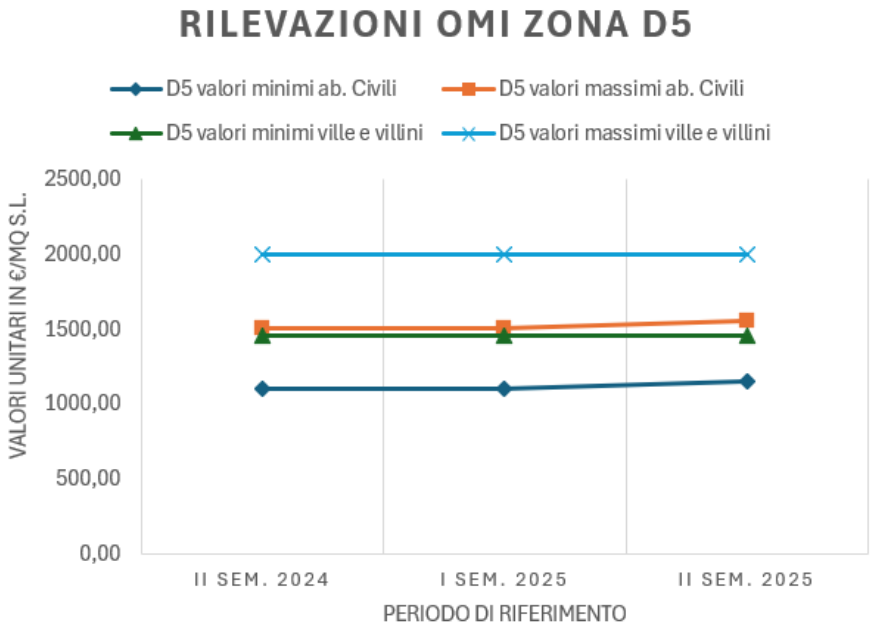
Abitazioni civili valori minimi: +8,33%

Abitazioni civili valori massimi: =

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: =

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D5	II semestre 2024	1.100,00	1.500,00	1.450,00	2.000,00
D5	I semestre 2025	1.100,00	1.500,00	1.450,00	2.000,00
D5	II semestre 2025	1.150,00	1.550,00	1.450,00	2.000,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si sono mantenuti pressoché costanti i valori definiti per i due segmenti di mercato rilevati. In particolare, per le abitazioni in ville e villini i valori minimi e massimi non hanno subito variazioni. Per le abitazioni civili si rilevano variazioni in aumento sia nei valori minimi che nei valori massimi a partire dal secondo semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale, costante, di +400,00 €/mq S.L., analogamente tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale, costante, è pari a +550,00 €/mq S.L..

Nell'intero periodo il valore massimo delle abitazioni civili risulta superiore rispetto al valore minimo delle ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +900,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024 ridottosi a +850,00 €/mq S.L. a partire dal II semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

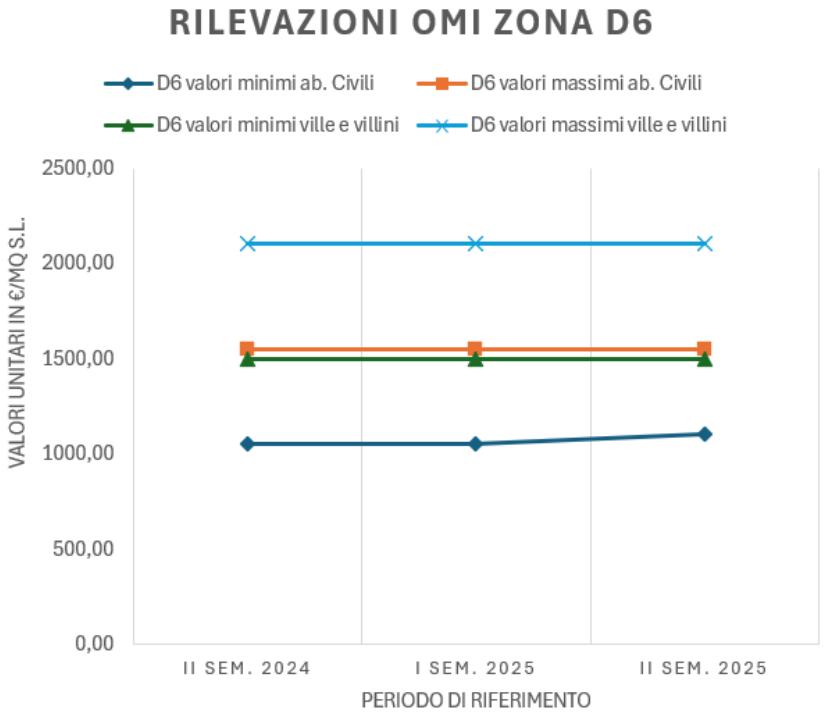
Abitazioni civili valori minimi: +4,55%

Abitazioni civili valori massimi: +3,33%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: =

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D6	II semestre 2024	1.050,00	1.550,00	1.500,00	2.100,00
D6	I semestre 2025	1.050,00	1.550,00	1.500,00	2.100,00
D6	II semestre 2025	1.100,00	1.550,00	1.500,00	2.100,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si sono mantenuti pressoché costanti i valori definiti per i due segmenti di mercato rilevati. In particolare, per le abitazioni in ville e villini i valori minimi e massimi non hanno subito variazioni. Per le abitazioni civili si rileva una variazione in aumento nei valori minimi a partire dal secondo semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +450,00 €/mq S.L. ad un massimo di +500,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale è costante ed è pari a +600,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto, per tutto il periodo, in entità superiore rispetto al valore minimo per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +1.050,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024 e al I semestre 2025, ridottosi a +1.000,00 €/mq S.L. dal II semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

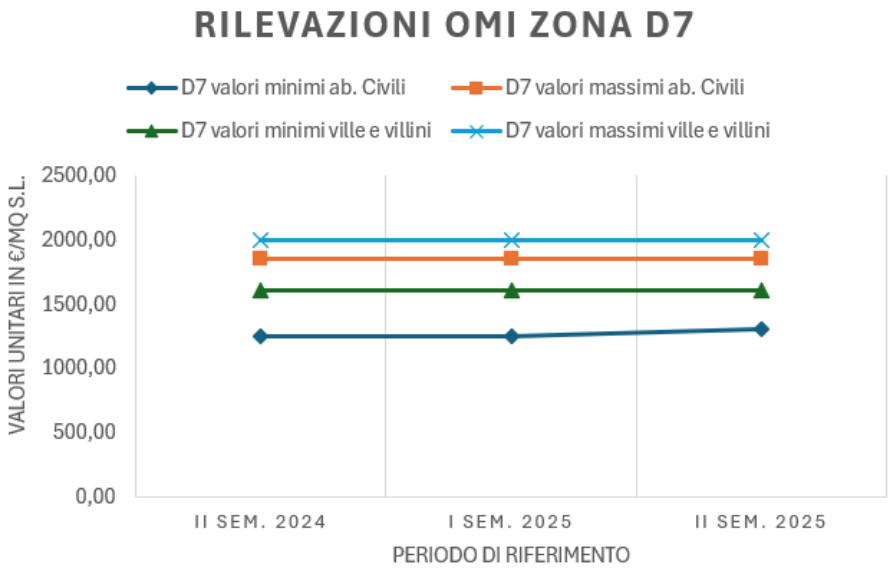
Abitazioni civili valori minimi: +4,76%

Abitazioni civili valori massimi: =

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: =

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D7	II semestre 2024	1.250,00	1.850,00	1.600,00	2.000,00
D7	I semestre 2025	1.250,00	1.850,00	1.600,00	2.000,00
D7	II semestre 2025	1.300,00	1.850,00	1.600,00	2.000,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si sono mantenuti pressoché costanti i valori definiti per i due segmenti di mercato rilevati. In particolare, per le abitazioni in ville e villini i valori minimi e massimi non hanno subito variazioni. Per le abitazioni civili si rileva una variazione in aumento nei valori minimi a partire dal secondo semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +550,00 €/mq S.L. ad un massimo di +600,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale è costante ed è pari a +400,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto, per tutto il periodo, in entità superiore rispetto al valore minimo per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +750,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024 e al I semestre 2025, ridottosi a +700,00 €/mq S.L. dal II semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

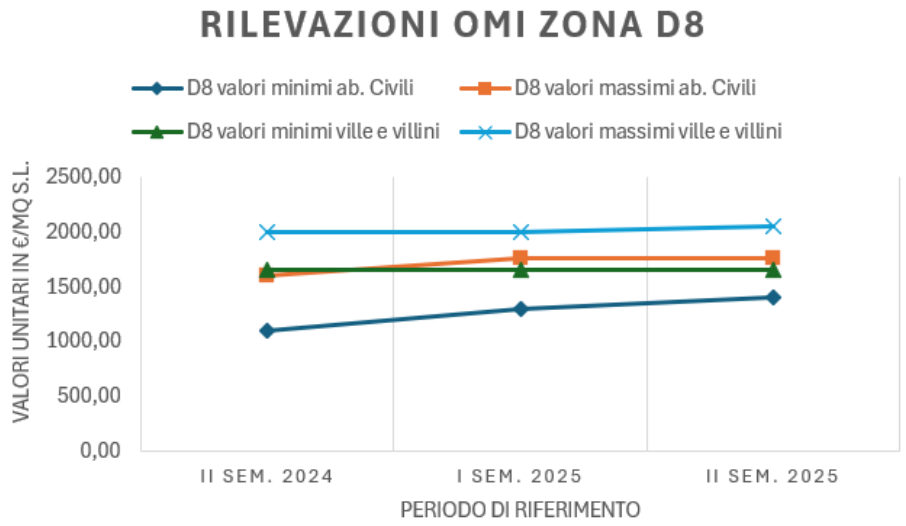
Abitazioni civili valori minimi: +4,00%

Abitazioni civili valori massimi: =

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: =

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D8	II semestre 2024	1.100,00	1.600,00	1.650,00	2.000,00
D8	I semestre 2025	1.300,00	1.750,00	1.650,00	2.000,00
D8	II semestre 2025	1.400,00	1.750,00	1.650,00	2.050,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Hanno subito variazioni i valori definiti per i due segmenti di mercato rilevati. In particolare, per le abitazioni in ville e villini si è rilevato un incremento nei valori massimi nel secondo semestre 2025. Più movimentati i rilievi per le abitazioni di tipo civile per le quali si è rilevato un incremento marcato nei valori minimi e nei valori massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +350,00 €/mq S.L. ad un massimo di +500,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale oscilla da un minimo di +350,00 €/mq S.L. ad un massimo di +400,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili supera, nel primo e secondo semestre 2025, il valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +900,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024 che si riduce a +650,00 €/mq S.L. nel II semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

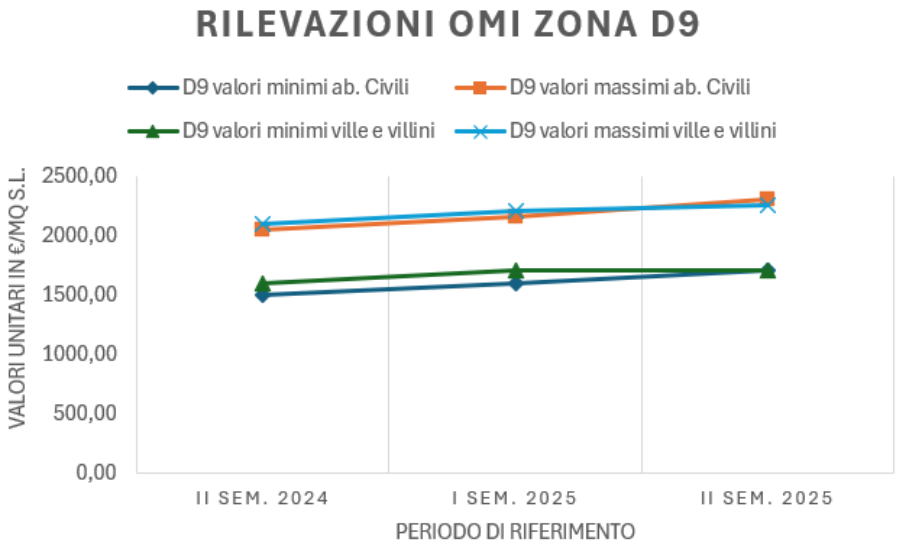
Abitazioni civili valori minimi: +27,27%

Abitazioni civili valori massimi: +9,38%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: +2,50%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D9	II semestre 2024	1.500,00	2.050,00	1.600,00	2.100,00
D9	I semestre 2025	1.600,00	2.150,00	1.700,00	2.200,00
D9	II semestre 2025	1.700,00	2.300,00	1.700,00	2.250,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si rilevano andamenti in rialzo per entrambi i segmenti di mercato oggetto di rilevazione sia nei valori minimi che nei valori massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +550,00 €/mq S.L. ad un massimo di +600,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale va da un minimo pari a +500,00 €/mq S.L. ad un valore massimo pari a +550,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili supera, anche in entità consistente, il valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +600,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024 e si è mantenuto pressoché costante anche nei periodi successivi.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

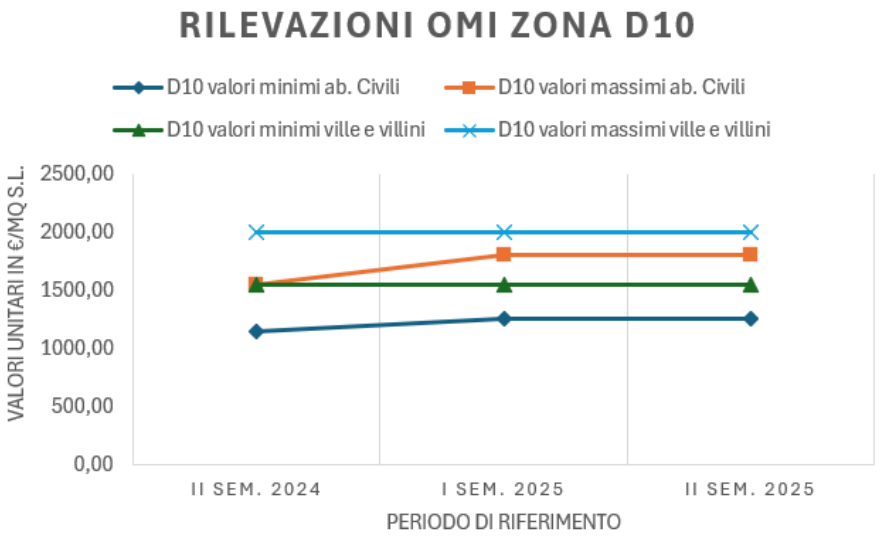
Abitazioni civili valori minimi: +13,33%

Abitazioni civili valori massimi: +12,20%

Ville e villini valori minimi: +6,25%

Ville e villini valori massimi: +7,14%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D10	II semestre 2024	1.150,00	1.550,00	1.550,00	2.000,00
D10	I semestre 2025	1.250,00	1.800,00	1.550,00	2.000,00
D10	II semestre 2025	1.250,00	1.800,00	1.550,00	2.000,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si rilevano andamenti diversificati per i due segmenti di mercato nel periodo di rilevazione. In particolare, per le abitazioni in ville e villini i valori di riferimento si sono mantenuti invariati. Per quanto concerne le abitazioni civili il valore minimo ha subito un incremento nel I semestre 2025 per poi mantenersi invariato nel semestre successivo; andamento del tutto analogo per i valori massimi che dal I semestre 2025 hanno registrato una crescita e l'invarianza nel semestre successivo.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +400,00 €/mq S.L. ad un massimo di +550,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale si è mantenuto invariato in +450,00 €/mq S.L. .

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto sempre in entità significativamente superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +850,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024, che si è ridotto a +750,00 €/mq S.L. nei semestri successivi.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

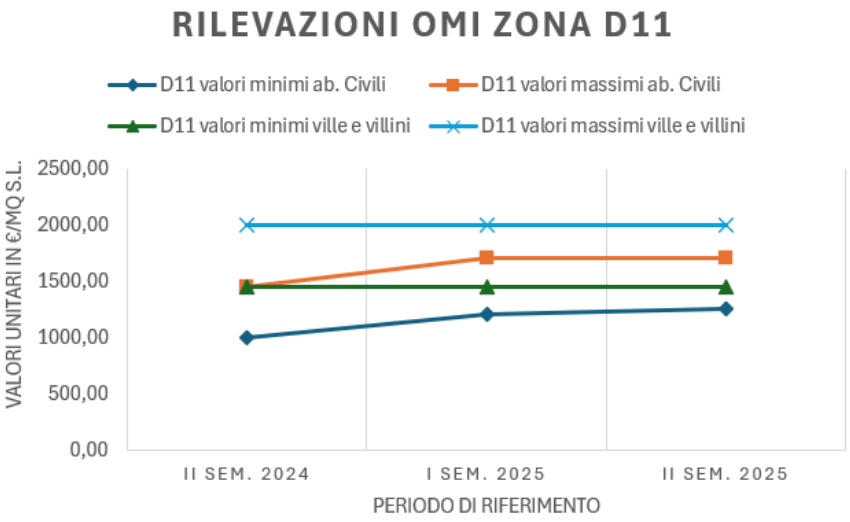
Abitazioni civili valori minimi: +8,70%

Abitazioni civili valori massimi: +16,13%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: =

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D11	II semestre 2024	1.000,00	1.450,00	1.450,00	2.000,00
D11	I semestre 2025	1.200,00	1.700,00	1.450,00	2.000,00
D11	II semestre 2025	1.250,00	1.700,00	1.450,00	2.000,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si rilevano andamenti diversificati per i due segmenti di mercato nel periodo di rilevazione. In particolare, per le abitazioni in ville e villini i valori di riferimento si sono mantenuti invariati. Per quanto concerne le abitazioni civili il valore minimo ha subito un incremento sia nel I semestre 2025 sia nel II semestre successivo; andamento similare per i valori massimi che dal I semestre 2025 hanno registrato una crescita e l'invarianza nel semestre successivo.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +450,00 €/mq S.L. ad un massimo di +500,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale si è mantenuto invariato in +550,00 €/mq S.L. .

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto sempre in entità significativamente superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +1.000,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024, che si è ridotto a +750,00 €/mq S.L. nel II semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

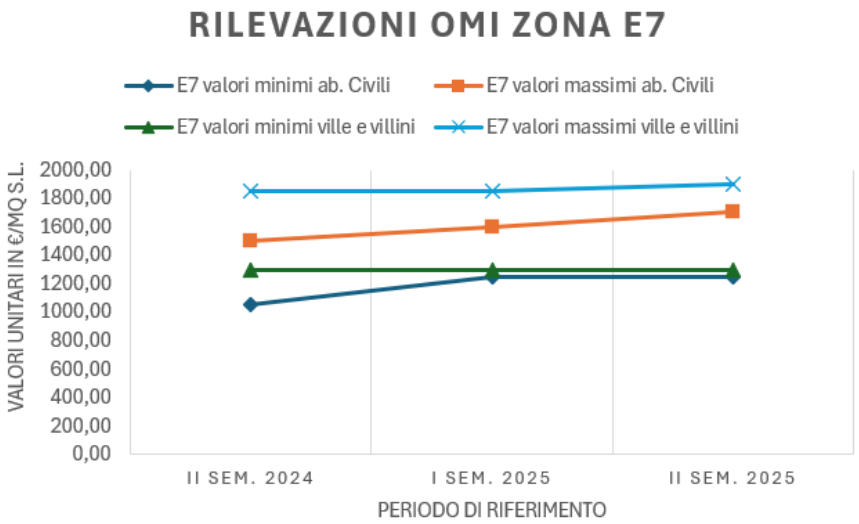
Abitazioni civili valori minimi: +25,00%

Abitazioni civili valori massimi: +17,24%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: =

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E7	II semestre 2024	1.050,00	1.500,00	1.300,00	1.850,00
E7	I semestre 2025	1.250,00	1.600,00	1.300,00	1.850,00
E7	II semestre 2025	1.250,00	1.700,00	1.300,00	1.900,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Si rilevano andamenti in crescita per i due segmenti di mercato nel periodo di rilevazione. In particolare, per le abitazioni in ville e villini i valori massimi di riferimento si sono incrementati nel II semestre 2025. Per quanto concerne le abitazioni civili il valore minimo ha subito un incremento nel I semestre 2025 e si è mantenuto invariato nel semestre successivo; andamento similare per i valori massimi che dal II semestre 2024 hanno registrato una crescita che si è confermata nei due semestri successivi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +350,00 €/mq S.L. ad un massimo di +450,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale si è incrementato da un minimo di +550,00 €/mq S.L. ad un massimo di +600,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto sempre in entità significativamente superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +800,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024, che si è ridotto a +650,00 €/mq S.L. nel II semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

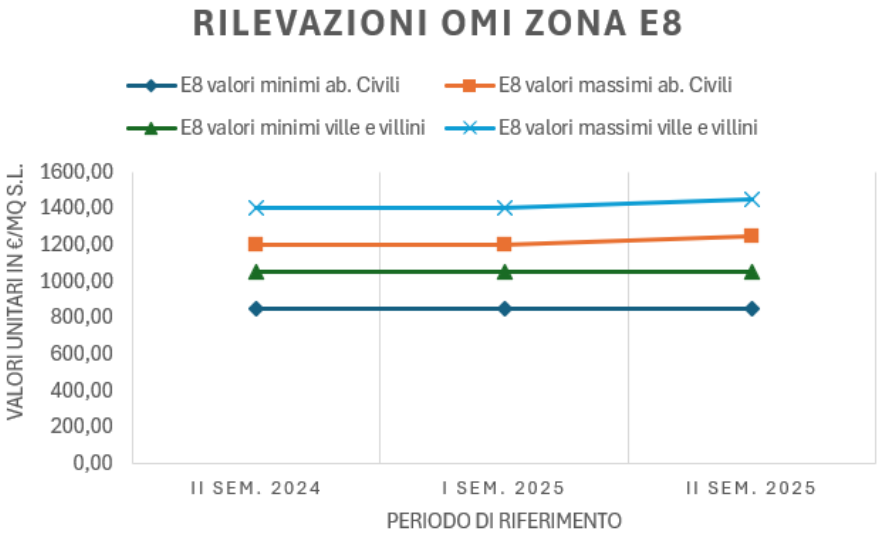
Abitazioni civili valori minimi: +19,05%

Abitazioni civili valori massimi: +13,33%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: +2,70%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E8	II semestre 2024	850,00	1.200,00	1.050,00	1.400,00
E8	I semestre 2025	850,00	1.200,00	1.050,00	1.400,00
E8	II semestre 2025	850,00	1.250,00	1.050,00	1.450,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori con modeste variazioni solo nei valori massimi, per entrambi i segmenti di mercato nell'intero periodo di osservazione e riferibili al solo II semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale minimo di +350,00 €/mq S.L. e massimo di +400,00 €/mq S.L., il medesimo differenziale si rileva per le abitazioni in ville e villini.

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto sempre in entità superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +550,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024 e al I semestre 2025, aumentando a +600,00 €/mq S.L. nel II semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

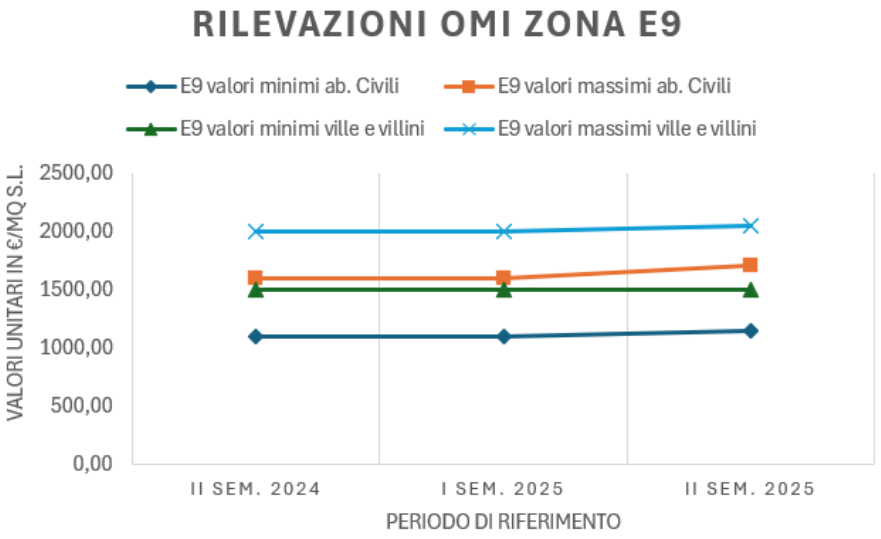
Abitazioni civili valori minimi: =

Abitazioni civili valori massimi: +4,17%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: +3,57%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E9	II semestre 2024	1.100,00	1.600,00	1.500,00	2.000,00
E9	I semestre 2025	1.100,00	1.600,00	1.500,00	2.000,00
E9	II semestre 2025	1.150,00	1.700,00	1.500,00	2.050,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori con modeste variazioni nei valori massimi, per entrambi i segmenti di mercato nell'intero periodo di osservazione e riferibili al solo II semestre 2025. Incremento anche nei valori minimi per abitazioni civili nel medesimo periodo.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale minimo di +500,00 €/mq S.L. e massimo di +550,00 €/mq S.L., il medesimo differenziale si rileva per le abitazioni in ville e villini.

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto sempre in entità superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +900,00 €/mq S.L. che si è mantenuto invariato per l'intero periodo.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

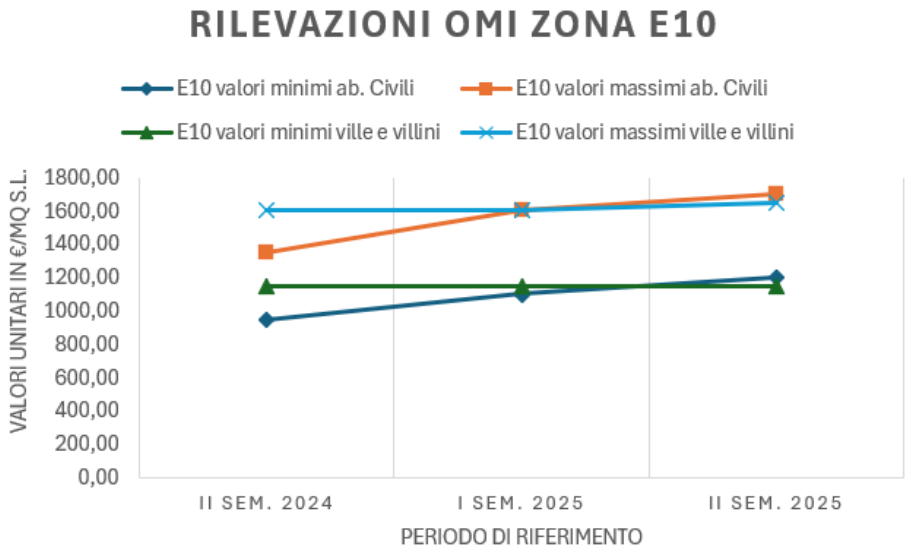
Abitazioni civili valori minimi: +4,55%

Abitazioni civili valori massimi: +6,25%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: +2,50%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E10	II semestre 2024	950,00	1.350,00	1.150,00	1.600,00
E10	I semestre 2025	1.100,00	1.600,00	1.150,00	1.600,00
E10	II semestre 2025	1.200,00	1.700,00	1.150,00	1.650,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

I rilievi evidenziano, nel periodo di osservazione, un deciso incremento nei valori minimi e massimi per il segmento di mercato relativo alle abitazioni civili. Per quanto concerne il segmento relativo alle ville e villini si rileva l'invarianza nei valori minimi e un modesto incremento nei valori massimi in occasione del II semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale variabile da un minimo di +400,00 €/mq S.L. ad un massimo di +500,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale oscilla da un minimo di +450,00 €/mq S.L. ad un massimo di +500,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto sempre in entità superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini e in occasione del II semestre 2025 ha superato anche il valore massimo rilevato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +650,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024 ma che si è ridotto a +450,00 €/mq S.L. nel II semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

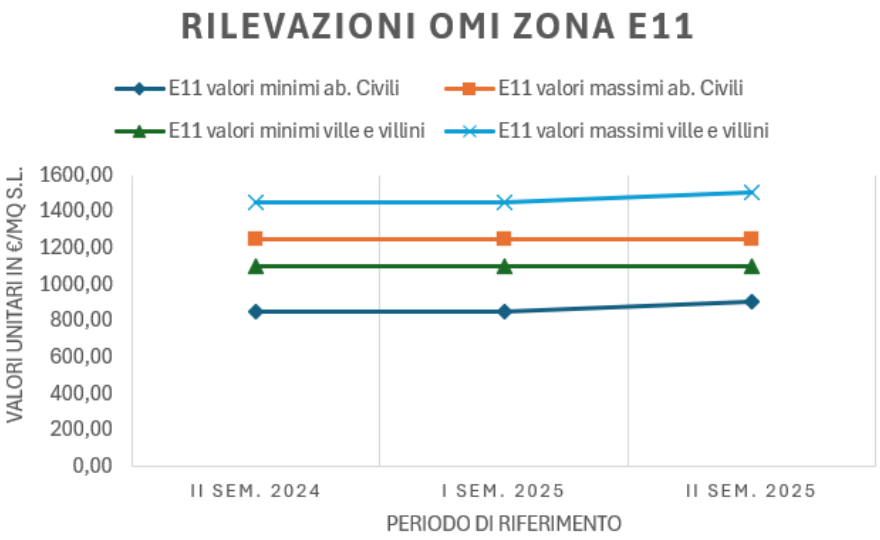
Abitazioni civili valori minimi: +26,32%

Abitazioni civili valori massimi: +25,93%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: +3,13%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E11	II semestre 2024	850,00	1.250,00	1.100,00	1.450,00
E11	I semestre 2025	850,00	1.250,00	1.100,00	1.450,00
E11	II semestre 2025	900,00	1.250,00	1.100,00	1.500,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori con modeste variazioni rilevate nel II semestre 2025 per entrambi i segmenti del mercato. L'incremento ha interessato le abitazioni civili nei valori minimi e le ville i villini nei valori massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale minimo di +350,00 €/mq S.L. e uno massimo di +400,00 €/mq S.L., analogo differenziale per le abitazioni in ville e villini.

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto sempre in entità superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +600,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024 ma che si è mantenuto invariato anche nei periodi successivi.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

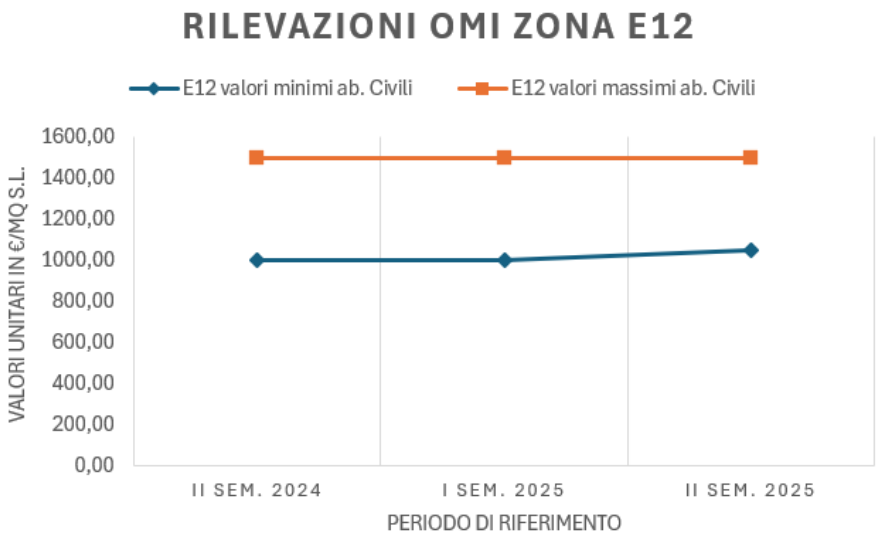
Abitazioni civili valori minimi: +5,88%

Abitazioni civili valori massimi: =

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: +3,45%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E12	II semestre 2024	1.000,00	1.500,00	--	--
E12	I semestre 2025	1.000,00	1.500,00	--	--
E12	II semestre 2025	1.050,00	1.500,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

E' presente il solo segmento di mercato relativo alle abitazioni civili i cui rilievi si sono mantenuti invariati per quanto riguarda i valori massimi, mentre, per i valori minimi, si è rilevato un modesto incremento nel secondo semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale da un minimo di +450,00 €/mq S.L. ad un massimo di +500,00 €/mq S.L..

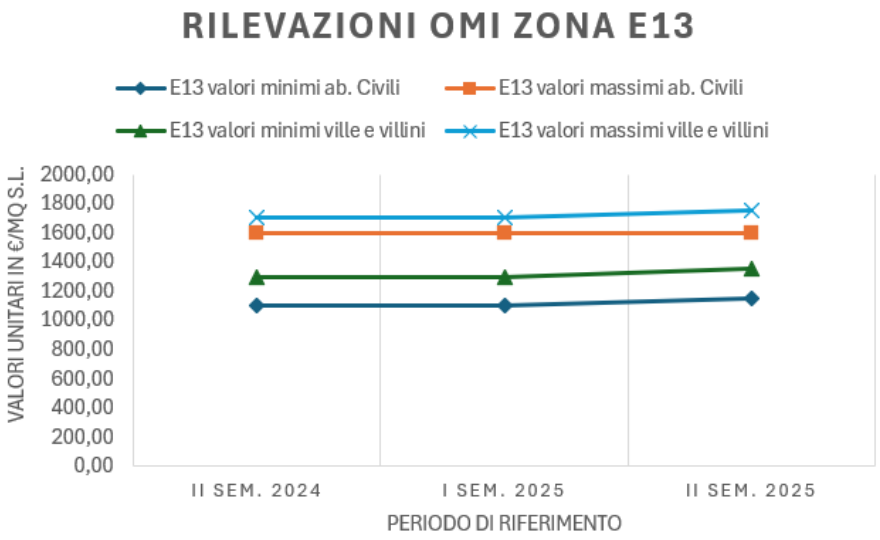
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Abitazioni civili valori minimi: +5,00%

Abitazioni civili valori massimi: =

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E13	II semestre 2024	1.100,00	1.600,00	1.300,00	1.700,00
E13	I semestre 2025	1.100,00	1.600,00	1.300,00	1.700,00
E13	II semestre 2025	1.150,00	1.600,00	1.350,00	1.750,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, per entrambi i segmenti di mercato sino al I semestre 2025, in incremento dal II semestre 2025 il valore minimo per le abitazioni civili e i valori minimi e massimi per le abitazioni in ville e villini.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale minimo di +450,00 €/mq S.L. e massimo di +500,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale costante è pari a +400,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto sempre in entità superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +600,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024, che si è mantenuto costante anche nei periodi successivi.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024)

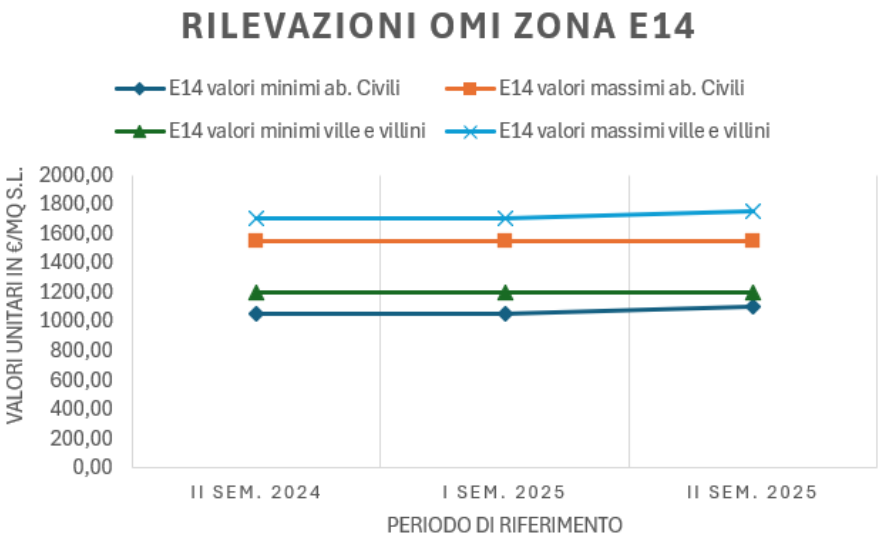
Abitazioni civili valori minimi: +4,55%

Abitazioni civili valori massimi: =

Ville e villini valori minimi: +3,85%

Ville e villini valori massimi: +2,94%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E14	II semestre 2024	1.050,00	1.550,00	1.200,00	1.700,00
E14	I semestre 2025	1.050,00	1.550,00	1.200,00	1.700,00
E14	II semestre 2025	1.100,00	1.550,00	1.200,00	1.750,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, per entrambi i segmenti di mercato sino al I semestre 2025, in incremento dal II semestre 2025 il valore minimo per le abitazioni civili e il valore massimo per le abitazioni in ville e villini.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale minimo di +450,00 €/mq S.L. e massimo di +500,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale minimo è pari a +500,00 €/mq S.L. e massimo di +550,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto sempre in entità superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +650,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024, che si è mantenuto costante anche nei periodi successivi.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024)

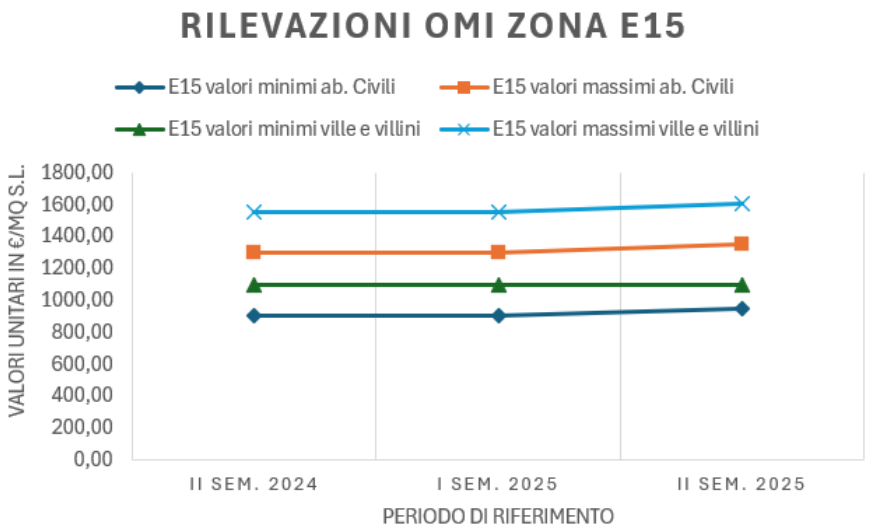
Abitazioni civili valori minimi: +4,76%

Abitazioni civili valori massimi: =

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: +2,94%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E15	II semestre 2024	900,00	1.300,00	1.100,00	1.550,00
E15	I semestre 2025	900,00	1.300,00	1.100,00	1.550,00
E15	II semestre 2025	950,00	1.350,00	1.100,00	1.600,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, per entrambi i segmenti di mercato sino al I semestre 2025, in incremento dal II semestre 2025 i valori minimo e massimo per le abitazioni civili e il valore massimo per le abitazioni in ville e villini.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale costante di +400,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale minimo è pari a +450,00 €/mq S.L. e massimo di +500,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto sempre in entità superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +650,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024, che si è mantenuto costante anche nei periodi successivi.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024)

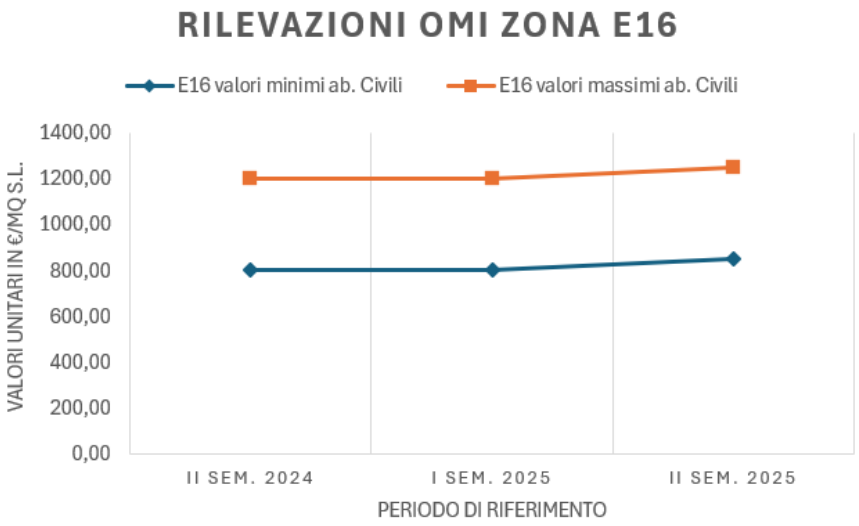
Abitazioni civili valori minimi: +5,55%

Abitazioni civili valori massimi: +3,85%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: +3,23%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E16	II semestre 2024	800,00	1.200,00	--	--
E16	I semestre 2025	800,00	1.200,00	--	--
E16	II semestre 2025	850,00	1.250,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

E' presente il solo segmento di mercato relativo alle abitazioni civili i cui rilievi si sono incrementati a far tempo dal secondo semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale costante di +400,00 €/mq S.L..

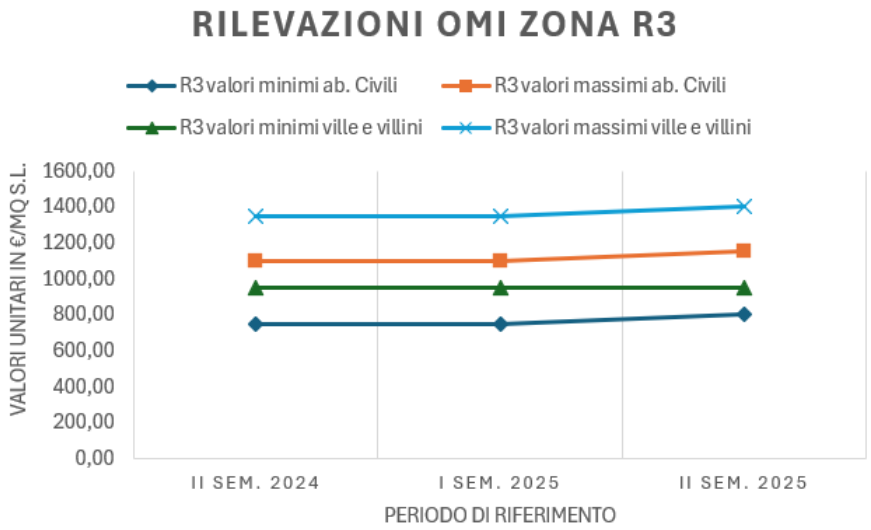
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Abitazioni civili valori minimi: +6,25%

Abitazioni civili valori massimi: +4,17%

Zona	Periodo	Abitazioni civili		Ville e villini	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
R3	II semestre 2024	750,00	1.100,00	950,00	1.350,00
R3	I semestre 2025	750,00	1.100,00	950,00	1.350,00
R3	II semestre 2025	800,00	1.150,00	950,00	1.400,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, per entrambi i segmenti di mercato sino al I semestre 2025, in incremento dal II semestre 2025 i valori minimo e massimo per le abitazioni civili e il valore massimo per le abitazioni in ville e villini.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi delle abitazioni civili si rileva un differenziale costante di +350,00 €/mq S.L., mentre tra i valori minimi e massimi delle abitazioni in ville e villini il differenziale minimo è pari a +400,00 €/mq S.L. e massimo di +450,00 €/mq S.L..

Il valore massimo delle abitazioni civili si è mantenuto sempre in entità superiore rispetto al valore minimo fissato per le abitazioni in ville e villini.

Tra il valore massimo del segmento relativo a ville e villini e il valore minimo del segmento relativo ad abitazioni civili si rileva un differenziale pari a +600,00 €/mq S.L. misurato al II semestre 2024, che si è mantenuto costante anche nei periodi successivi.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024)

Abitazioni civili valori minimi: +6,67%

Abitazioni civili valori massimi: +4,55%

Ville e villini valori minimi: =

Ville e villini valori massimi: +3,70%

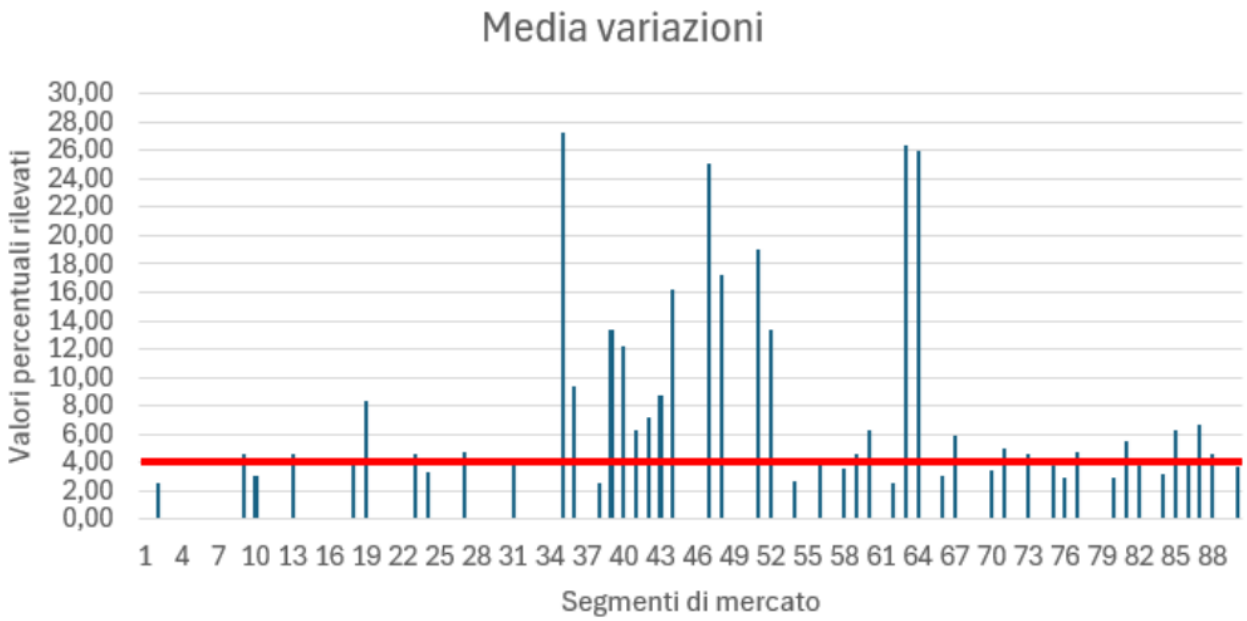
Analisi conclusiva sull'andamento dei valori OMI per le funzioni residenziali nel periodo di osservazione

Tabella riepilogativa incrementi/decrementi dal II semestre 2024 al II semestre 2025

Zona	Abitazioni civili		Abitazioni in ville e villini	
	Valori minimi	Valori massimi	Valori minimi	Valori massimi
B3	Invariato	+2,60%	Invariato	Invariato
C6	Invariato	Invariato	Invariato	Invariato
C7	+4,55%	+3,03%	Invariato	Invariato
C8	+4,55%	Invariato	Invariato	Invariato
C9	Invariato	+4,17%	--	--
D4	+8,33%	Invariato	Invariato	Invariato
D5	+4,55%	+3,33%	Invariato	Invariato
D6	+4,76%	Invariato	Invariato	Invariato
D7	+4,00%	Invariato	Invariato	Invariato
D8	+27,27%	+9,38%	Invariato	+2,50%
D9	+13,33%	+12,20%	+6,25%	+7,14%
D10	+8,70%	+16,13%	Invariato	Invariato
D11	+25,00%	+17,24%	Invariato	Invariato
E7	+19,05%	+13,33%	Invariato	+2,70%
E8	Invariato	+4,17%	Invariato	+3,57%
E9	+4,55%	+6,25%	Invariato	+2,50%
E10	+26,32%	+25,93%	Invariato	+3,13%
E11	+5,88%	Invariato	Invariato	+3,45%
E12	+5,00%	Invariato	--	--
E13	+4,55%	Invariato	+3,85%	+2,94%
E14	+4,76%	Invariato	Invariato	+2,94%
E15	+5,55%	+3,85%	Invariato	+3,23%
E16	+6,25%	+4,17%	--	--
R3	+6,67%	+4,55%	Invariato	+3,70%

Il periodo di osservazione dal II semestre 2024 al II semestre 2025 evidenzia un mercato sostanzialmente in crescita nella maggioranza delle zone e per la maggioranza dei valori. Non si sono rilevati decrementi nei valori unitari.

Il mercato è molto più attivo ed in crescita per il segmento di mercato relativo alle abitazioni civili (35 incrementi di valori) e 13 valori invariati. Per il segmento di mercato relativo a ville e villini si rileva che i valori minimi risultano prevalentemente invariato (19 invarianze) contro 2 incrementi, mentre per i valori massimi si rilevano 11 casi di incremento e 10 valori invariati, in 6 casi non si sono rilevati valori.



Dal grafico sovrastante si ricava che la media assoluta tra i valori percentuali si attesta sull'incremento del +4,00% per l'intero campione e per l'intero periodo oggetto di indagine, indice di un mercato relativo alle funzioni residenziali in tendenziale modesto incremento sull'intero territorio comunale.

Funzioni commerciali e artigianali

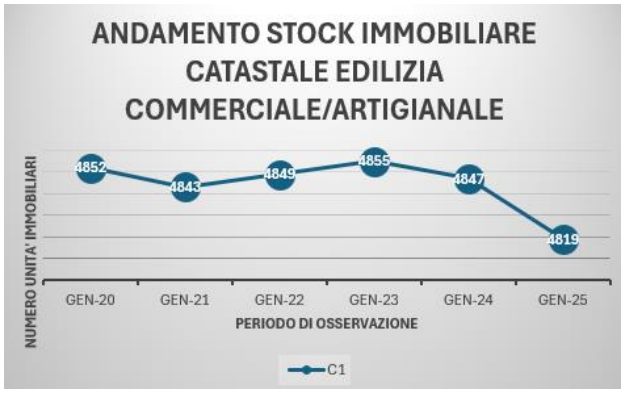
Rientrano, prevalentemente, in queste funzioni le unità immobiliari iscritte al nuovo catasto edilizio urbano nelle seguenti categorie catastali:

C1 – Negozi e botteghe.

C3 – Laboratori per arti e mestieri.

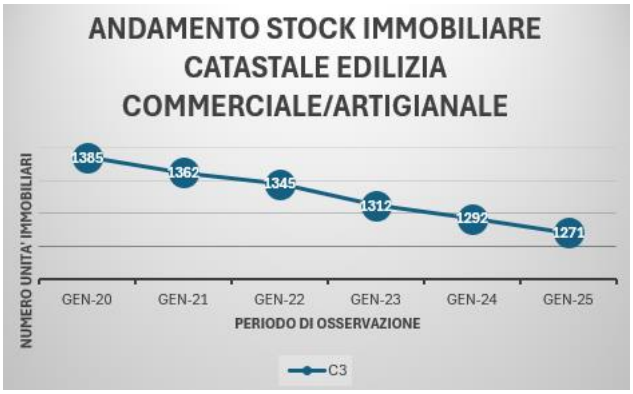
D8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Sulla base dei dati ricavati dal portale è stato possibile evidenziare, nei grafici che seguono, l'andamento del numero assoluto della unità immobiliari iscritte nelle diverse categorie nel periodo campionato.



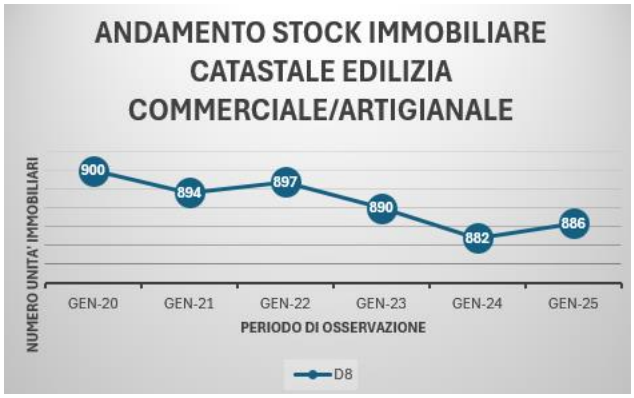
C1 – Altalenante e senza particolari exploit l'andamento numerico delle unità immobiliari rilevate nel periodo. Si rileva la tendenza alla diminuzione delle unità a partire dal 2024.

Nel quinquennio si è rilevato un decremento di 33 unità pari al -0,68%.



C3 – In costante calo il numero delle unità rappresentate nella categoria frutto, principalmente, di interventi edilizi di conversione ad altri usi.

Nel quinquennio si è rilevato un decremento di 114 unità pari al -8,23%.



D8 – Andamento altalenante nel numero delle unità appartenenti alla categoria, il grafico evidenzia, in ogni caso, numeri complessivi in calo sino al 2024 e i modesto aumento nel 2025.

Nella categoria rientrano gli spazi di vendita di elevata superficie interni ai centri commerciali e i negozi della medio-grande distribuzione.

Nel quinquennio si è rilevato un decremento di 14 unità pari al -1,56%.

Dai grafici sopra riportati si deriva la condizione di sostanziale decremento dell'edilizia legata al commercio (C1; D8) e dell'edilizia legata all'artigianato (C3).

Di seguito si riportano i dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ricavati dal sito dell'Agenzia delle entrate che rappresentano l'andamento dei valori medi di mercato nel periodo dal II semestre 2024 al II semestre 2025 relativamente ai fabbricati a destinazione commerciale: negozi, magazzini e laboratori.

Ai fini della valutazione dell'andamento del mercato sarebbe stato più opportuno rilevare i valori dello stato conservativo "*ottimo*" in quanto più vicino alle nuove costruzioni, ma tale rilievo non è presente nell'OMI per i segmenti di mercato indagati; pertanto, si sono assunti i valori dello stato conservativo "*normale*".

I valori unitari di mercato, minimi e massimi, sono espressi in euro/mq di superficie lorda.

Le quotazioni OMI individuano un intervallo minimo – massimo dei valori di mercato, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- non possono intendersi sostitutivi della "*stima*" puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio ad essa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Fasce/Zone di riferimento:

Si specifica che a far tempo dal secondo semestre 2024, l'Ufficio provinciale del territorio di Reggio Emilia ha effettuato una profonda revisione delle fasce e delle zone di riferimento rendendole maggiormente aderenti alla realtà territoriale così da rilevare l'andamento del mercato immobiliare in modo ancor più puntuale.

Di seguito, quindi, i dati OMI rilevati dal secondo semestre 2024 in poi che non possono essere messi in relazione ai dati rilevati sino al primo semestre 2024 in quanto risulterebbero non omogenei causa una diversa aggregazione.

B3 – Centrale/Centro Storico

C6 – Semicentrale/Gardenia – Santo Stefano – San Zenone

C7 – Semicentrale/Porta Castello – Strada Alta – Buon Pastore – San Pellegrino

C8 - Semicentrale/Rosta Nuova – Mirabello – Pappagnocca – Ospizio

C9 – Semicentrale/San Pietro

D4 – Periferica/Santa Croce – Tribunale – Tondo

D5 – Periferica/San Prospero Strinati – Mancasale

D6 – Periferica/Carrozzone – Pieve Modolena

D7 – Periferica/Regina Pacis – Orologio – Roncina – Premuda – Migliolungo – Coviolo

D8 – Periferica/Crocetta – Belvedere - Baragalla

D9 – Periferica/Canali

D10 – Periferica/Buco del Signore

D11 – Periferica/San Maurizio – Villaggio Stranieri

E7 – Suburbana/Cavazzoli – Sesso

E8 – Suburbana/Cella

E9 – Suburbana/Il Casale – Rivalta

E10 – Suburbana/Masone – Bagno

E11 – Suburbana/Gavassa

E12 – Suburbana/Roncocesi

E13 – Suburbana/Quaresimo – San Bartolomeo

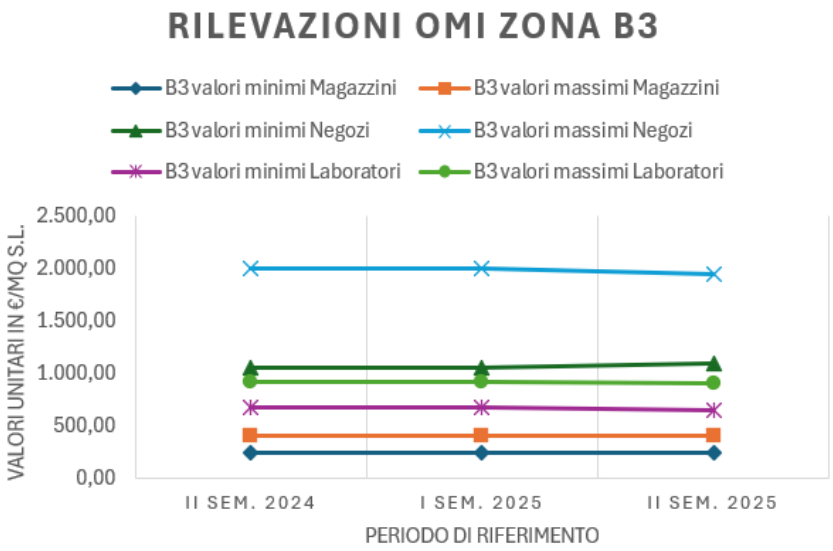
E14 – Suburbana/Fogliano

E15 – Suburbana/Massenzatico

E16 – Suburbana/Cadé – Gaida

R3 – Extraurbana/Territorio rurale e frazioni minori

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
B3	II semestre 2024	240,00	410,00	1.050,00	2.000,00	680,00	920,00
B3	I semestre 2025	240,00	410,00	1.050,00	2.000,00	680,00	920,00
B3	II semestre 2025	240,00	410,00	1.100,00	1.950,00	650,00	900,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per i segmenti di mercato relativi a Magazzini. Modeste variazioni per i segmenti di mercato relativi a Negozi e Laboratori.

Per quanto concerne il segmento di mercato dei Negozi i valori sono rimasti invariati per i primi due semestri, mentre nel II semestre 2025 si è rilevato un modesto aumento nei valori minimi e un modesto calo nei valori massimi. Per il segmento di mercato dei Laboratori rispetto alla invarianza dei valori rilevata nei primi due semestri, nel II semestre 2025 è stato rilevato un modesto calo sia nei valori minimi che in quelli massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale invariato pari a +170,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi il differenziale si è ridotto rispetto all'entità massima pari a +950,00 €/mq S.L. rilevata nel II semestre 2024 e quella minima pari a +850,00 €/mq S.L. rilevata nel II semestre 2025; tra i valori minimi e massimi dei Laboratori il differenziale è aumentato rispetto all'entità minima pari a +240,00 €/mq S.L. rilevata nel II semestre 2024 e quella massima pari a +250,00 €/mq S.L. rilevata nel II semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

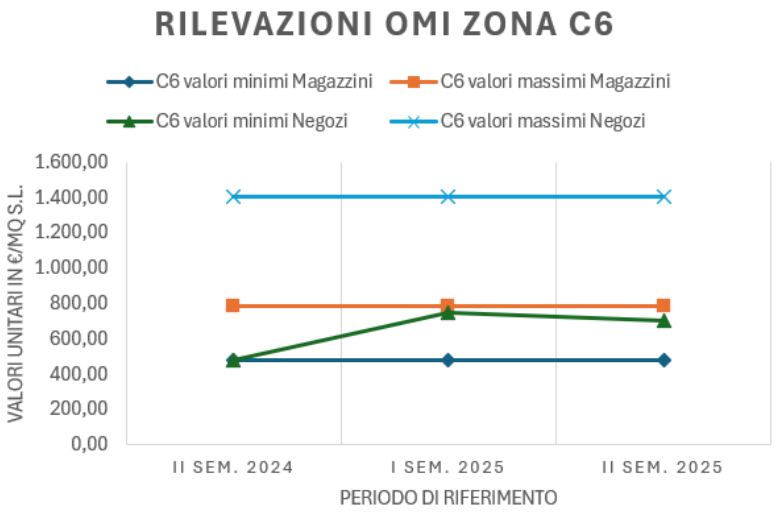
Negozi valori minimi: +4,76%

Negozi valori massimi: -2,50%

Laboratori valori minimi: -4,41%

Laboratori valori massimi: -2,17%

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
C6	II semestre 2024	480,00	780,00	480,00	1.400,00	--	--
C6	I semestre 2025	480,00	780,00	750,00	1.400,00	--	--
C6	II semestre 2025	480,00	780,00	700,00	1.400,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per i segmenti di mercato relativi a Magazzini. Variazioni per il segmento di mercato relativo ai Negozi. Assente il segmento di mercato dei Laboratori.

Per quanto concerne il segmento di mercato dei Negozi i valori si è rilevato un deciso aumento nei valori minimi nel I semestre 2025 rispetto al semestre precedente, per poi assistere ad un modesto calo nel II semestre 2025; i valori massimi sono rimasti invariati per l'intero periodo. Relativamente ai Magazzini i valori sono rimasti invariati.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale invariato pari a +300,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi il differenziale si è ridotto rispetto all'entità massima pari a +920,00 €/mq S.L. rilevata nel II semestre 2024 e quella pari a +700,00 €/mq S.L. rilevata nel II semestre 2025.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

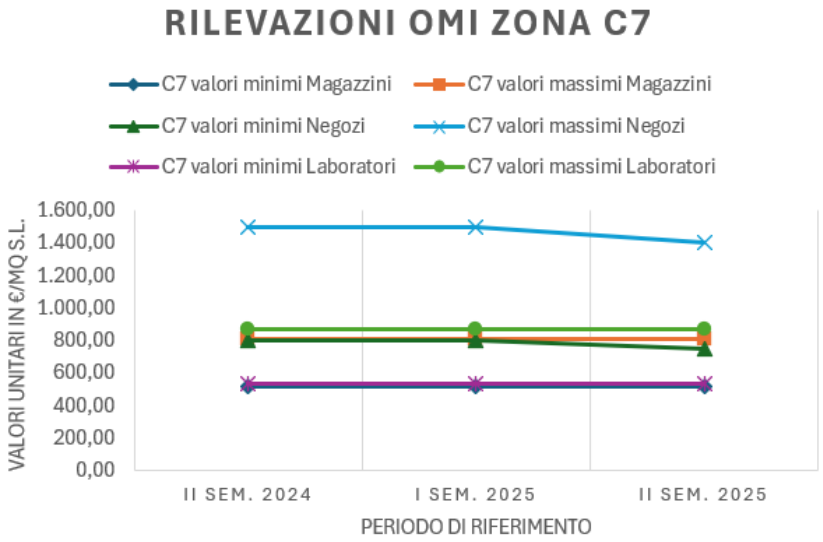
Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

Negozi valori minimi: +45,83%

Negozi valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
C7	II semestre 2024	520,00	810,00	800,00	1.500,00	530,00	870,00
C7	I semestre 2025	520,00	810,00	800,00	1.500,00	530,00	870,00
C7	II semestre 2025	520,00	810,00	750,00	1.400,00	530,00	870,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per i segmenti di mercato relativi a Magazzini e Laboratori.

Per quanto concerne il segmento di mercato dei Negozi, rispetto ai valori dei primi due semestri, rimasti invariati, nel II semestre 2025 è stato rilevato un modesto calo sia nei valori minimi sia in quelli massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale costante pari a +290,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi il differenziale ha subito variazioni durante l'intero periodo dal minimo di +650,00 €/mq S.L. al massimo di +700,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Laboratori il differenziale si è mantenuto costante nell'intero periodo ed è pari +340,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

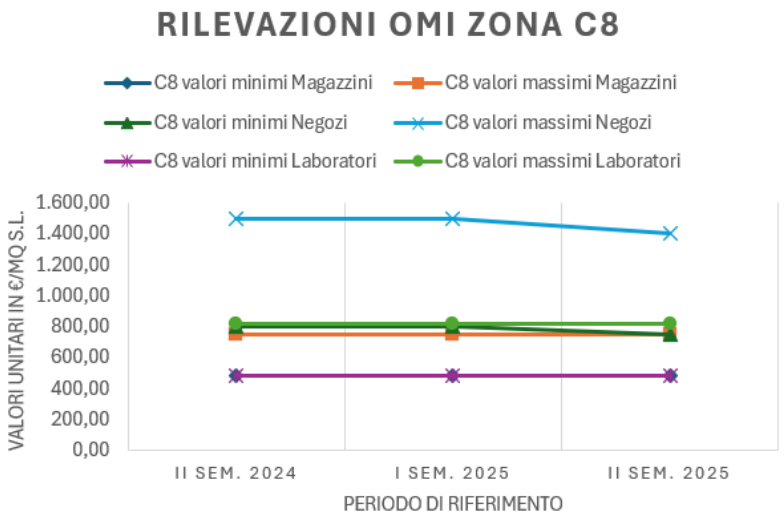
Negozi valori minimi: -6,25%

Negozi valori massimi: -6,67%

Laboratori valori minimi: =

Laboratori valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
C8	II semestre 2024	480,00	750,00	800,00	1.500,00	480,00	820,00
C8	I semestre 2025	480,00	750,00	800,00	1.500,00	480,00	820,00
C8	II semestre 2025	480,00	750,00	750,00	1.400,00	480,00	820,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per i segmenti di mercato relativi a Magazzini e Laboratori.

Per quanto concerne il segmento di mercato dei Negozi, rispetto ai valori dei primi due semestri, rimasti invariati, nel II semestre 2025 è stato rilevato un modesto calo sia nei valori minimi sia in quelli massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale costante pari a +270,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi il differenziale ha subito variazioni durante l'intero periodo dal minimo di +650,00 €/mq S.L. al massimo di +700,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Laboratori il differenziale si è mantenuto costante nell'intero periodo ed è pari +340,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

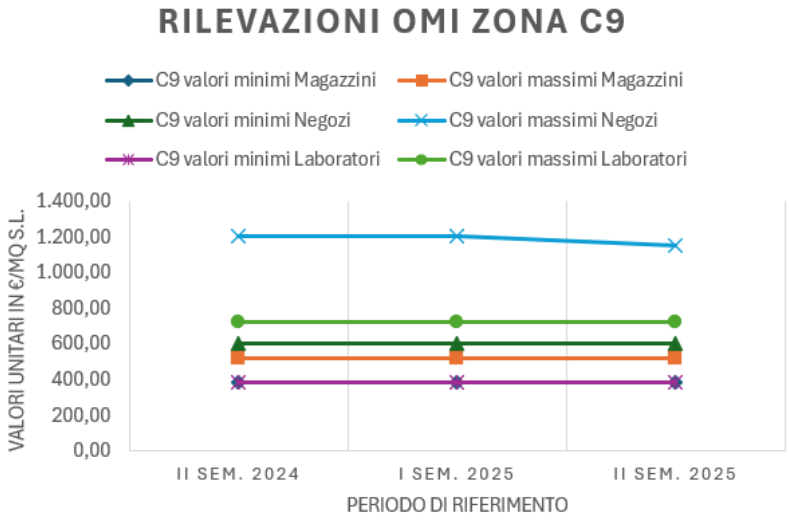
Negozi valori minimi: -6,25%

Negozi valori massimi: -6,67%

Laboratori valori minimi: =

Laboratori valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
C9	II semestre 2024	380,00	520,00	600,00	1.200,00	380,00	720,00
C9	I semestre 2025	380,00	520,00	600,00	1.200,00	380,00	720,00
C9	II semestre 2025	380,00	520,00	600,00	1.150,00	380,00	720,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per i segmenti di mercato relativi a Magazzini e Laboratori.

Per quanto concerne il segmento di mercato dei Negozi, rispetto ai valori dei primi due semestri, rimasti invariati, nel II semestre 2025 è stato rilevato un modesto calo nei valori massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale costante pari a +140,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi il differenziale ha subito variazioni durante l'intero periodo dal minimo di +550,00 €/mq S.L. al massimo di +600,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Laboratori il differenziale si è mantenuto costante nell'intero periodo ed è pari +340,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

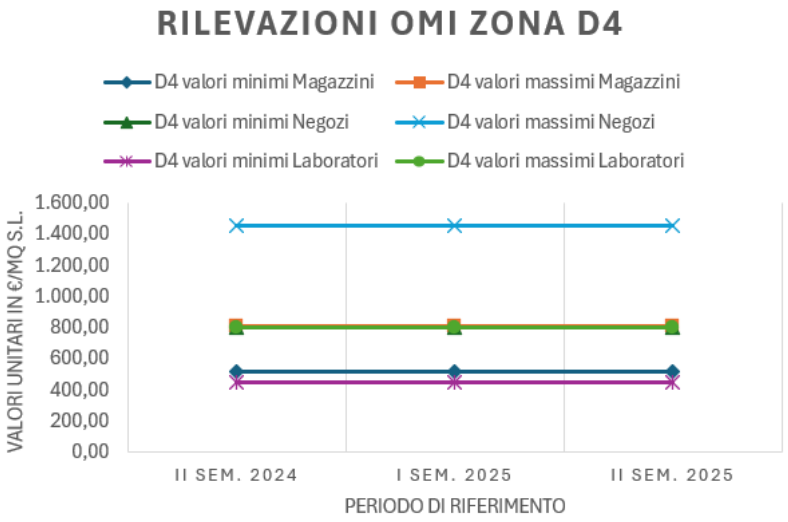
Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: -4,17%

Laboratori valori minimi: =

Laboratori valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
D4	II semestre 2024	520,00	810,00	800,00	1.450,00	450,00	800,00
D4	I semestre 2025	520,00	810,00	800,00	1.450,00	450,00	800,00
D4	II semestre 2025	520,00	810,00	800,00	1.450,00	450,00	800,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per tutti i segmenti di mercato.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale costante pari a +290,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi il differenziale si è mantenuto costante pari a +650,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Laboratori il differenziale si è mantenuto costante nell'intero periodo ed è pari +350,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

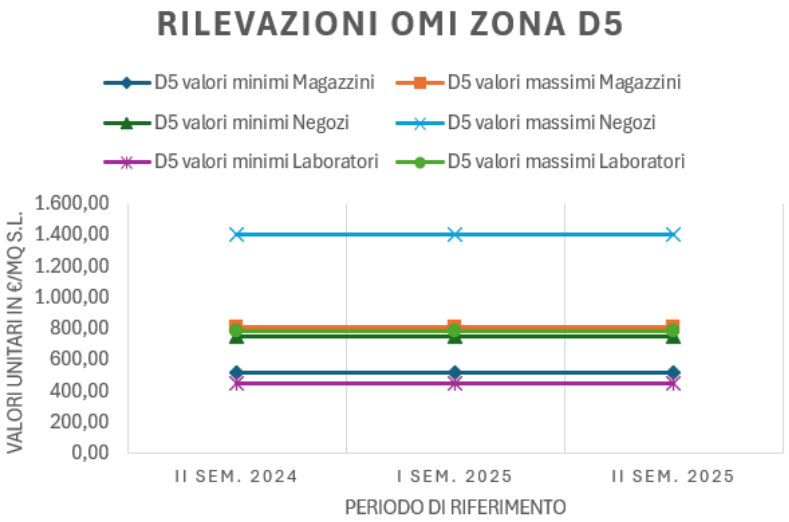
Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: =

Laboratori valori minimi: =

Laboratori valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
D5	II semestre 2024	520,00	810,00	750,00	1.400,00	450,00	780,00
D5	I semestre 2025	520,00	810,00	750,00	1.400,00	450,00	780,00
D5	II semestre 2025	520,00	810,00	750,00	1.400,00	450,00	780,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per tutti i segmenti di mercato.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale costante pari a +290,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi il differenziale si è mantenuto costante pari a +650,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Laboratori il differenziale si è mantenuto costante nell'intero periodo ed è pari +330,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

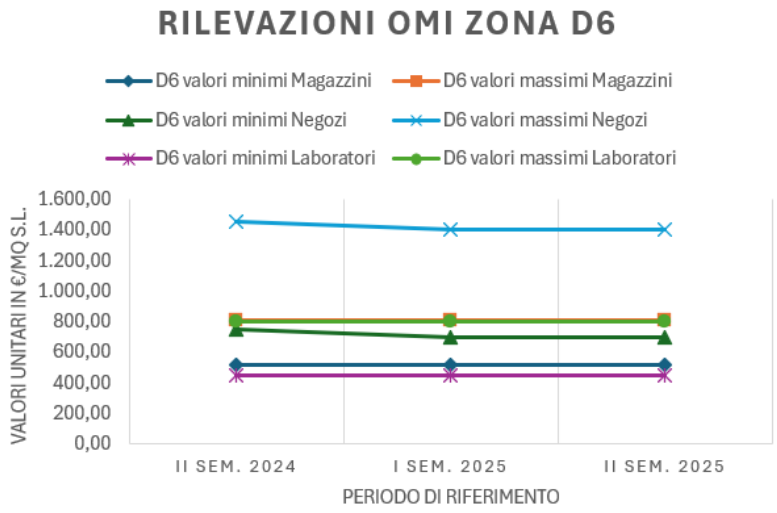
Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: =

Laboratori valori minimi: =

Laboratori valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
D6	II semestre 2024	520,00	810,00	750,00	1.450,00	450,00	800,00
D6	I semestre 2025	520,00	810,00	700,00	1.400,00	450,00	800,00
D6	II semestre 2025	520,00	810,00	700,00	1.400,00	450,00	800,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per i segmenti di mercato relativi a Magazzini e Laboratori.

Per quanto concerne il segmento di mercato dei Negozi, rispetto ai valori del II semestre 2024, nel I semestre 2025 è stato rilevato un modesto calo nei valori minimi e massimi, nessuna variazione nel semestre successivo.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale costante pari a +290,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi si rileva un differenziale costante pari a +700,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Laboratori il differenziale si è mantenuto costante nell'intero periodo ed è pari +350,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

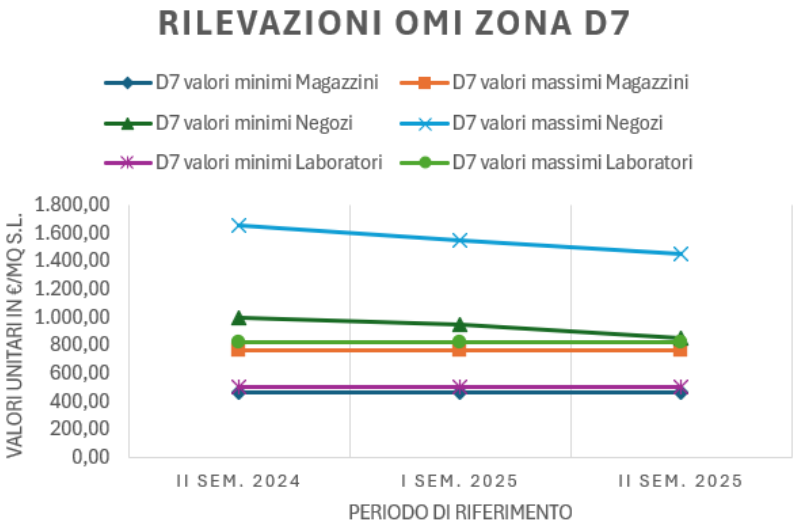
Negozi valori minimi: -6,67%

Negozi valori massimi: -3,45%

Laboratori valori minimi: =

Laboratori valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
D7	II semestre 2024	460,00	760,00	1.000,00	1.650,00	500,00	820,00
D7	I semestre 2025	460,00	760,00	950,00	1.550,00	500,00	820,00
D7	II semestre 2025	460,00	760,00	850,00	1.450,00	500,00	820,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per i segmenti di mercato relativi a Magazzini e Laboratori.

Per quanto concerne il segmento di mercato dei Negozi, rispetto ai valori del II semestre 2024, nei semestri successivi si è rilevata la tendenza a un calo significativo dei valori minimi e massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale costante pari a +300,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi si rileva un differenziale che va da un minimo di +600,00 €/mq S.L. ad un massimo di +650,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Laboratori il differenziale si è mantenuto costante nell'intero periodo ed è pari +320,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

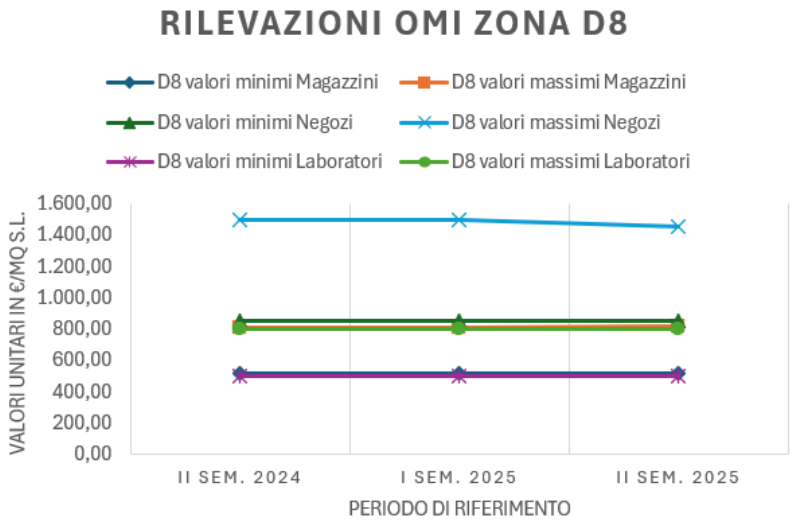
Negozi valori minimi: -15,00%

Negozi valori massimi: -12,12%

Laboratori valori minimi: =

Laboratori valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
D8	II semestre 2024	520,00	810,00	850,00	1.500,00	500,00	800,00
D8	I semestre 2025	520,00	810,00	850,00	1.500,00	500,00	800,00
D8	II semestre 2025	530,00	820,00	850,00	1.450,00	500,00	800,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per il segmento di mercato relativo ai Laboratori.

Per quanto concerne il segmento di mercato dei Magazzini, rispetto alla invarianza dei valori nei primi due semestri, nel II semestre 2025 è stato rilevato un sensibile calo sia nei valori minimi che nei valori massimi; per quanto concerne il segmento di mercato dei Negozi, è stato rilevato un aumento nei valori massimi per il solo II semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale costante pari a +290,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi si rileva un differenziale che va da un minimo di +600,00 €/mq S.L. ad un massimo di +650,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Laboratori il differenziale si è mantenuto costante nell'intero periodo ed è pari +300,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: +1,92%

Magazzini valori massimi: +1,23%

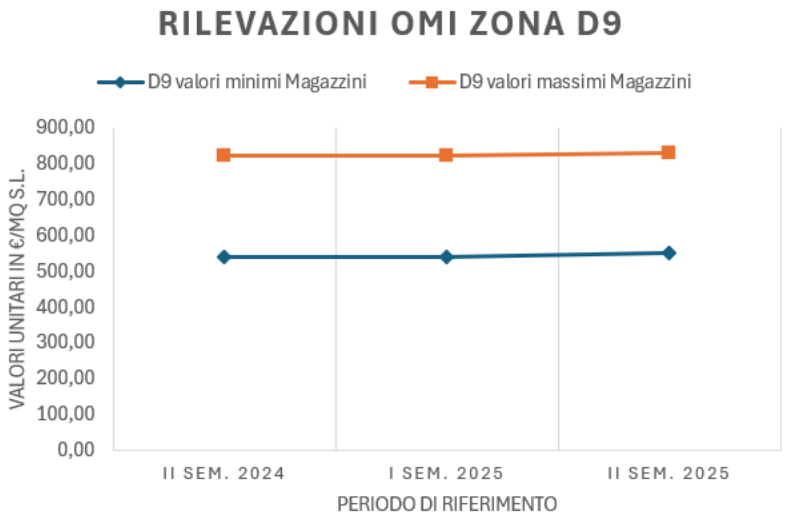
Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: -3,33%

Laboratori valori minimi: =

Laboratori valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
D9	II semestre 2024	540,00	820,00	--	--	--	--
D9	I semestre 2025	540,00	820,00	--	--	--	--
D9	II semestre 2025	550,00	830,00	--	--	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori in modesta crescita nel II semestre 2025 per l'unico segmento di mercato rilevato e relativo ai Magazzini, dopo due semestri di invarianza.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale che si è mantenuto costante per l'intero periodo in +380,00 €/mq S.L..

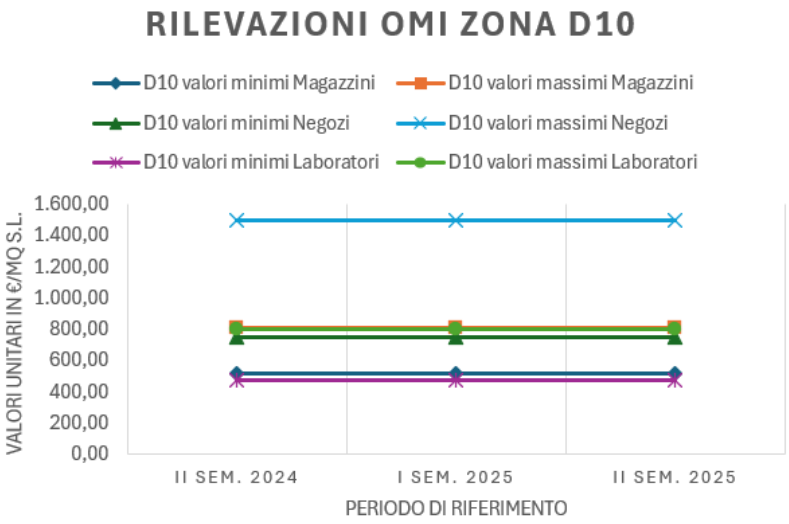
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: +1,85%

Magazzini valori massimi: +1,22%

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
D10	II semestre 2024	520,00	810,00	750,00	1.500,00	470,00	800,00
D10	I semestre 2025	520,00	810,00	750,00	1.500,00	470,00	800,00
D10	II semestre 2025	520,00	810,00	750,00	1.500,00	470,00	800,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per tutti i segmenti di mercato.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale costante pari a +290,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi il differenziale si è mantenuto costante pari a +750,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Laboratori il differenziale si è mantenuto costante nell'intero periodo ed è pari +330,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

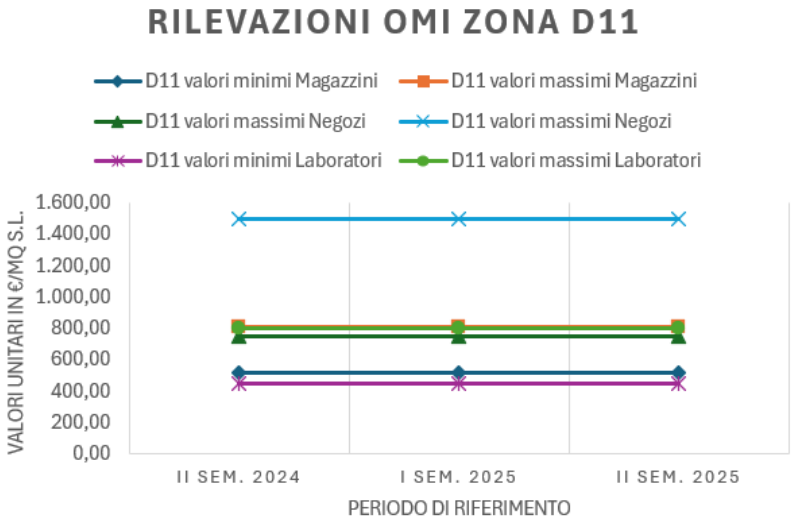
Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: =

Laboratori valori minimi: =

Laboratori valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
D11	II semestre 2024	520,00	810,00	750,00	1.500,00	450,00	800,00
D11	I semestre 2025	520,00	810,00	750,00	1.500,00	450,00	800,00
D11	II semestre 2025	520,00	810,00	750,00	1.500,00	450,00	800,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per tutti i segmenti di mercato.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale costante pari a +290,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi il differenziale si è mantenuto costante pari a +750,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Laboratori il differenziale si è mantenuto costante nell'intero periodo ed è pari +350,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

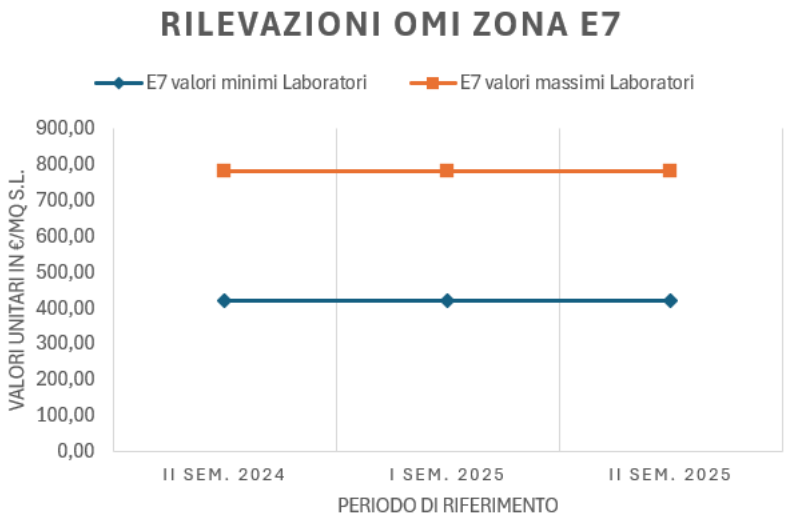
Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: =

Laboratori valori minimi: =

Laboratori valori massimi: =

Zona	Periodo	Centri commerciali		Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
E7	II semestre 2024	--	--	--	--	--	--	420,00	780,00
E7	I semestre 2025	--	--	--	--	--	--	420,00	780,00
E7	II semestre 2025	--	--	--	--	--	--	420,00	780,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori in modesta invariati nell'intero periodo di osservazione per l'unico segmento di mercato rilevato e relativo ai Laboratori.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Laboratori si rileva un differenziale che si è mantenuto costante per l'intero periodo in +360,00 €/mq S.L..

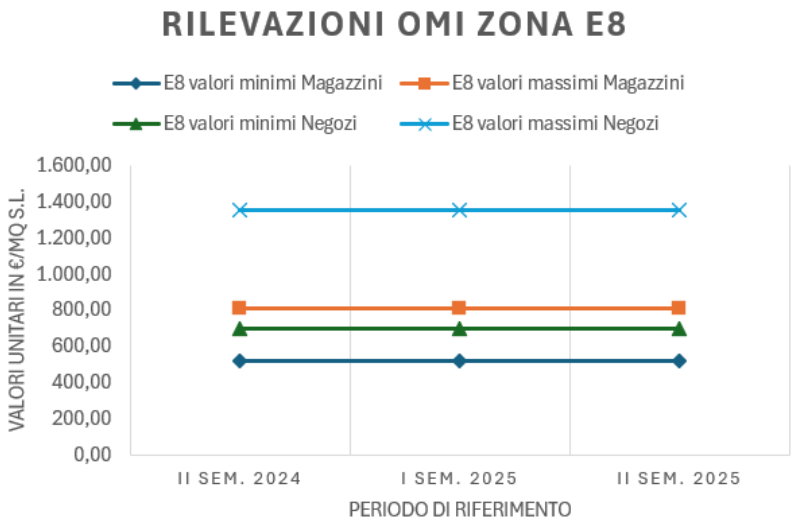
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Laboratori valori minimi: =

Laboratori valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
E8	II semestre 2024	520,00	810,00	700,00	1.350,00	--	--
E8	I semestre 2025	520,00	810,00	700,00	1.350,00	--	--
E8	II semestre 2025	520,00	810,00	700,00	1.350,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per entrambi i segmenti di mercato relativi ai Magazzini e ai Negozi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale mantenutosi costante in +290,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi si rileva un differenziale mantenutosi costante in +650,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

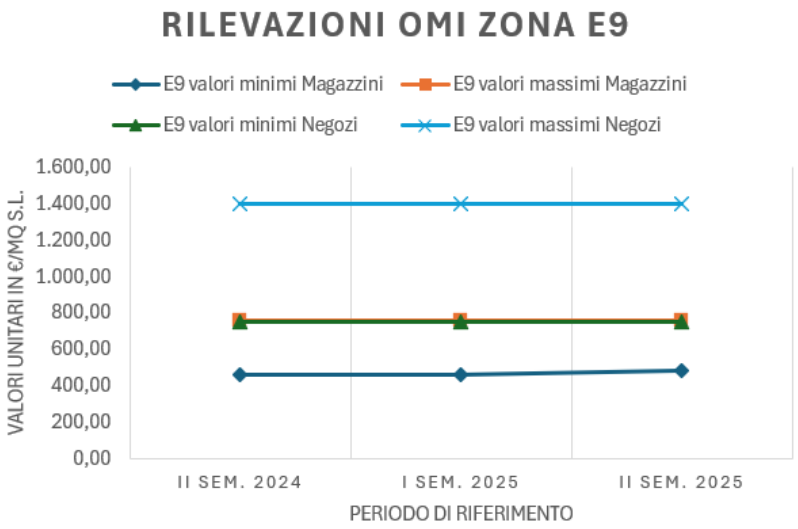
Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
E9	II semestre 2024	460,00	760,00	750,00	1.400,00	--	--
E9	I semestre 2025	460,00	760,00	750,00	1.400,00	--	--
E9	II semestre 2025	480,00	760,00	750,00	1.400,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per il segmento di mercato relativo ai Negozi. Per quanto concerne il segmento di mercato dei Magazzini, rispetto ad una invarianza dei valori massimi nell'intero periodo di osservazione, per i valori minimi è stato rilevato un modesto incremento dei valori nel II semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale che è variato da un minimo di +280,00 €/mq S.L. ad un massimo di +300,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi si rileva un differenziale mantenutosi costante in +650,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

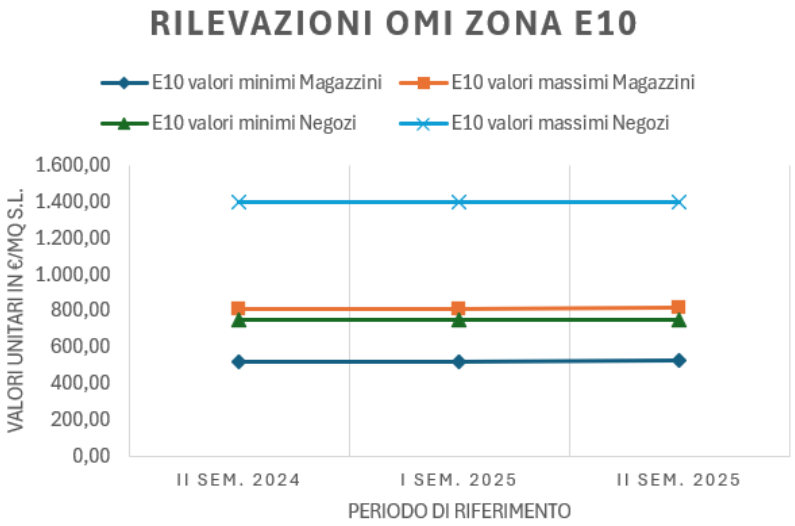
Magazzini valori minimi: +4,35%

Magazzini valori massimi: =

Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
E10	II semestre 2024	520,00	810,00	750,00	1.400,00	--	--
E10	I semestre 2025	520,00	810,00	750,00	1.400,00	--	--
E10	II semestre 2025	530,00	820,00	750,00	1.400,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per il segmento di mercato relativo ai Negozi. Per quanto concerne il segmento di mercato dei Magazzini, rispetto ad una invarianza dei valori nei primi due semestri di osservazione, nel II semestre 2025 è stato rilevato un modesto incremento dei valori minimi e massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale mantenutosi costante in +290,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi si rileva un differenziale mantenutosi costante in +650,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

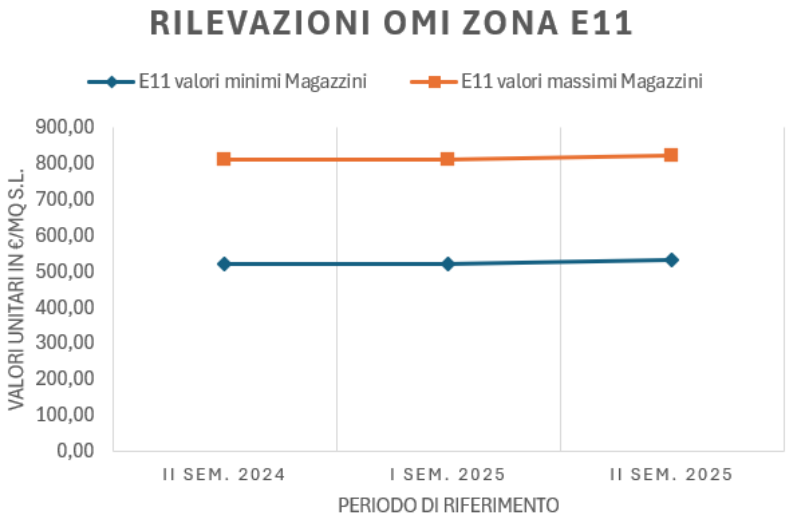
Magazzini valori minimi: +1,92%

Magazzini valori massimi: +1,22%

Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
E11	II semestre 2024	520,00	810,00	--	--	--	--
E11	I semestre 2025	520,00	810,00	--	--	--	--
E11	II semestre 2025	530,00	820,00	--	--	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori in modesta crescita nel II semestre 2025 per l'unico segmento di mercato rilevato e relativo ai Magazzini, dopo due semestri di invarianza.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale che si è mantenuto costante per l'intero periodo in +290,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: +1,92%

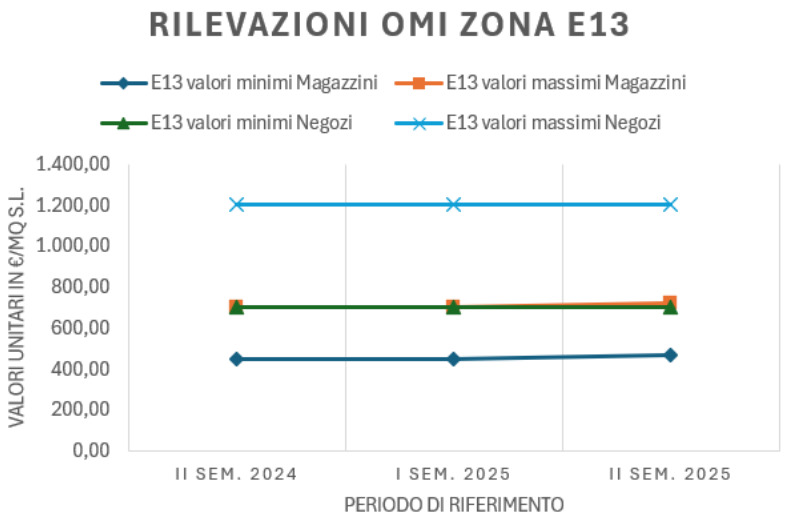
Magazzini valori massimi: +1,23%

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
E12	II semestre 2024	--	--	--	--	--	--
E12	I semestre 2025	--	--	--	--	--	--
E12	II semestre 2025	--	--	--	--	--	--

Analisi delle rilevazioni nella zona.

Nessun rilievo nella zona per i segmenti di mercato d’interesse.

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
E13	II semestre 2024	450,00	700,00	700,00	1.200,00	--	--
E13	I semestre 2025	450,00	700,00	700,00	1.200,00	--	--
E13	II semestre 2025	470,00	720,00	700,00	1.200,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per il segmento di mercato relativo ai Negozi. Per quanto concerne il segmento di mercato dei Magazzini, rispetto ad una invarianza dei valori nei primi due semestri di osservazione, nel II semestre 2025 è stato rilevato un incremento dei valori minimi e massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale mantenutosi costante in +250,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi si rileva un differenziale mantenutosi costante in +500,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

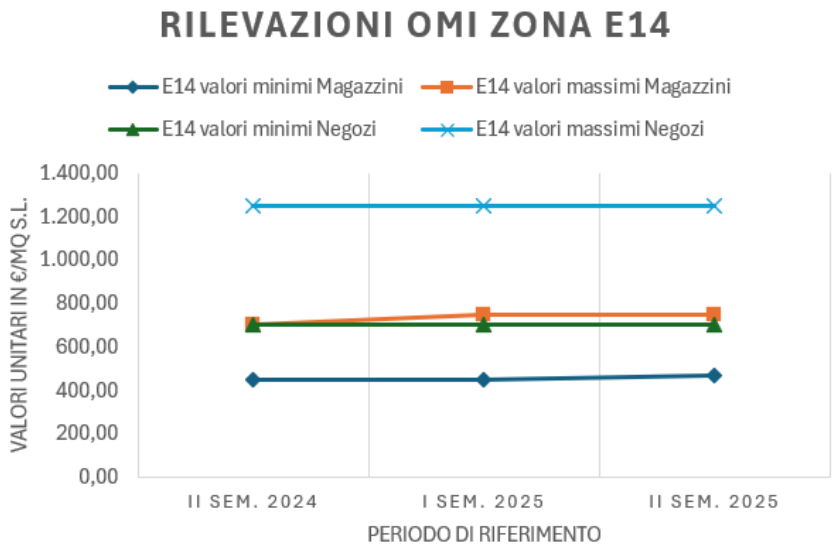
Magazzini valori minimi: +4,44%

Magazzini valori massimi: +2,86%

Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
E14	II semestre 2024	450,00	700,00	700,00	1.250,00	--	--
E14	I semestre 2025	450,00	750,00	700,00	1.250,00	--	--
E14	II semestre 2025	470,00	750,00	700,00	1.250,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per il segmento di mercato relativo ai Negozi. Per quanto concerne il segmento di mercato dei Magazzini, rispetto ad una invarianza dei valori nel primo semestre di osservazione, nel I semestre 2025 è stato rilevato l'incremento dei valori massimi mentre nel II semestre 2025 è stato rilevato un incremento dei valori minimi e massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale da un minimo di +280,00 €/mq S.L. ad un massimo di +300,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi si rileva un differenziale mantenutosi costante in +550,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

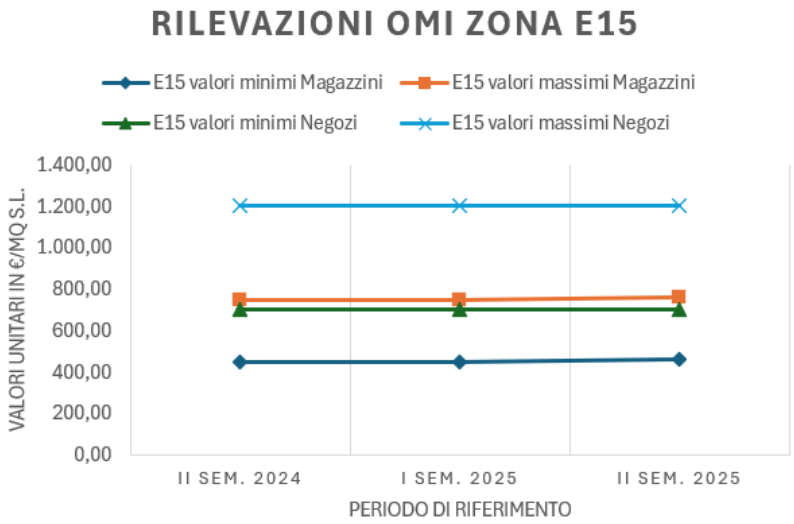
Magazzini valori minimi: +4,44%

Magazzini valori massimi: +7,14%

Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
E15	II semestre 2024	450,00	750,00	700,00	1.200,00	--	--
E15	I semestre 2025	450,00	750,00	700,00	1.200,00	--	--
E15	II semestre 2025	460,00	760,00	700,00	1.200,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per il segmento di mercato relativo ai Negozi. Per quanto concerne il segmento di mercato dei Magazzini, rispetto ad una invarianza dei valori nei primi due semestri di osservazione, nel II semestre 2025 è stato rilevato un modesto incremento dei valori minimi e massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale mantenutosi costante in +300,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi si rileva un differenziale mantenutosi costante in +500,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

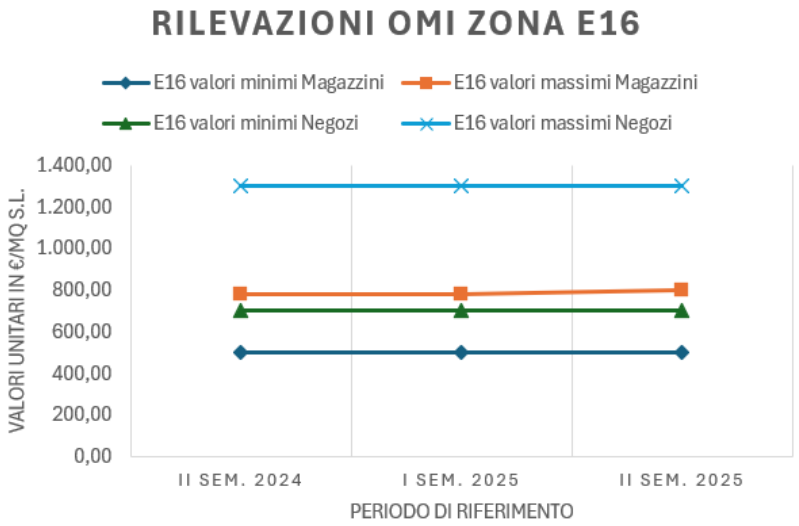
Magazzini valori minimi: +2,22%

Magazzini valori massimi: +1,33%

Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
E16	II semestre 2024	500,00	780,00	700,00	1.300,00	--	--
E16	I semestre 2025	500,00	780,00	700,00	1.300,00	--	--
E16	II semestre 2025	500,00	800,00	700,00	1.300,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati, sia nei minimi che nei massimi, nell'intero periodo di osservazione, per il segmento di mercato relativo ai Negozi. Per quanto concerne il segmento di mercato dei Magazzini, rispetto ad una invarianza dei valori nei primi due semestri di osservazione, nel II semestre 2025 è stato rilevato un modesto incremento nei soli valori massimi.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale minimo di +280,00 €/mq S.L. e massimo di +300,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Negozi si rileva un differenziale mantenutosi costante in +600,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

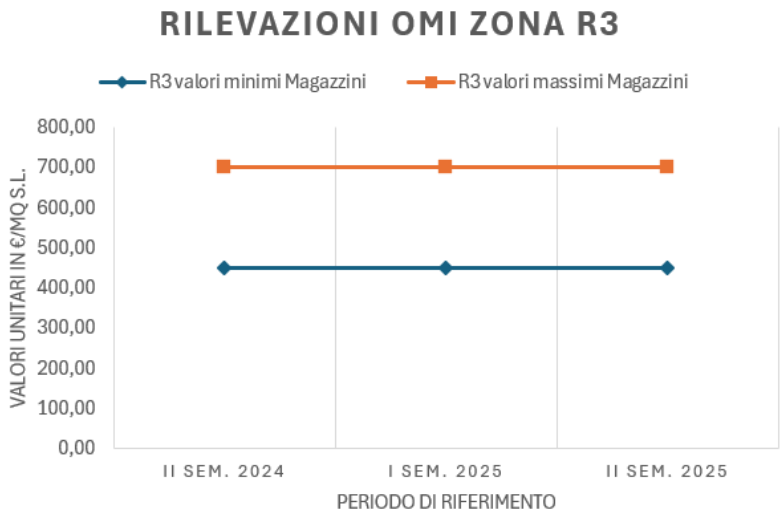
Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: +2,56%

Negozi valori minimi: =

Negozi valori massimi: =

Zona	Periodo	Magazzini		Negozi		Laboratori	
		Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo	Comprav. Minimo	Comprav. Massimo
R3	II semestre 2024	450,00	700,00	--	--	--	--
R3	I semestre 2025	450,00	700,00	--	--	--	--
R3	II semestre 2025	450,00	700,00	--	--	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Valori invariati nell'intero periodo di osservazione per l'unico segmento di mercato rilevato e relativo ai Magazzini.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Magazzini si rileva un differenziale che si è mantenuto costante per l'intero periodo in +250,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2025 e il dato II semestre 2024):

Magazzini valori minimi: =

Magazzini valori massimi: =

Analisi conclusiva sull'andamento dei valori OMI per le funzioni commerciali e artigianali nel periodo di osservazione

Tabella riepilogativa incrementi/decrementi dal II semestre 2024 al II semestre 2025

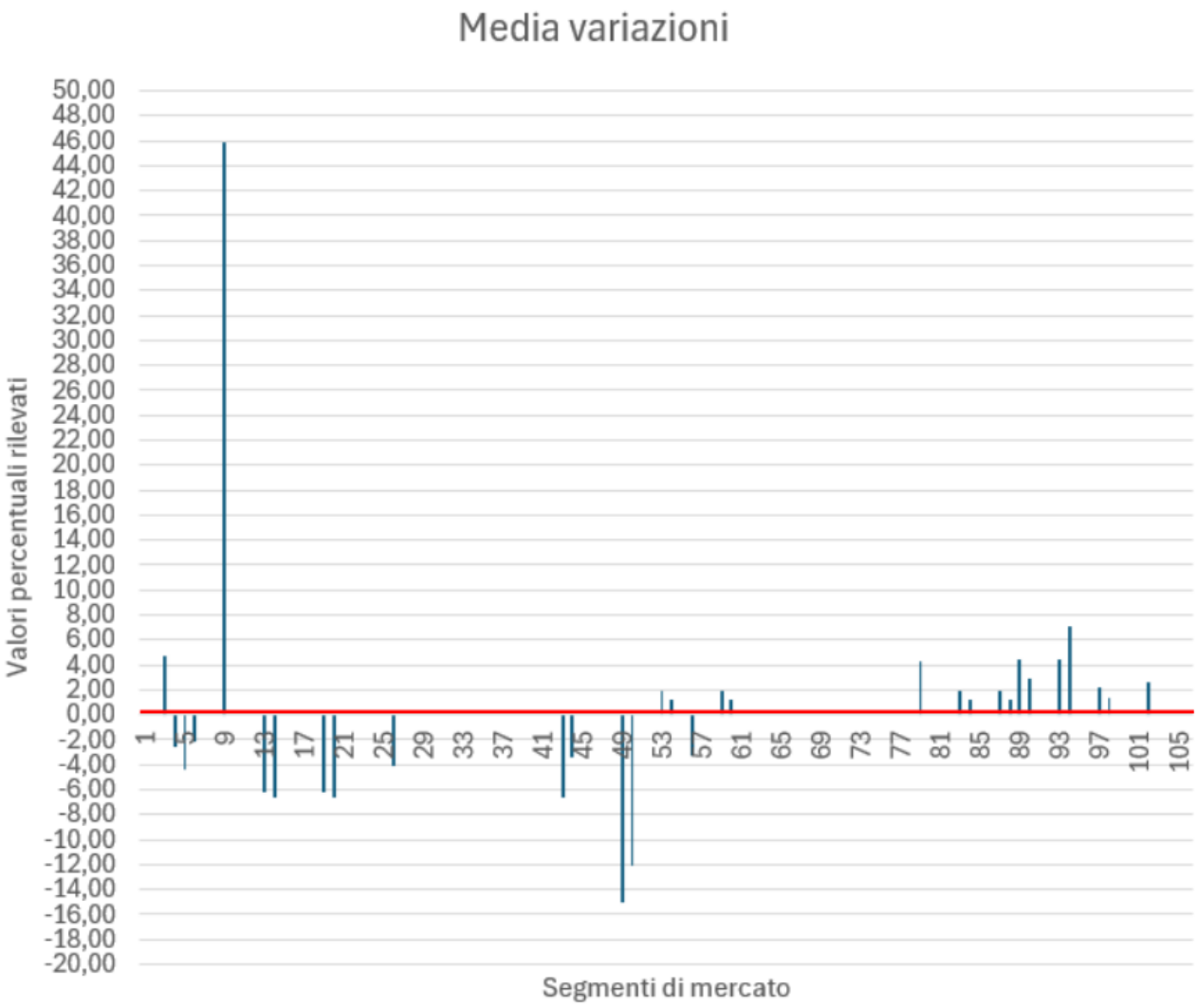
Zona	Magazzini		Negozi		Laboratori	
	Valori minimi	Valori massimi	Valori minimi	Valori massimi	Valori minimi	Valori massimi
B3	invariato	invariato	+4,76%	-2,50%	-4,41%	-2,17%
C6	invariato	invariato	+45,83%	invariato		
C7	invariato	invariato	-6,25%	-6,67%	invariato	invariato
C8	invariato	invariato	-6,25%	-6,67%	invariato	invariato
C9	invariato	invariato	invariato	-4,17%	invariato	invariato
D4	invariato	invariato	invariato	invariato	invariato	invariato
D5	invariato	invariato	invariato	invariato	invariato	invariato
D6	invariato	invariato	-6,67%	-3,45%	invariato	invariato
D7	invariato	invariato	-15,00%	-12,12%	invariato	invariato
D8	+1,92%	+1,23%	invariato	-3,33%	invariato	invariato
D9	+1,85%	+1,22%				
D10	invariato	invariato	invariato	invariato	invariato	invariato
D11	invariato	invariato	invariato	invariato	invariato	invariato
E7					invariato	invariato
E8	invariato	invariato	invariato	invariato		
E9	+4,35%	invariato	invariato	invariato		
E10	+1,92%	+1,22%	invariato	invariato		
E11	+1,92%	+1,23%				
E12						
E13	+4,44%	+2,86%	invariato	invariato		
E14	+4,44%	+7,14%	invariato	invariato		
E15	+2,22%	+1,33%	invariato	invariato		
E16	invariato	+2,56%	invariato	invariato		
R3	invariato	invariato				

Il periodo di osservazione dal II semestre 2024 al II semestre 2025 evidenzia un mercato eterogeneo nel quale su 106 rilevazioni complessive (44 per il segmento di mercato relativo ai Magazzini, 38 per il segmento di mercato relativo ai Negozi e 24 per il segmento di mercato relativo ai Laboratori) ben 75 (70,75% del totale) rappresentano un mercato invariato, 18 (16,98% del totale) rappresentano valori in crescita e 13 (12,27% del totale) rappresentano valori in calo.

Per quanto concerne il segmento di mercato inerente i Magazzini, le 44 rilevazioni rappresentano un mercato invariato in 28 casi (63,63% del totale) e in crescita per i restanti 16 casi (36,37% del totale), non sono stati rilevati dati negativi.

Diverso l'esito delle rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Negozi nel quale su uno stock complessivo di 38 rilevazioni si riscontrano 25 casi di invarianza (65,79% del totale), 2 casi con valori in aumento (5,26% del totale) e 11 casi con valori in diminuzione (28,95% del totale).

Prevalentemente invariato il mercato del segmento relativo ai Laboratori dove per uno stock complessivo di 24 rilevazioni ne emergono ben 22 di invarianza (91,67% del totale) e 2 casi con valori in diminuzione (8,33% del totale).



Dal grafico sovrastante si ricava che la media assoluta tra i valori percentuali si attesta sul poco significativo incremento del +0,12% per l'intero campione e per l'intero periodo oggetto di indagine, indice di un mercato relativo alle funzioni commerciali ed artigianali in tendenziale evidente stallo.

Funzioni terziarie e di servizio

Rientrano, prevalentemente, in queste funzioni le unità immobiliari iscritte al nuovo catasto edilizio urbano nelle seguenti categorie catastali:

A10 – Uffici e studi privati.

D5 – Istituti di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro).

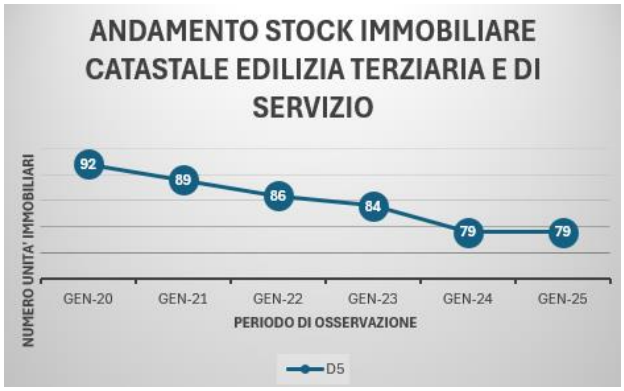
Sulla base dei dati ricavati dal portale è stato possibile evidenziare, nei grafici che seguono, l'andamento del numero assoluto della unità immobiliari iscritte nelle diverse categorie nel periodo campionato.



A10 – Trend in costante calo per le unità destinate ad uffici e tipicamente rappresentative di funzioni terziarie.

Il costante calo si spiega anche dalle mutate esigenze in riguardo a tali spazi e ad un diverso modo di svolgere i servizi destinati alle imprese caratterizzati da spazi condivisi con il turnover dei dipendenti.

Nel quinquennio si è rilevato un decremento di 144 unità pari al -3,72%.



D5 – Anche gli istituti di credito risentono di una revisione e riorganizzazione del modello di offerta sul territorio che ha portato al costante calo nel numero delle filiali che si è, pressoché, assestato negli ultimi anni.

Nel quinquennio si è rilevato un decremento di 13 unità pari al -14,13%.

Dai grafici sopra riportati si rileva un sostanziale affanno delle funzioni terziarie rappresentato da numeri in costante calo, con una ben marcata incidenza nelle unità destinate ad uffici.

Di seguito si riportano i dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ricavati dal sito dell'Agenzia delle entrate che rappresentano l'andamento dei valori medi di mercato nel periodo dal II semestre 2024 al II semestre 2025 relativamente ai fabbricati a destinazione terziaria e di servizio: uffici.

Ai fini della valutazione dell'andamento del mercato sarebbe stato più opportuno rilevare i valori dello stato conservativo "*ottimo*" in quanto più vicino alle nuove costruzioni, ma tale rilievo non è presente nell'OMI per i segmenti di mercato indagati; pertanto, si sono assunti i valori dello stato conservativo "*normale*".

I valori unitari di mercato, minimi e massimi, sono espressi in euro/mq di superficie lorda.

Le quotazioni OMI individuano un intervallo minimo – massimo dei valori di mercato, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le

quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- non possono intendersi sostitutivi della "*stima*" puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio ad essa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Fasce/Zone di riferimento:

Si specifica che a far tempo dal secondo semestre 2024, l'Ufficio provinciale del territorio di Reggio Emilia ha effettuato una profonda revisione delle fasce e delle zone di riferimento rendendole maggiormente aderenti alla realtà territoriale così da rilevare l'andamento del mercato immobiliare in modo ancor più puntuale.

Di seguito, quindi, i dati OMI rilevati dal secondo semestre 2024 in poi che non possono essere messi in relazione ai dati rilevati sino al primo semestre 2024 in quanto risulterebbero non omogenei causa una diversa aggregazione.

B3 – Centrale/Centro Storico

C6 – Semicentrale/Gardenia – Santo Stefano – San Zenone

C7 – Semicentrale/Porta Castello – Strada Alta – Buon Pastore – San Pellegrino

C8 - Semicentrale/Rosta Nuova – Mirabello – Pappagnocca – Ospizio

C9 – Semicentrale/San Pietro

D4 – Periferica/Santa Croce – Tribunale – Tondo

D5 – Periferica/San Prospero Strinati – Mancasale

D6 – Periferica/Carrozzone – Pieve Modolena

D7 – Periferica/Regina Pacis – Orologio – Roncina – Premuda – Migliolungo – Coviolo

D8 – Periferica/Crocetta – Belvedere - Baragalla

D9 – Periferica/Canali

D10 – Periferica/Buco del Signore

D11 – Periferica/San Maurizio – Villaggio Stranieri

E7 – Suburbana/Cavazzoli – Sesso

E8 – Suburbana/Cella

E9 – Suburbana/Il Casale – Rivalta

E10 – Suburbana/Masone – Bagno

E11 – Suburbana/Gavassa

E12 – Suburbana/Roncocesi

E13 – Suburbana/Quaresimo – San Bartolomeo

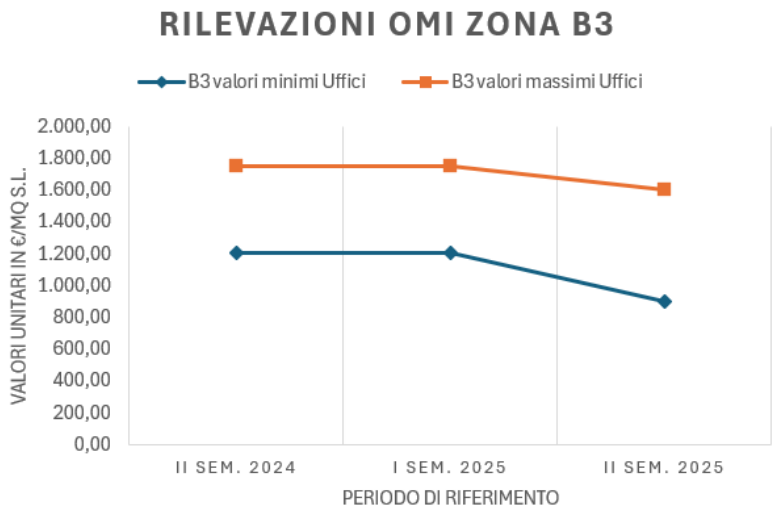
E14 – Suburbana/Fogliano

E15 – Suburbana/Massenzatico

E16 – Suburbana/Cadé – Gaida

R3 – Extraurbana/Territorio rurale e frazioni minori

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
B3	II semestre 2024	1.200,00	1.750,00
B3	I semestre 2025	1.200,00	1.750,00
B3	II semestre 2025	900,00	1.600,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori massimi e minimi invariato nei primi due semestri di rilevazione per poi riscontrare un significativo calo sia nei valori massimi che nei valori minimi nel II semestre 2025.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale che va da un minimo di +550,00 €/mq S.L. ad un massimo di +700,00 €/mq S.L..

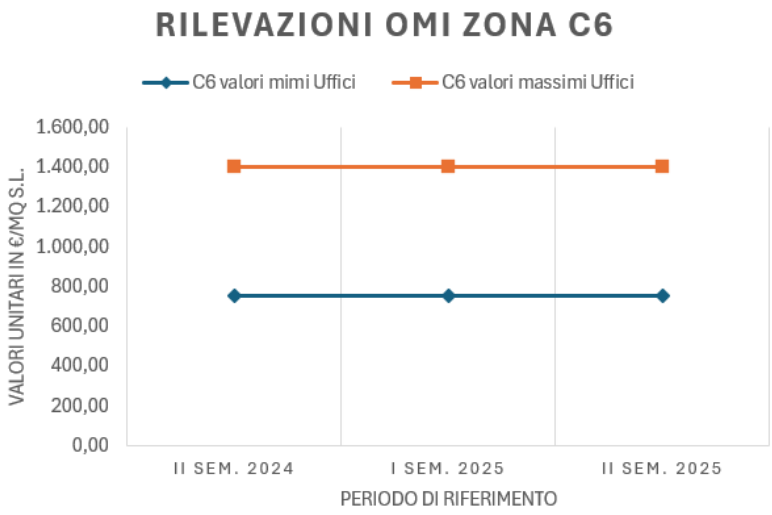
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: -25,00%

Uffici valori massimi: -8,57%

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C6	II semestre 2024	750,00	1.400,00
C6	I semestre 2025	750,00	1.400,00
C6	II semestre 2025	750,00	1.400,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori massimi e minimi invariato per l'intero periodo di rilevazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale costante pari a +650,00 €/mq S.L..

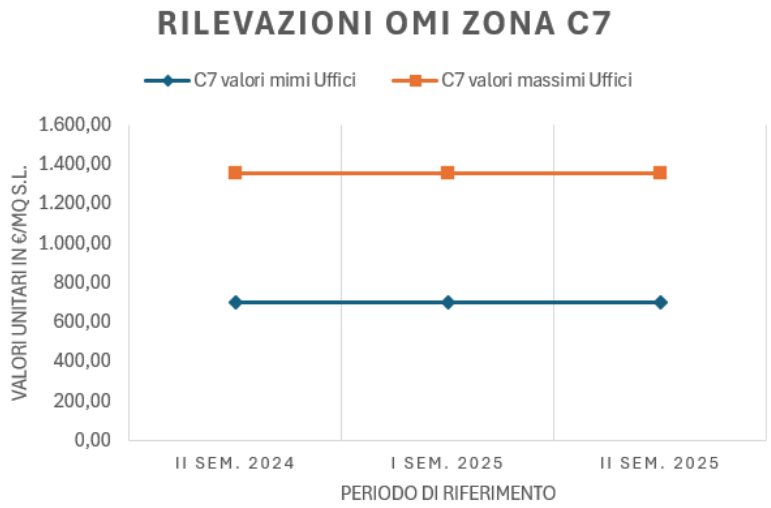
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: =

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C7	II semestre 2024	750,00	1.350,00
C7	I semestre 2025	750,00	1.350,00
C7	II semestre 2025	750,00	1.350,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori massimi e minimi invariato per l'intero periodo di rilevazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale costante pari a +600,00 €/mq S.L..

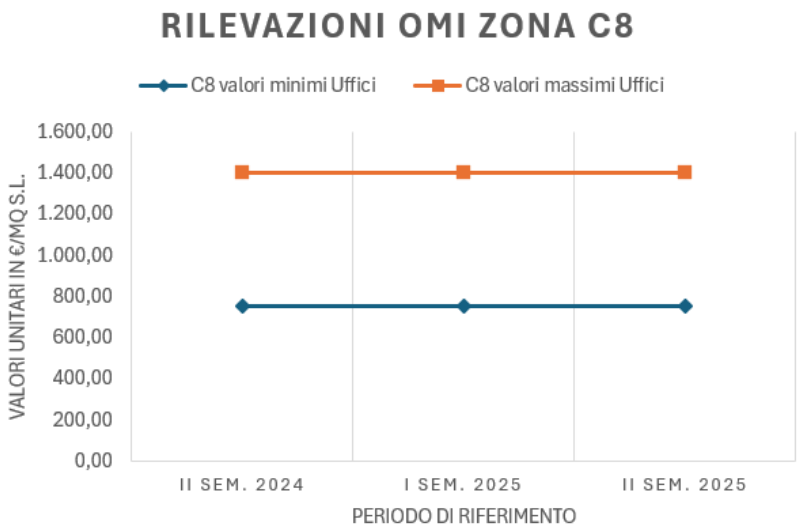
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: =

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C8	II semestre 2024	750,00	1.400,00
C8	I semestre 2025	750,00	1.400,00
C8	II semestre 2025	750,00	1.400,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori massimi e minimi invariato per l'intero periodo di rilevazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale costante pari a +650,00 €/mq S.L..

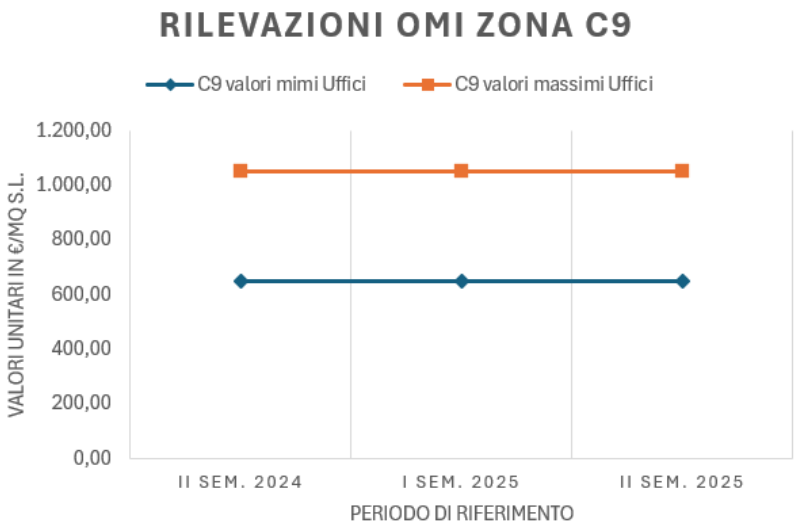
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: =

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C9	II semestre 2024	650,00	1.050,00
C9	I semestre 2025	650,00	1.050,00
C9	II semestre 2025	650,00	1.050,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori massimi e minimi invariato per l'intero periodo di rilevazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale costante pari a +400,00 €/mq S.L..

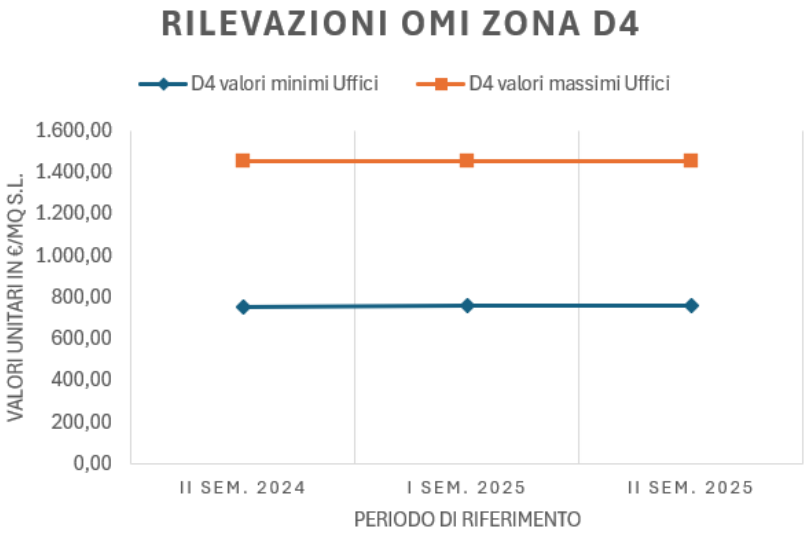
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: =

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D4	II semestre 2024	750,00	1.450,00
D4	I semestre 2025	760,00	1.450,00
D4	II semestre 2025	760,00	1.450,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori minimi che si è sensibilmente incrementato nel I semestre 2025 rispetto al semestre precedente, per poi risultare invariato nel II semestre 2025, per quanto concerne i valori massimi essi sono risultati invariati per l'intero periodo di rilevazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale minimo pari a +690,00 €/mq S.L. e massimo pari a +700,00 €/mq S.L..

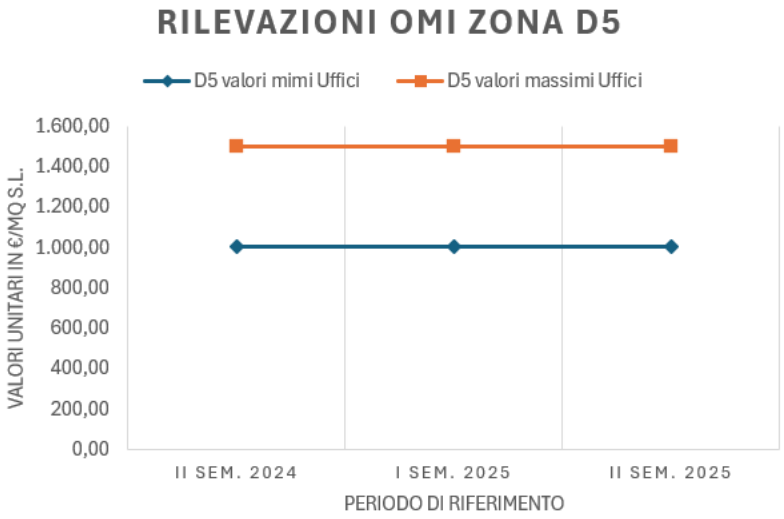
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: +1,33%

Uffici valori massimi: =

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D5	II semestre 2024	1.000,00	1.500,00
D5	I semestre 2025	1.000,00	1.500,00
D5	II semestre 2025	1.000,00	1.500,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori massimi e minimi invariato per l'intero periodo di rilevazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale costante pari a +500,00 €/mq S.L..

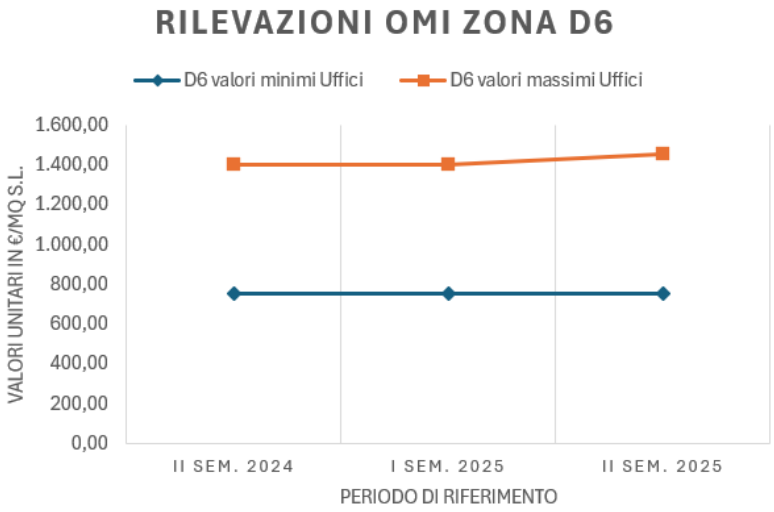
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: =

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D6	II semestre 2024	750,00	1.400,00
D6	I semestre 2025	750,00	1.400,00
D6	II semestre 2025	750,00	1.450,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori minimi invariati per l'intero periodo di rilevazione, per quanto concerne i valori massimi essi sono risultati il valore si è sensibilmente incrementato nel II semestre 2025 rispetto ai semestri precedente nei quali era risultato invariato.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale minimo pari a +650,00 €/mq S.L. e massimo pari a +700,00 €/mq S.L..

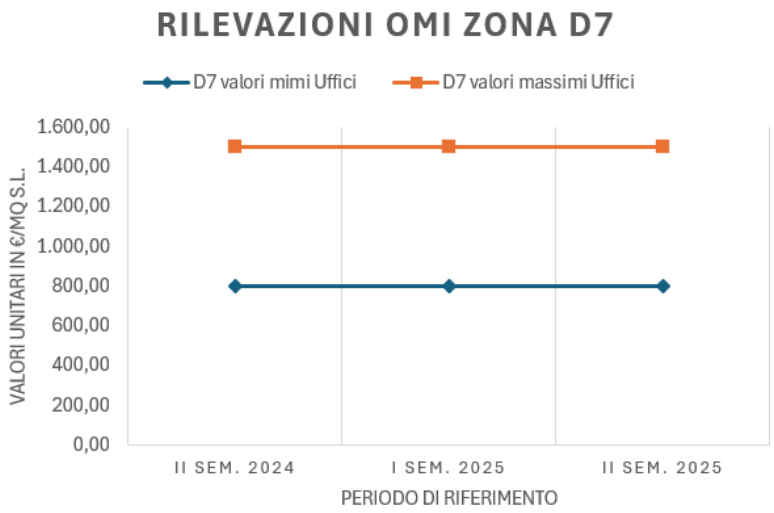
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: +3,57%

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D7	II semestre 2024	800,00	1.500,00
D7	I semestre 2025	800,00	1.500,00
D7	II semestre 2025	800,00	1.500,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori massimi e minimi invariato per l'intero periodo di rilevazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale costante pari a +700,00 €/mq S.L..

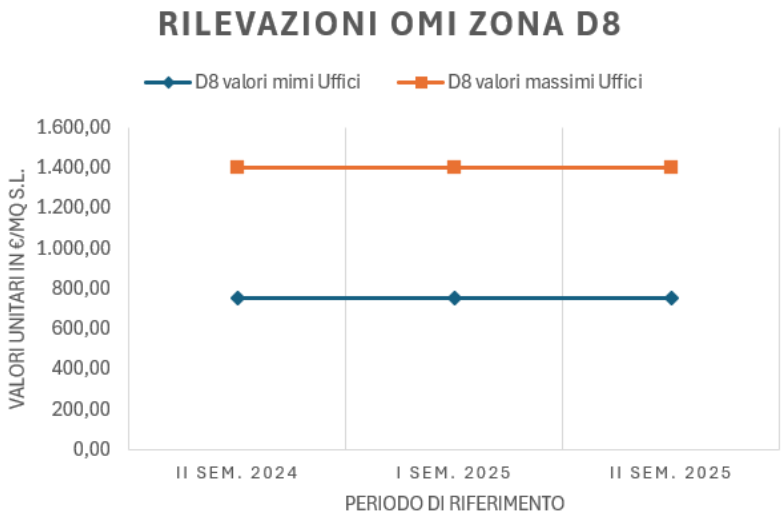
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: =

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D8	II semestre 2024	750,00	1.400,00
D8	I semestre 2025	750,00	1.400,00
D8	II semestre 2025	750,00	1.400,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori massimi e minimi invariato per l'intero periodo di rilevazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale costante pari a +650,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

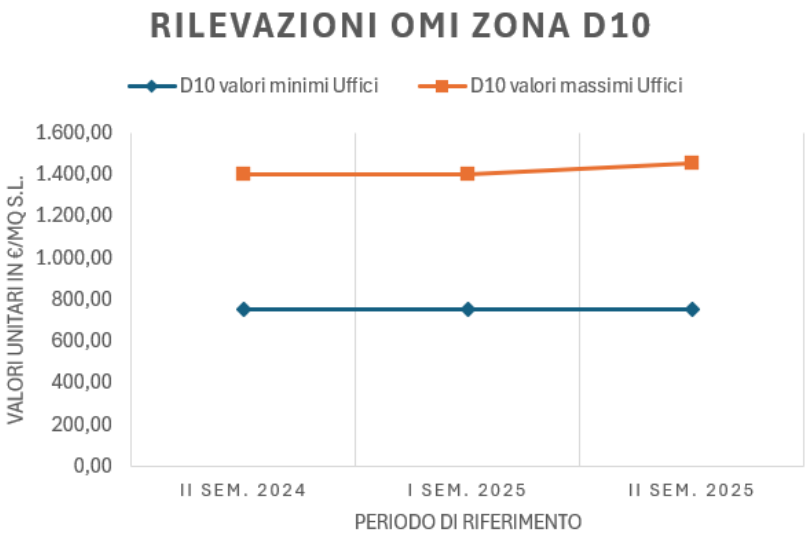
Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: =

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D9	II semestre 2024	--	--
D9	I semestre 2025	--	--
D9	II semestre 2025	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell'intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D10	II semestre 2024	750,00	1.400,00
D10	I semestre 2025	750,00	1.400,00
D10	II semestre 2025	750,00	1.450,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori minimi invariati per l'intero periodo di rilevazione, per quanto concerne i valori massimi essi sono risultati il valore si è sensibilmente incrementato nel II semestre 2025 rispetto ai semestri precedente nei quali era risultato invariato.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale minimo pari a +650,00 €/mq S.L. e massimo pari a +700,00 €/mq S.L..

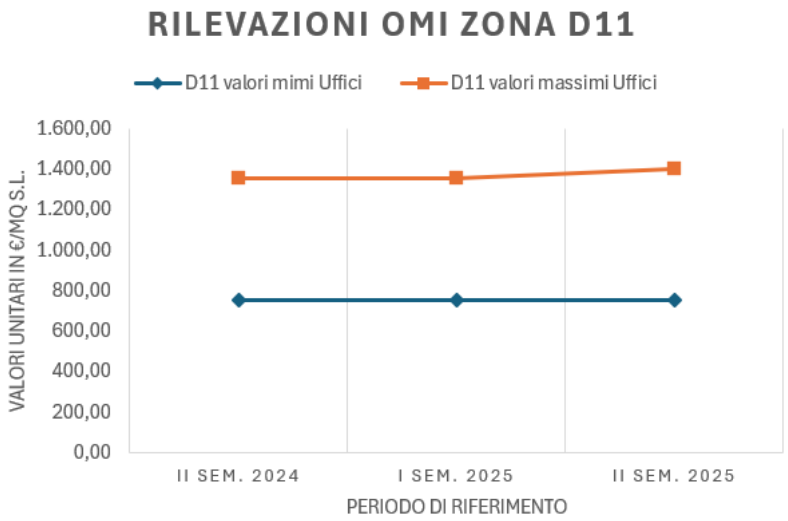
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: +3,57%

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D11	II semestre 2024	750,00	1.350,00
D11	I semestre 2025	750,00	1.350,00
D11	II semestre 2025	750,00	1.400,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori minimi invariati per l'intero periodo di rilevazione, per quanto concerne i valori massimi essi sono risultati il valore si è sensibilmente incrementato nel II semestre 2025 rispetto ai semestri precedente nei quali era risultato invariato.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale minimo pari a +600,00 €/mq S.L. e massimo pari a +650,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

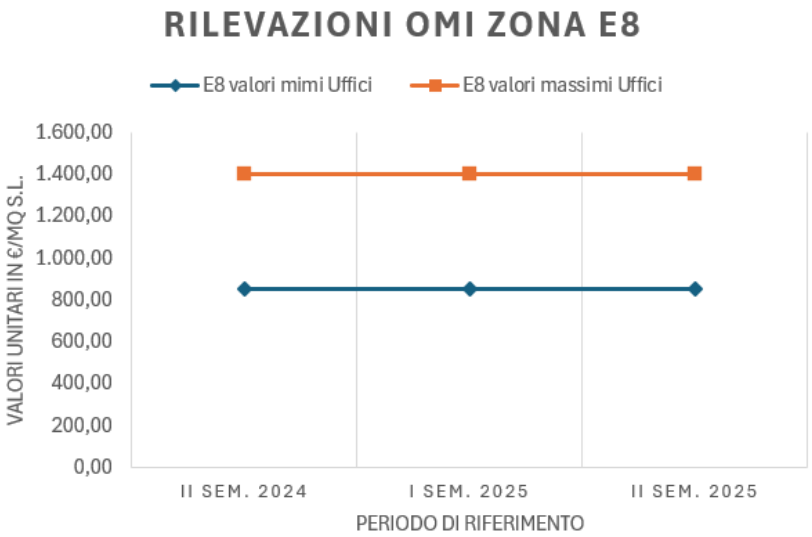
Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: +3,70%

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E7	II semestre 2024	--	--
E7	I semestre 2025	--	--
E7	II semestre 2025	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E8	II semestre 2024	850,00	1.400,00
E8	I semestre 2025	850,00	1.400,00
E8	II semestre 2025	850,00	1.400,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori massimi e minimi invariato per l'intero periodo di rilevazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale costante pari a +550,00 €/mq S.L..

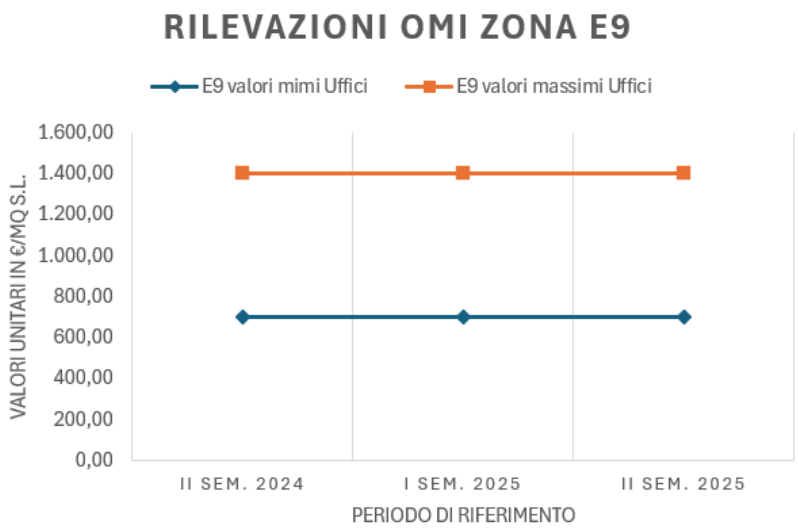
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: =

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E9	II semestre 2024	700,00	1.400,00
E9	I semestre 2025	700,00	1.400,00
E9	II semestre 2025	700,00	1.400,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Il segmento di mercato relativo agli Uffici mostra un andamento dei valori massimi e minimi invariato per l'intero periodo di rilevazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi degli Uffici si rileva un differenziale costante pari a +700,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Uffici valori minimi: =

Uffici valori massimi: =

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E10	II semestre 2024	--	--
E10	I semestre 2025	--	--
E10	II semestre 2025	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E11	II semestre 2024	--	--
E11	I semestre 2025	--	--
E11	II semestre 2025	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E12	II semestre 2024	--	--
E12	I semestre 2025	--	--
E12	II semestre 2025	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E13	II semestre 2024	--	--
E13	I semestre 2025	--	--
E13	II semestre 2025	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E14	II semestre 2024	--	--
E14	I semestre 2025	--	--
E14	II semestre 2025	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E15	II semestre 2024	--	--
E15	I semestre 2025	--	--
E15	II semestre 2025	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E16	II semestre 2024	--	--
E16	I semestre 2025	--	--
E16	II semestre 2025	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Uffici	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
R3	II semestre 2024	--	--
R3	I semestre 2025	--	--
R3	II semestre 2025	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

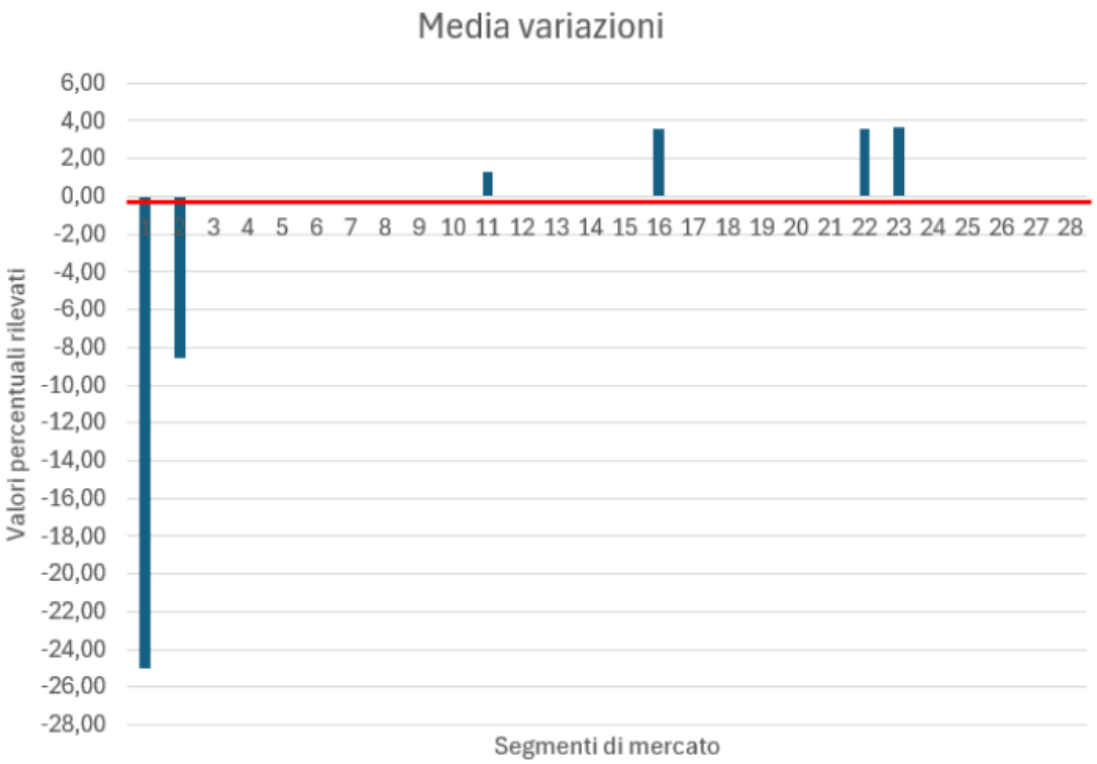
Analisi conclusiva sull'andamento dei valori OMI per le funzioni terziarie e di servizio nel periodo di osservazione

Tabella riepilogativa incrementi/decrementi dal II semestre 2024 al II semestre 2025

Zona	Uffici	
	Valori minimi	Valori massimi
B3	-25,00%	-8,57%
C6	invariato	invariato
C7	invariato	invariato
C8	invariato	invariato
C9	invariato	invariato
D4	+1,33%	invariato
D5	invariato	invariato
D6	invariato	+3,57%
D7	invariato	invariato
D8	invariato	invariato
D9		
D10	invariato	+3,57%
D11	invariato	+3,70%
E7		
E8	invariato	invariato
E9	invariato	invariato
E10		
E11		
E12		
E13		
E14		
E15		
E16		
R3		

Il periodo di osservazione dal II semestre 2024 al II semestre 2025 evidenzia un mercato eterogeneo nel quale su 28 rilevazioni complessive.

Le 28 rilevazioni rappresentano un mercato invariato in 22 casi (78,57% del totale), in crescita per 4 casi (14,29% del totale) in calo per i restanti 2 casi (7,14% del totale).



Dal grafico sovrastante si ricava la media assoluta tra i valori percentuali che si attesta sul decremento del -0,76% per l'intero campione e per l'intero periodo oggetto di indagine, indice di un mercato relativo alle funzioni terziarie e di servizio in tendenziale stallo sull'intero territorio comunale.

Funzioni produttive

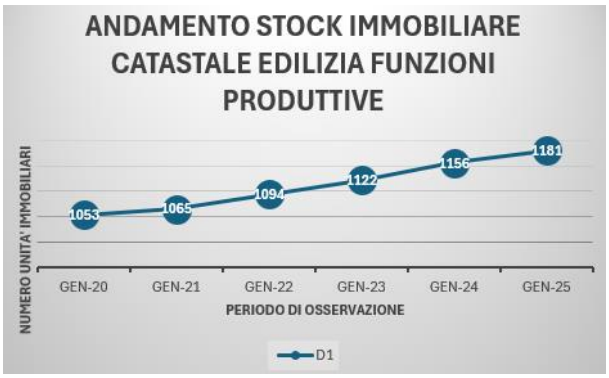
Rientrano, prevalentemente, in queste funzioni le unità immobiliari iscritte al nuovo catasto edilizio urbano nelle seguenti categorie catastali:

D1 – Opifici.

D7 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa sena radicali trasformazioni.

D10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Sulla base dei dati ricavati dal portale è stato possibile evidenziare, nei grafici che seguono, l'andamento del numero assoluto della unità immobiliari iscritte nelle diverse categorie nel periodo campionato.



D1 – Incremento numerico significativo delle unità comprese nella categoria.

Ciò non è da ascriversi alla sola realizzazione di nuovi insediamenti industriali nel territorio comunale, in quanto nella categoria rientrano anche le cabine elettriche e gli impianti fotovoltaici di grandi dimensioni qualificabili come officine elettriche e non connessi all'agricoltura.

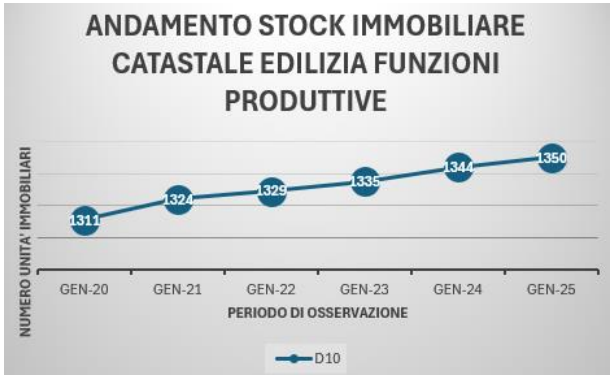
Nel quinquennio si è rilevato un incremento di 128 unità pari al +12,16%.



D7 – Incremento numerico significativo delle unità comprese nella categoria.

Rispetto alle unità iscritte in categoria D1, le unità iscritte in categoria D7 rappresentano funzioni prettamente tipiche di un processo di produzione caratterizzato da impianti di tipo avanzato, pertanto l'immobile può vedere mutate le proprie funzioni solo attraverso interventi di trasformazione radicale.

Nel quinquennio si è rilevato un incremento di 59 unità pari al +3,08%.



D10 – L'eccellenza della produzione agricola si riflette sull'andamento numerico delle unità presenti nella categoria che vede un costante incremento nel numero.

All'interno della categoria sono compresi anche gli impianti di produzione energetica connessi all'agricoltura.

Nel quinquennio si è rilevato un incremento di 39 unità pari al +2,97%.

Numeri positivi e trend in costante crescita contraddistinguono l'edilizia legata alle funzioni produttive che, in assoluto, hanno visto crescere lo stock di ben 226 unità. Tale incremento può apparire non del tutto significativo ma va evidenziato il fatto che tali funzioni sono eserciTate all'interno di unità immobiliari spesso specifiche (o uniche) sia dal punto di vista tipologico, strutturale e dotazionale.

Ciò significa che un intervento destinato all'insediamento di una nuova struttura produttiva non è da darsi per scontato e richiede che il tessuto economico e infrastrutturale sia altamente ricettivo.

Di seguito si riportano i dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ricavati dal sito dell'Agenzia delle entrate che rappresentano l'andamento dei valori medi di mercato nel periodo dal II semestre 2024 al II semestre 2025 relativamente ai fabbricati a destinazione produttiva: capannoni tipici e capannoni industriali.

Ai fini della valutazione dell'andamento del mercato sarebbe stato più opportuno rilevare i valori dello stato conservativo "*ottimo*" in quanto più vicino alle nuove costruzioni, ma tale rilievo non è presente nell'OMI per i segmenti di mercato indagati; pertanto, si sono assunti i valori dello stato conservativo "*normale*".

I valori unitari di mercato, minimi e massimi, sono espressi in euro/mq di superficie lorda.

Le quotazioni OMI individuano un intervallo minimo – massimo dei valori di mercato, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- non possono intendersi sostitutivi della "*stima*" puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio ad essa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Fasce/Zone di riferimento:

Si specifica che a far tempo dal secondo semestre 2024, l'Ufficio provinciale del territorio di Reggio Emilia ha effettuato una profonda revisione delle fasce e delle zone di riferimento rendendole maggiormente aderenti alla realtà territoriale così da rilevare l'andamento del mercato immobiliare in modo ancor più puntuale.

Di seguito, quindi, i dati OMI rilevati dal secondo semestre 2024 in poi che non possono essere messi in relazione ai dati rilevati sino al primo semestre 2024 in quanto risulterebbero non omogenei causa una diversa aggregazione.

B3 – Centrale/Centro Storico

C6 – Semicentrale/Gardenia – Santo Stefano – San Zenone

C7 – Semicentrale/Porta Castello – Strada Alta – Buon Pastore – San Pellegrino

C8 - Semicentrale/Rosta Nuova – Mirabello – Pappagnocca – Ospizio

C9 – Semicentrale/San Pietro

D4 – Periferica/Santa Croce – Tribunale – Tondo

D5 – Periferica/San Prospero Strinati – Mancasale

D6 – Periferica/Carrozzone – Pieve Modolena

D7 – Periferica/Regina Pacis – Orologio – Roncina – Premuda – Migliolungo – Coviolo

D8 – Periferica/Crocetta – Belvedere - Baragalla

D9 – Periferica/Canali

D10 – Periferica/Buco del Signore

D11 – Periferica/San Maurizio – Villaggio Stranieri

E7 – Suburbana/Cavazzoli – Sesso

E8 – Suburbana/Cella

E9 – Suburbana/Il Casale – Rivalta

E10 – Suburbana/Masone – Bagno

E11 – Suburbana/Gavassa

E12 – Suburbana/Roncocesi

E13 – Suburbana/Quaresimo – San Bartolomeo

E14 – Suburbana/Fogliano

E15 – Suburbana/Massenzatico

E16 – Suburbana/Cadé – Gaida

R3 – Extraurbana/Territorio rurale e frazioni minori

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
B3	II semestre 2024	--	--	--	--
B3	I semestre 2025	--	--	--	--
B3	II semestre 2025	--	--	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C6	II semestre 2024	--	--	--	--
C6	I semestre 2025	--	--	--	--
C6	II semestre 2025	--	--	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C7	II semestre 2024	--	--	--	--
C7	I semestre 2025	--	--	--	--
C7	II semestre 2025	--	--	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

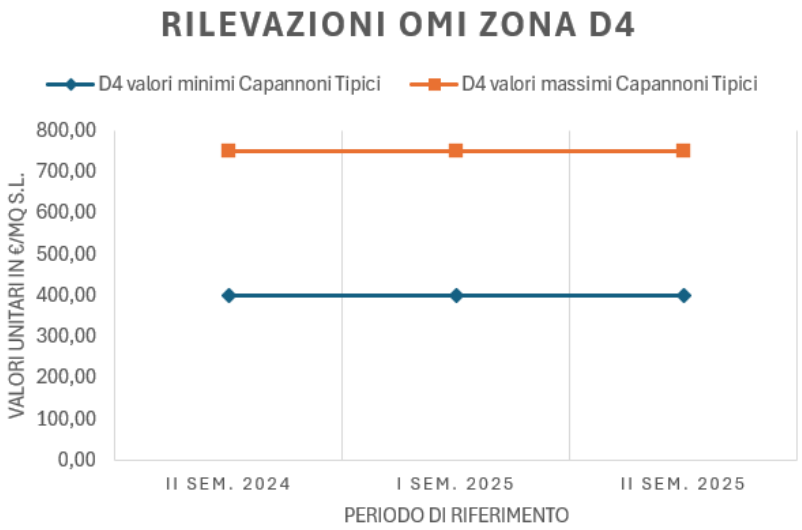
Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C8	II semestre 2024	--	--	--	--
C8	I semestre 2025	--	--	--	--
C8	II semestre 2025	--	--	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell'intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
C9	II semestre 2024	--	--	--	--
C9	I semestre 2025	--	--	--	--
C9	II semestre 2025	--	--	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell'intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D4	II semestre 2024	400,00	750,00	--	--
D4	I semestre 2025	400,00	750,00	--	--
D4	II semestre 2025	400,00	750,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Solo rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Capannoni Tipici il quale mostra una invarianza assoluta sia nei valori minimi che in quelli massimi per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +350,00 €/mq S.L..

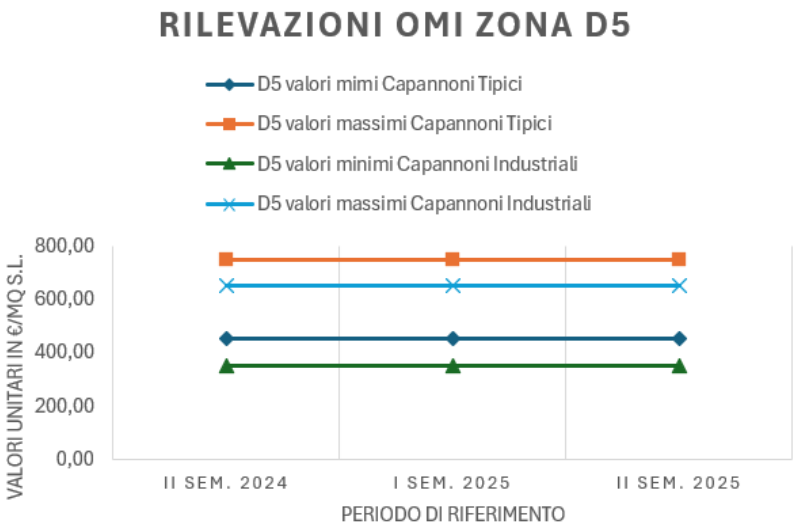
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D5	II semestre 2024	450,00	750,00	350,00	650,00
D5	I semestre 2025	450,00	750,00	350,00	650,00
D5	II semestre 2025	450,00	750,00	350,00	650,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Sono presenti rilevazioni per entrambi i segmenti di mercato dei Capannoni Tipici e dei Capannoni Industriali. Sia per i primi che per i secondi, il mercato rileva una invarianza dei valori unitari per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +300,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Industriali si rileva un differenziale costante pari a +300,00 €/mq S.L..

Nell'intero periodo di osservazione i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici sono sempre stati superiori ai valori minimi e massimi rilevati per Capannoni Industriali.

Tra il valore massimo del segmento relativo a Capannoni Tipici e il valore minimo del segmento relativo a Capannoni Industriali si rileva un differenziale pari a +400,00 €/mq S.L. che si è mantenuto costante nell'intero periodo di osservazione.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

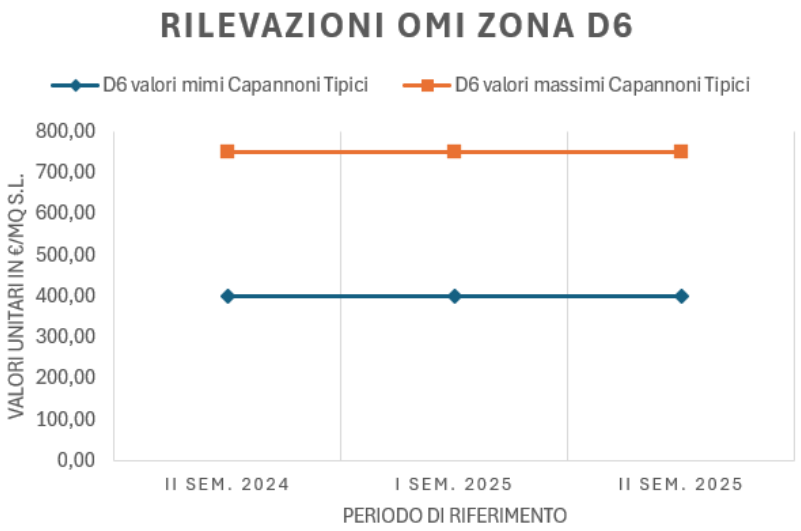
Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Capannoni Industriali valori minimi: =

Capannoni Industriali valori massimi: =

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D6	II semestre 2024	400,00	750,00	--	--
D6	I semestre 2025	400,00	750,00	--	--
D6	II semestre 2025	400,00	750,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Solo rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Capannoni Tipici il quale mostra una invarianza assoluta sia nei valori minimi che in quelli massimi per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +350,00 €/mq S.L..

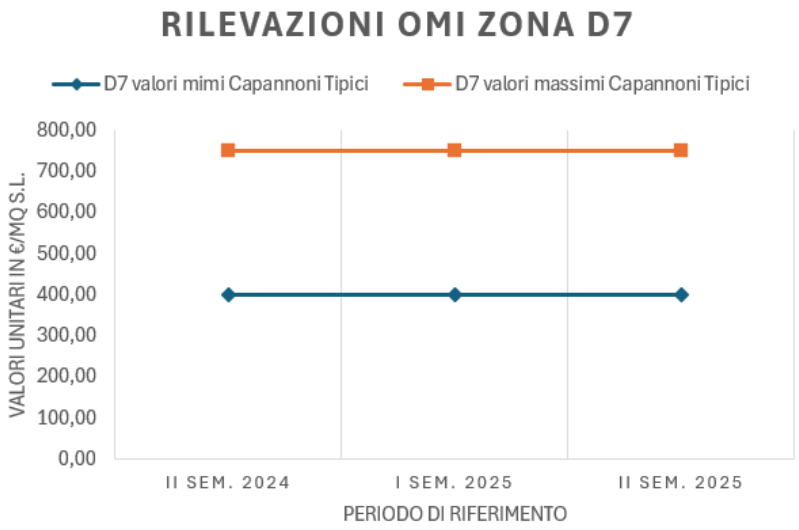
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D7	II semestre 2024	400,00	750,00	--	--
D7	I semestre 2025	400,00	750,00	--	--
D7	II semestre 2025	400,00	750,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Solo rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Capannoni Tipici il quale mostra una invarianza assoluta sia nei valori minimi che in quelli massimi per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +350,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

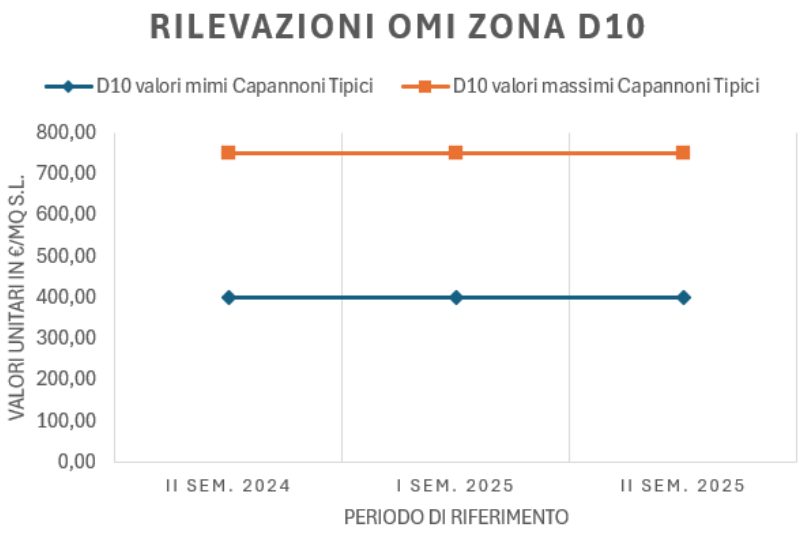
Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D8	II semestre 2024	--	--	--	--
D8	I semestre 2025	--	--	--	--
D8	II semestre 2025	--	--	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell'intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D9	II semestre 2024	--	--	--	--
D9	I semestre 2025	--	--	--	--
D9	II semestre 2025	--	--	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell'intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D10	II semestre 2024	400,00	750,00	--	--
D10	I semestre 2025	400,00	750,00	--	--
D10	II semestre 2025	400,00	750,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Solo rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Capannoni Tipici il quale mostra una invarianza assoluta sia nei valori minimi che in quelli massimi per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +350,00 €/mq S.L..

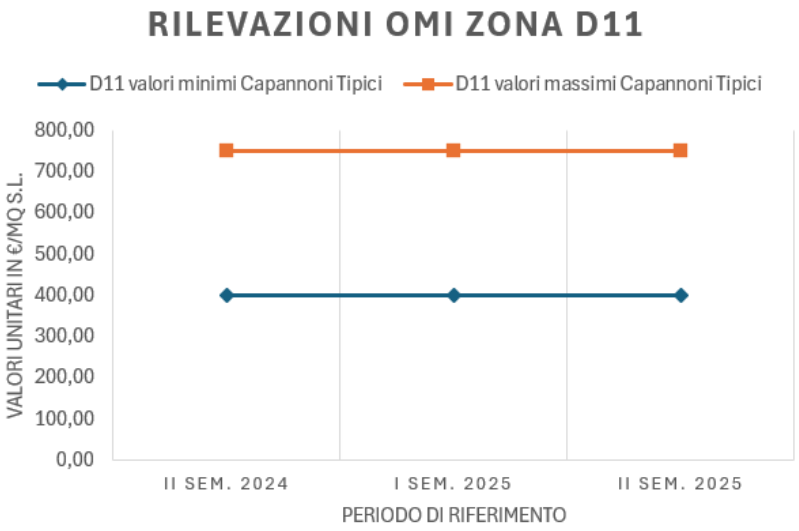
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
D11	II semestre 2024	400,00	750,00	--	--
D11	I semestre 2025	400,00	750,00	--	--
D11	II semestre 2025	400,00	750,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Solo rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Capannoni Tipici il quale mostra una invarianza assoluta sia nei valori minimi che in quelli massimi per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +350,00 €/mq S.L..

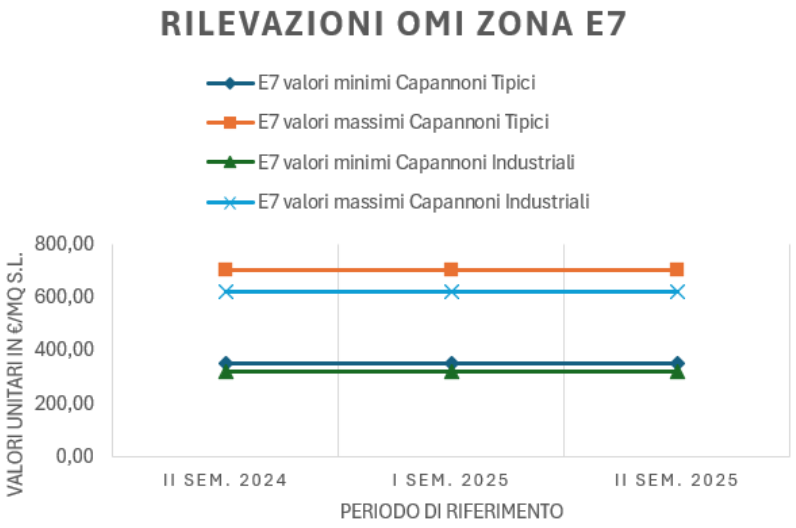
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E7	II semestre 2024	350,00	700,00	320,00	620,00
E7	I semestre 2025	350,00	700,00	320,00	620,00
E7	II semestre 2025	350,00	700,00	320,00	620,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Sono presenti rilevazioni per entrambi i segmenti di mercato dei Capannoni Tipici e dei Capannoni Industriali. Sia per i primi che per i secondi, il mercato rileva una invarianza dei valori unitari per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +350,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Industriali si rileva un differenziale costante pari a +300,00 €/mq S.L..

Nell'intero periodo di osservazione i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici sono sempre stati superiori ai valori minimi e massimi rilevati per Capannoni Industriali.

Tra il valore massimo del segmento relativo a Capannoni Tipici e il valore minimo del segmento relativo a Capannoni Industriali si rileva un differenziale pari a +380,00 €/mq S.L. che si è mantenuto costante nell'intero periodo di osservazione.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

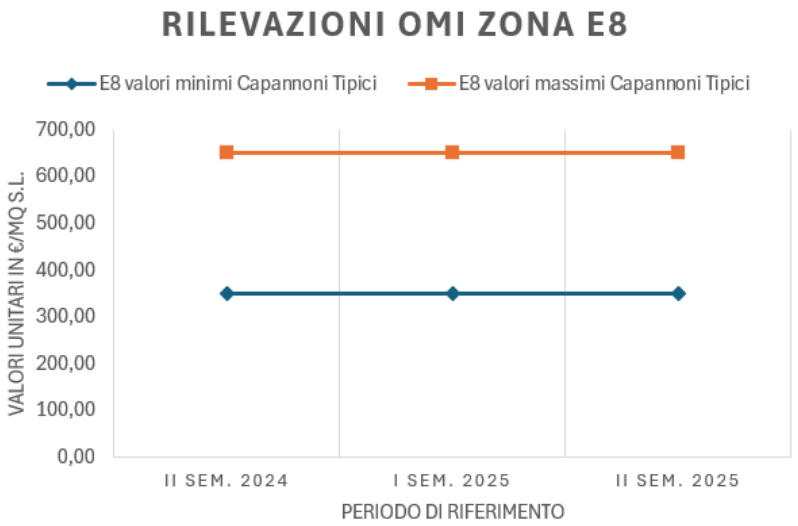
Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Capannoni Industriali valori minimi: =

Capannoni Industriali valori massimi: =

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E8	II semestre 2024	350,00	650,00	--	--
E8	I semestre 2025	350,00	650,00	--	--
E8	II semestre 2025	350,00	650,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Solo rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Capannoni Tipici il quale mostra una invarianza assoluta sia nei valori minimi che in quelli massimi per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +300,00 €/mq S.L..

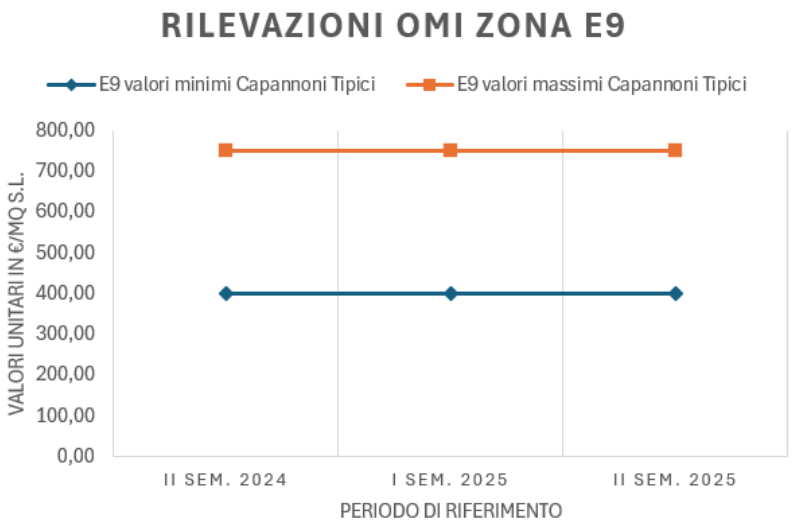
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E9	II semestre 2024	400,00	750,00	--	--
E9	I semestre 2025	400,00	750,00	--	--
E9	II semestre 2025	400,00	750,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Solo rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Capannoni Tipici il quale mostra una invarianza assoluta sia nei valori minimi che in quelli massimi per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +350,00 €/mq S.L..

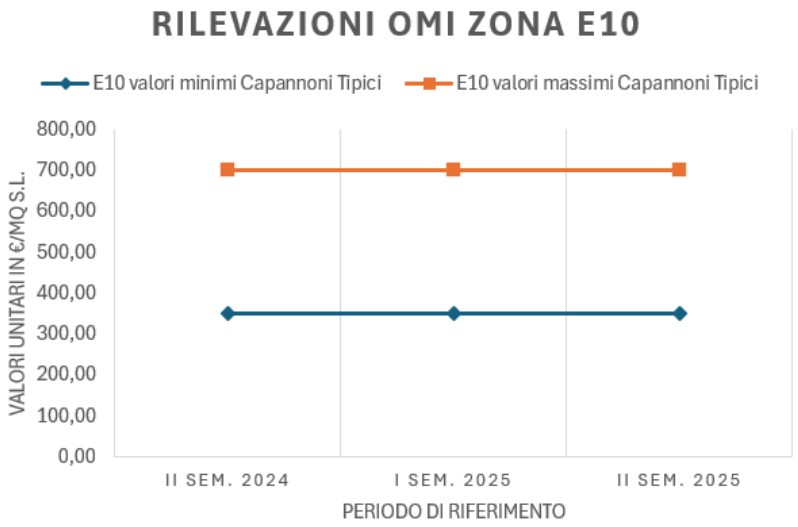
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E10	II semestre 2024	350,00	700,00	--	--
E10	I semestre 2025	350,00	700,00	--	--
E10	II semestre 2025	350,00	700,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Solo rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Capannoni Tipici il quale mostra una invarianza assoluta sia nei valori minimi che in quelli massimi per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +350,00 €/mq S.L..

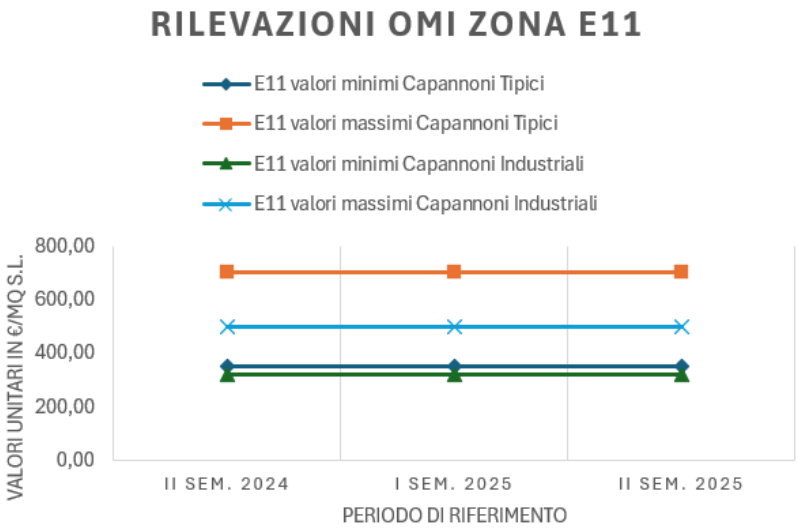
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E11	II semestre 2024	350,00	700,00	320,00	500,00
E11	I semestre 2025	350,00	700,00	320,00	500,00
E11	II semestre 2025	350,00	700,00	320,00	500,00



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Sono presenti rilevazioni per entrambi i segmenti di mercato dei Capannoni Tipici e dei Capannoni Industriali. Sia per i primi che per i secondi, il mercato rileva una invarianza dei valori unitari per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +350,00 €/mq S.L.; tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Industriali si rileva un differenziale costante pari a +180,00 €/mq S.L..

Nell'intero periodo di osservazione i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici sono sempre stati superiori ai valori minimi e massimi rilevati per Capannoni Industriali.

Tra il valore massimo del segmento relativo a Capannoni Tipici e il valore minimo del segmento relativo a Capannoni Industriali si rileva un differenziale pari a +380,00 €/mq S.L. che si è mantenuto costante nell'intero periodo di osservazione.

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Capannoni Industriali valori minimi: =

Capannoni Industriali valori massimi: =

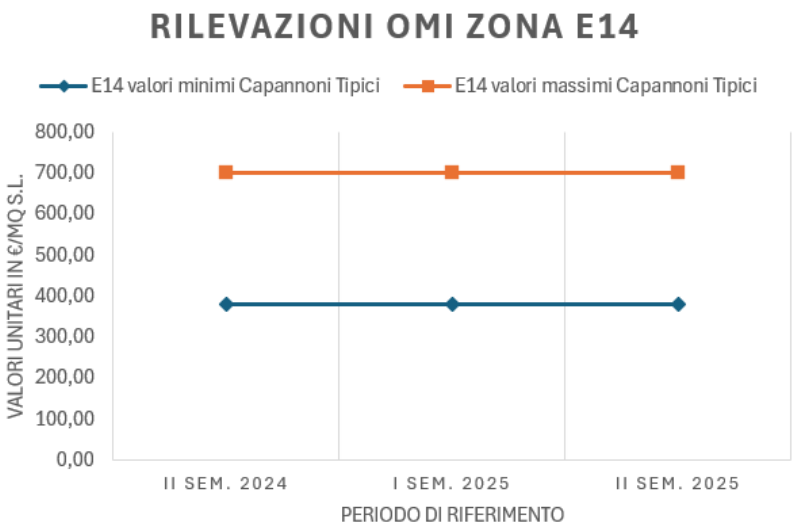
Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E12	II semestre 2024	--	--	--	--
E12	I semestre 2025	--	--	--	--
E12	II semestre 2025	--	--	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E13	II semestre 2024	--	--	--	--
E13	I semestre 2025	--	--	--	--
E13	II semestre 2025	--	--	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E14	II semestre 2024	380,00	700,00	--	--
E14	I semestre 2025	380,00	700,00	--	--
E14	II semestre 2025	380,00	700,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Solo rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Capannoni Tipici il quale mostra una invarianza assoluta sia nei valori minimi che in quelli massimi per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +320,00 €/mq S.L..

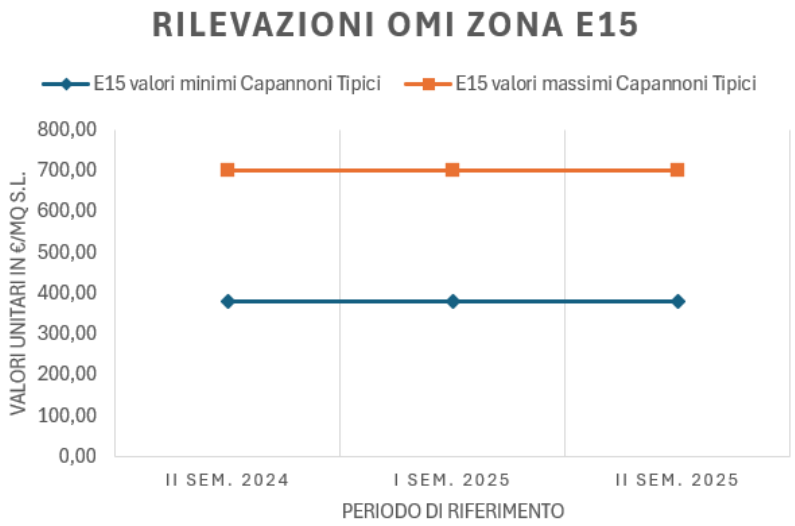
Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E15	II semestre 2024	380,00	700,00	--	--
E15	I semestre 2025	380,00	700,00	--	--
E15	II semestre 2025	380,00	700,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Solo rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Capannoni Tipici il quale mostra una invarianza assoluta sia nei valori minimi che in quelli massimi per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +320,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

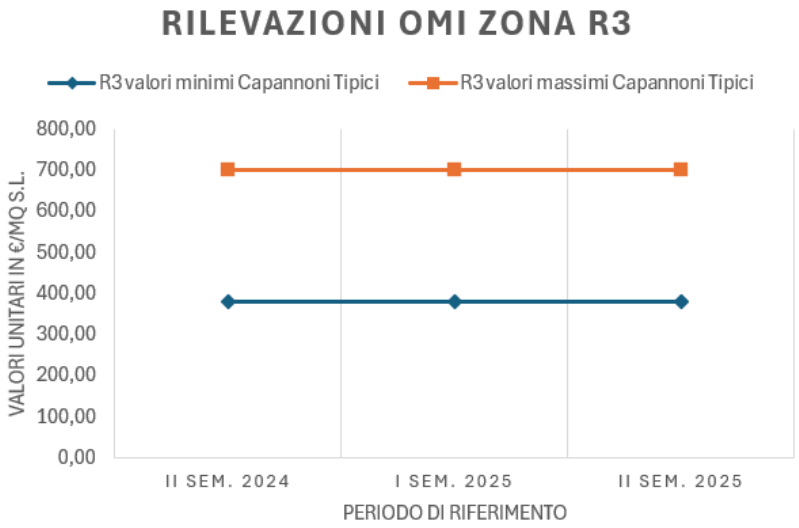
Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
E16	II semestre 2024	--	--	--	--
E16	I semestre 2025	--	--	--	--
E16	II semestre 2025	--	--	--	--

Nessuna rilevazione nella zona nell’intero periodo di osservazione.

Zona	Periodo	Capannoni tipici		Capannoni industriali	
		Compravendita Minimo	Compravendita Massimo	Compravendita Minimo	Compravendita Massimo
R3	II semestre 2024	380,00	700,00	--	--
R3	I semestre 2025	380,00	700,00	--	--
R3	II semestre 2025	380,00	700,00	--	--



Analisi delle rilevazioni nella zona.

Solo rilevazioni del segmento di mercato relativo ai Capannoni Tipici il quale mostra una invarianza assoluta sia nei valori minimi che in quelli massimi per l'intero periodo di osservazione.

Differenziali

Tra i valori minimi e massimi dei Capannoni Tipici si rileva un differenziale costante pari a +320,00 €/mq S.L..

Incrementi/decrementi

Rispetto ai valori definiti per il secondo semestre 2024, nel secondo semestre 2025 si sono rilevati i seguenti incrementi/decrementi in valore assoluto (% di variazione tra il dato II semestre 2024 e il dato II semestre 2025):

Capannoni Tipici valori minimi: =

Capannoni Tipici valori massimi: =

Analisi conclusiva sull'andamento dei valori OMI per le funzioni produttive nel periodo di osservazione.

Tabella riepilogativa incrementi/decrementi dal II semestre 2024 al II semestre 2025

Zona	Capannoni Tipici		Capannoni Industriali	
	Valori minimi	Valori massimi	Valori minimi	Valori massimi
B3				
C6				
C7				
C8				
C9				
D4	invariato	invariato		
D5	invariato	invariato	invariato	invariato
D6	invariato	invariato		
D7	invariato	invariato		
D8				
D9				
D10	invariato	invariato		
D11	invariato	invariato		
E7	invariato	invariato	invariato	invariato
E8	invariato	invariato		
E9	invariato	invariato		
E10	invariato	invariato		
E11	invariato	invariato	invariato	invariato
E12				
E13				
E14	invariato	invariato		
E15	invariato	invariato		
E16				
R3	invariato	invariato		

Il periodo di osservazione dal II semestre 2024 al II semestre 2025 evidenzia un mercato sostanzialmente invariato.

Infatti, per tutte le 34 rilevazioni (28 per Capannoni Tipici e 6 per Capannoni Industriali) i valori sono rimasti invariati per l'intero periodo di osservazione.

Non è, quindi, necessario elaborare il grafico rappresentativo delle percentuali di incremento e decremento dei valori, vista l'invarianza del mercato.

Funzioni di servizio alla persona, di cura e di svago

Rientrano, prevalentemente, in queste funzioni le unità immobiliari iscritte al nuovo catasto edilizio urbano nelle seguenti categorie catastali:

B1 – Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme.

B2 – Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro).

B4 – Uffici pubblici.

B5 - Scuole e laboratori scientifici.

B6 – Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A9.

C4 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro).

D2 – Alberghi e pensioni (con fine di lucro).

D3 – Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro).

D4 – Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)

D6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro).

Sulla base dei dati ricavati dal portale è stato possibile evidenziare, nei grafici che seguono, l'andamento del numero assoluto della unità immobiliari iscritte nelle diverse categorie nel periodo campionato.



B1 – L'ampia eterogeneità delle funzioni esercitabili nella categoria non consente l'analisi di dettaglio se non dal punto di vista esclusivamente numerico evidenziando una sostanziale costanza nelle quantità per le ultime annualità del periodo.

Nel quinquennio si è rilevato un incremento di 3 unità pari al +2,18%.



B2 – Quantità sostanzialmente costante per le unità destinate a case di cura ed ospedali a gestione pubblica.

Nel quinquennio non si sono rilevate variazioni numeriche.



B4 – Trend in crescita, sino a gennaio 2023, nel numero degli uffici pubblici, il cui numero inizia a calare nel 2024 e 2025. Tale incremento misurato sino al 2023.

Nel quinquennio si è rilevato un incremento di 2 unità pari al +2,33%.



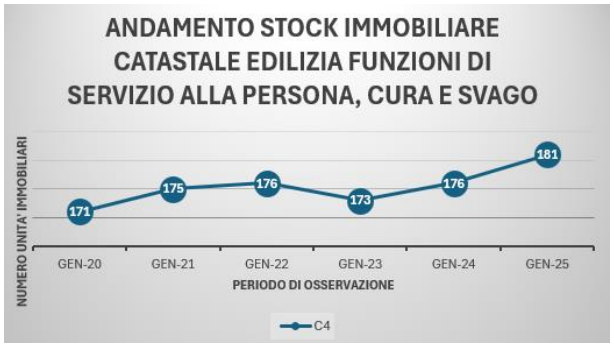
B5 – Edilizia scolastica con numeri sostanzialmente invariati nell'intero periodo di osservazione.

Nel quinquennio si è rilevato un incremento di 1 unità pari al +0,52%.



B6 - L'ampia eterogeneità delle funzioni esercitabili nella categoria non consente l'analisi di dettaglio se non dal punto di vista esclusivamente numerico evidenziando un sensibile incremento nelle quantità.

Nel quinquennio si è rilevato un incremento di 3 unità pari al +5,45%.



C4 – Si tratta di impianti sportivi di tipo privato, vi rientrano anche le piscine private iscritte in modo autonomo rispetto all'edificio di cui fanno parte.

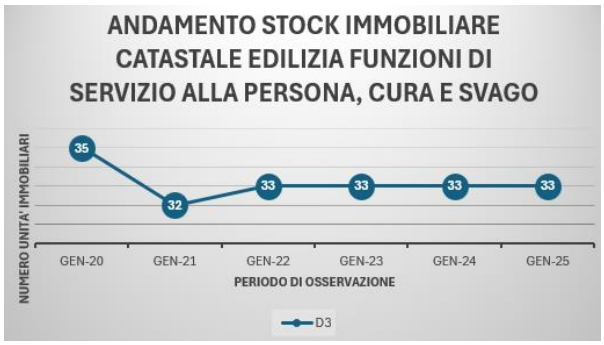
Della categoria fanno parte anche gli impianti sportivi, non particolarmente strutturati, connessi alle aree parrocchiali.

Nel quinquennio si è rilevato un incremento di 10 unità pari al +5,85%.



D2 – Offerta alberghiera sostanzialmente costante nei numeri delle unità iscritte.

Nel quinquennio non si sono registrati incrementi.



D3 – Numeri sostanzialmente invariati per le unità destinate allo spettacolo.

Nel quinquennio si è rilevato un decremento di 2 unità pari al -5,71%.



D4 – Numeri sostanzialmente invariati e costanti per le case di cura ed ospedali di tipo privato.

Nessun incremento rilevato nel quinquennio.



D6 – Incremento numerico nell'offerta di impianti sportivi con fine di lucro e tra i quali rientrano anche le dotazioni di proprietà di enti pubblici territoriali.

Nel quinquennio si è rilevato un incremento di 10 unità pari al +10,87%.

Dai grafici sopra illustrati si rileva una sostanziale conferma nei numeri delle unità immobiliari destinate al servizio, alla cura e allo svago delle persone.

Il fatto che le quantità immobiliari legate al sistema dei servizi alla persona, nella sua più ampia accezione, non rappresentino trend in diminuzione bensì numeri costanti o leggermente incrementati, evidenziano un tessuto sociale che può contare su di una significativa disponibilità immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, non riporta rilevazioni dei segmenti di mercato relativi alle funzioni legate al sistema dei servizi alla persona, pertanto non è stato possibile desumere l'andamento dei valori di mercato per fabbricati iscritti nelle specifiche categorie catastali sopra riportate o riconducibili ad esse.

Analisi conclusiva sui riscontri di mercato ricavati dai dati OMI

Il mercato inerente alle funzioni residenziali evidenzia una sostanziale tendenza media di crescita dei valori intorno al +4,00%, con punte di crescita, in alcune zone, anche in doppia cifra per le abitazioni civili. Il dato medio, molto più contenuto, che si è ricavato considerando tutte le zone di indagine, lo si deve alla assoluta invarianza dei valori minimi rilevati per le abitazioni in ville e villini.

Si può, quindi, ragionevolmente ritenere che mentre il mercato relativo alle funzioni residenziali risulta senz'altro positivamente attivo per le abitazioni civili, per le abitazioni in ville e villini il mercato è rimasto costante nei valori minimi e si è attestato su valori in crescita per i massimi.

Andamento ben diverso, rispetto alle funzioni residenziali, quello che inerisce le funzioni commerciali e artigianali, il quale rappresenta una sostanziale invarianza valori che si attesta intorno al +0,12%. La maggiore tendenza alla diminuzione dei valori riguarda il settore commercio ove per i negozi il calo dei valori ha inciso su entrambe le fasce minima e massima con punte molto rilevanti.

E' del tutto evidente che il dato medio di invarianza rilevato, e sopra esposto, non risulta del tutto in linea con un eventuale dato medio ricavabile dei decrementi percentuali delle sole funzioni commerciali, ciò in quanto la maggiore decrescita è calmierata dalle invarianze dei valori misurate per i magazzini e per i laboratori.

Il mercato legato alle funzioni commerciali, nel suo insieme, ha, comunque, risentito delle difficoltà di un settore, soprattutto legate ad un diverso approccio agli acquisti da parte del pubblico.

Un andamento del mercato molto simile a quello degli immobili destinati per funzioni commerciali e artigianali, lo si rileva per le funzioni terziarie e di servizio, ove l'andamento dei valori rappresenta un mercato in sostanziale stallo a fronte di un dato medio pari a circa -0,76%.

Anche in questo caso le tendenze di riduzione in doppia cifra, rilevate in alcune zone, sono parzialmente compensate da una prevalente invarianza o leggera crescita dei valori in altre.

Infine, il mercato immobiliare inerente alle funzioni produttive rappresenta, in analogia con il mercato relativo alle funzioni commerciali, artigianali e terziarie, una sostanziale invarianza nel mercato sia nei valori minimi che in quelli massimi.

In conclusione, se per le funzioni residenziali si può ipotizzare una sostanziale tenuta del mercato immobiliare e una tendenza alla crescita, per tutte le altre funzioni il mercato è in stallo con punte di decrescita per le funzioni commerciali.

E' evidente che tali andamenti, sebbene ipotetici, possono influire nella successiva determinazione dei valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili.

4.4 La ricerca e l'analisi del campione dei dati.

Sin dall'annualità 1994 l'Ufficio raccoglie le compravendite relative a terreni edificabili. Se in un primo tempo tale attività era limitata alla consultazione dei soli atti di compravendita notificati al Comune dai notai e alla costituzione della relativa banca dati, dall'anno 2001 il recupero degli atti è divenuto un'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.) ma comunque utili ai fini della determinazione di un valore di riferimento per aree prive di indice edificatorio comprese all'interno di contesti urbani tali da costituire un'utile banca dati al fine di determinare una soglia minima di valore di mercato.

Ogni titolo viene approfondito nei contenuti, e di esso vengono trascritti, in una apposita scheda di rilevazione, sia i dati relativi ai soggetti intervenuti nella stipula, sia i dati propri dell'oggetto della transazione (polo di riferimento, destinazione urbanistica, dati catastali, superficie fondiaria, superficie utile/complessiva/volume, condizioni di urbanizzazione, tassazione dell'atto –IVA o Registro- valore complessivo indicato nell'atto, valore unitario a mq di superficie fondiaria, a mq di superficie utile/complessiva e a mc di volume utile, 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 aderenti, per quanto possibile, alla realtà del mercato.

I dati di sintesi delle compravendite (sia per i terreni a destinazione agricola sia per quelli edificabili) vengono poi inseriti all'interno di un apposito gestionale che ne permette la georeferenziazione. Ciò ha consentito di poter pubblicare, su di un apposito portale, i dati tecnici e di riferimento delle compravendite, così da consentirne la consultazione a chiunque lo voglia.

Ai fini del presente incarico sono stati raccolti tutti i dati relativi alle compravendite stipulate dal 01 gennaio 2021 al 31 dicembre 2025. I dati che seguono comprendono tutte le compravendite esaminate, non sono, quindi, stati effettuati scarti. Gli scarti verranno effettuati, se del caso, in sede di determinazione dei valori per ogni singolo polo.

Ai fini puramente statistici si possono riportare i seguenti dati:

Numero degli atti di compravendita

Destinazione	**Tipologia intervento**	**N° atti 2021**	**N° atti 2022**	**N° atti 2023**	**N° atti 2024**	**N° atti 2025**
Residenza	Diretto	46	46	33	24	35
Residenza	PUA attuati	14	12	9	12	13
Residenza	PUA non attuati	5	1	0	3	4
Produttivo	Diretto	10	8	6	8	6
Produttivo	PUA attuati	7	2	2	5	8
Produttivo	PUA non attuati	8	1	3	1	0
Servizi	Diretto	10	12	4	7	7
	Totali	***100***	***82***	***57***	***60***	***73***

Le consistenze coinvolte

Dest.	Tipo. Interv.	Quantità 2021 in mq			Quantità 2022 in mq				Quantità 2023 in mq			
		SU	**SC**	**SF o STer**	**SU**	**SC**	**VU**	**SF o STer**	**SU**	**SC**	**VU**	**SF o STer**
Residenza	Diretto	3.940	5.401	35.925	2.895	7.546	12.482	44.911	3.458	1.823	8.094	29.134
Residenza	PUA attuati	11.958	--	73.216	8.953	--	--	23.652	3.472	--	--	8.969
Residenza	PUA non attuati	--	4.588	24.599	--	604	--	5.031	--	--	--	--
Produttivo	Diretto	--	20.187	32.099	--	1.144	134.118	28.099	--	--	16.230	3.870
Produttivo	PUA attuati	77.624	14.028	161.285	7.633	14.028	--	50.755	14.550	--	--	28.335
Produttivo	PUA non attuati	--	22.579	89.202	--	102	--	254	--	--	--	73.147
Servizi	Diretto	--	4.598	42.115	--	--	4.206	14.988	--	--	406	3.629
	Totali	***93.522***	***71.381***	***458.441***	***19.481***	***23.427***	***150.806***	***167.690***	***21.480***	***1.823***	***24.730***	***147.084***

Dest.	Tipo. Interv.	Quantità 2024 in mq				Quantità 2025 in mq			
		SU	**SC**	**VU**	**SF o STer**	**SU**	**SC**	**VU**	**SF o STer**
Residenza	Diretto	3.889	3.526	23.748	34.947	3.073	910	12.471	31.400
Residenza	PUA attuati	13.543	9.131	--	97.204	6.063	15.432	--	60.391
Residenza	PUA non attuati	--	--	--	4.487	--	--	--	40.180
Produttivo	Diretto	--	925	8.184	3.559	--	822	6.306	22.397
Produttivo	PUA attuati	38.712	2.908	--	94.719	23.655	16.411	11.948	89.453
Produttivo	PUA non attuati	--	--	--	4.894	--	--	--	--
Servizi	Diretto	--	--	17.912	13.498	--	--	--	11.676
	Totali	***56.144***	***16.490***	***49.844***	***253.308***	***32.791***	***33.575***	***30.725***	***255.497***

I valori complessivi in termini assoluti (come derivati dagli atti di compravendita)

Destinazione	**Tipologia intervento**	**Valore in atti 2021**	**Valori in atti 2022**	**Valori in atti 2023**	**Valori in atti 2024**	**Valori in atti 2025**	**Totali**
Residenza	Diretto	5.205.273,00	7.988.380,00	4.942.595,00	9.939.947,00	4.868.945,00	*32.945.140,00*
Residenza	PUA attuati	9.044.936,00	5.558.420,00	1.832.500,00	10.370.481,00	8.044.725,00	*34.851.062,00*
Residenza	PUA non attuati	423.500,00	15.000,00	--	165.500,00	180.000,00	*784.000,00*
Produttivo	Diretto	3.069.515,00	1.245.899,00	555.367,00	206.976,00	927.840,00	*6.005.597,00*
Produttivo	PUA attuati	16.746.394,00	5.072.080,00	3.080.000,00	10.689.100,00	13.741.896,00	*49.329.470,00*
Produttivo	PUA non attuati	2.383.787,00	9.000,00	615.000,00	73.410,00	--	*3.081.197,00*
Servizi	Diretto	733.536,00	681.201,00	179.600,00	958.545,00	152.323,00	*2.705.205,00*
	Totali	*37.606.941,00*	*20.569.980,00*	*11.205.062,00*	*32.403.959,00*	*27.915.729,00*	***129.701.671,00***

Analisi dei dati raccolti con riferimento al periodo temporale dell'ultimo decennio (dal 2016 al 2025)

Il numero degli atti

Di seguito si riportano le quantità degli atti di compravendita rilevati nell'intero periodo, suddivisi in base alla destinazione/funzione 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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Diretto	15	20	27	33	22	46	46	33	24	35
PUA attuati	12	15	18	11	12	14	12	9	12	13
PUA non attuati	5	4	2	2	6	5	1	0	3	4
Totali	***32***	***39***	***47***	***46***	***40***	***65***	***59***	***42***	***39***	***52***

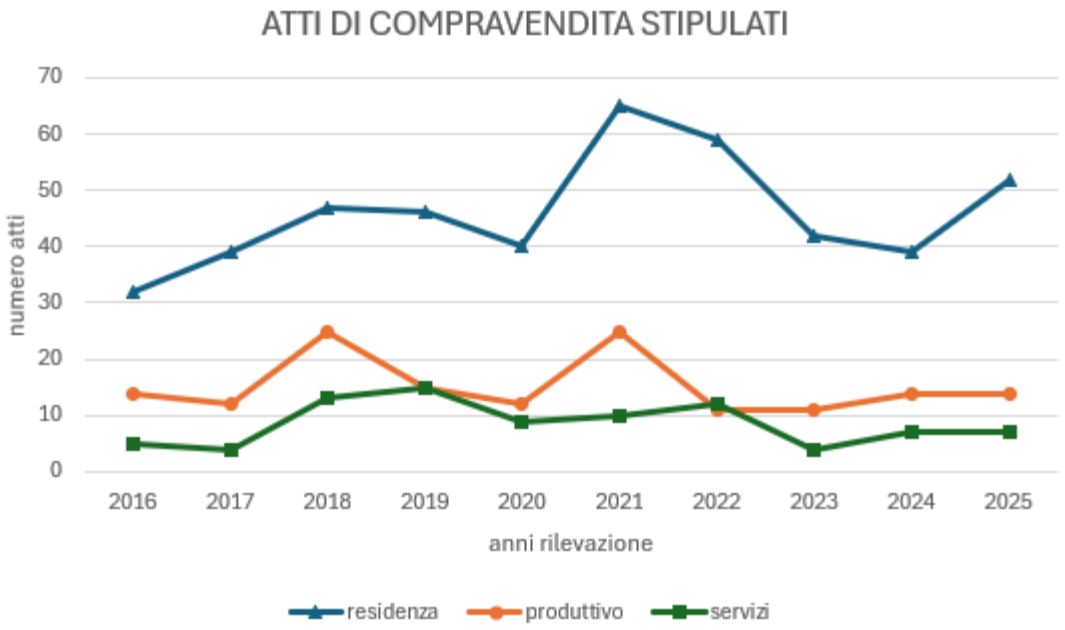
Numero degli atti di compravendita per ambiti produttivi

Tipologia intervento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Diretto	4	5	10	8	5	10	8	6	8	6
PUA attuati	2	1	3	3	3	7	2	2	5	8
PUA non attuati	8	6	12	4	4	8	1	3	1	0
Totali	***14***	***12***	***25***	***15***	***12***	***25***	***11***	***11***	***14***	***14***

Numero degli atti di compravendita per ambiti a servizi

Tipologia intervento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Diretto	5	4	13	15	9	10	12	4	7	7

Di seguito il grafico relativo ai dati esposti nelle sovrastanti tabelle.



Analisi dei dati

Nel corso dell'intero periodo di rilevazione, la curva grafica evidenzia andamenti altalenanti nelle quantità di atti stipulati.

Sono, come sempre, le funzioni residenziali a rilevare il maggior numero di transazioni, mentre le funzioni produttive prevalgono, come numero, rispetto alle funzioni di servizio.

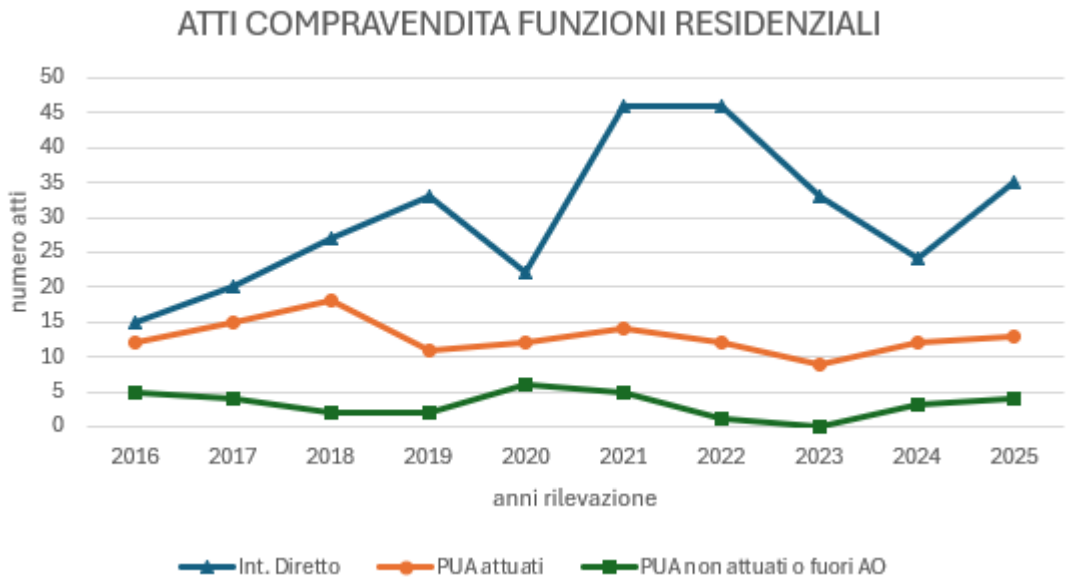
Per quanto concerne le funzioni residenziali, si rileva un andamento in costante rialzo nel periodo 2016-2018, per poi misurare una sostanziale invarianza numerica nell'anno 2019 cui ha fatto seguito un sensibile

calo nell'anno 2020 e una notevole ripresa nell'anno 2021. L'andamento grafico nel biennio 2020-2021 può essere spiegato dalla presenza dell'evento pandemico da Covid-19 che ha senz'altro inciso nella stipula degli atti in tutto l'anno 2020 facendo sì che molte transazioni siano state traslate nell'anno successivo. Dal 2022si è assistito ad un calo nel numero delle transazioni propedeutico alla ripresa delle normali attività essendo stata debellata la forma virale. Il numero delle compravendite si è mantenuto pressoché costante nel biennio 2023-2024 rilevando dati numerici in linea con il periodo pre-Covid. Nell'anno 2025 si sono rilevati numeri in decisa crescita.

Molto più altalenanti i numeri rilevati relativamente alle transazioni che hanno interessato le funzioni produttive. La curva evidenzia due picchi: uno nel 2018 e uno nel 2021, intervallati da numeri più modesti che si sono mantenuti sempre intorno alla decina di atti stipulati ogni anno. Analogamente alle rilevazioni inerenti alle funzioni residenziali, anche per le funzioni produttive il picco misurato nell'anno 2021 è derivato dagli effetti dell'evento pandemico.

Per quanto concerne le funzioni a servizi, la curva grafica evidenzia un deciso incremento delle transazioni a far tempo dal 2018, mentre dal 2020 i numeri si sono stabilizzati per poi calare in modo deciso nell'anno 2023 e riprendersi in modo sensibile nel periodo 2024-2025.

Di seguito sono riportati i grafici che esplicitano l'andamento del numero degli atti di compravendita suddivisi per singolo ambito di appartenenza e tipologia.

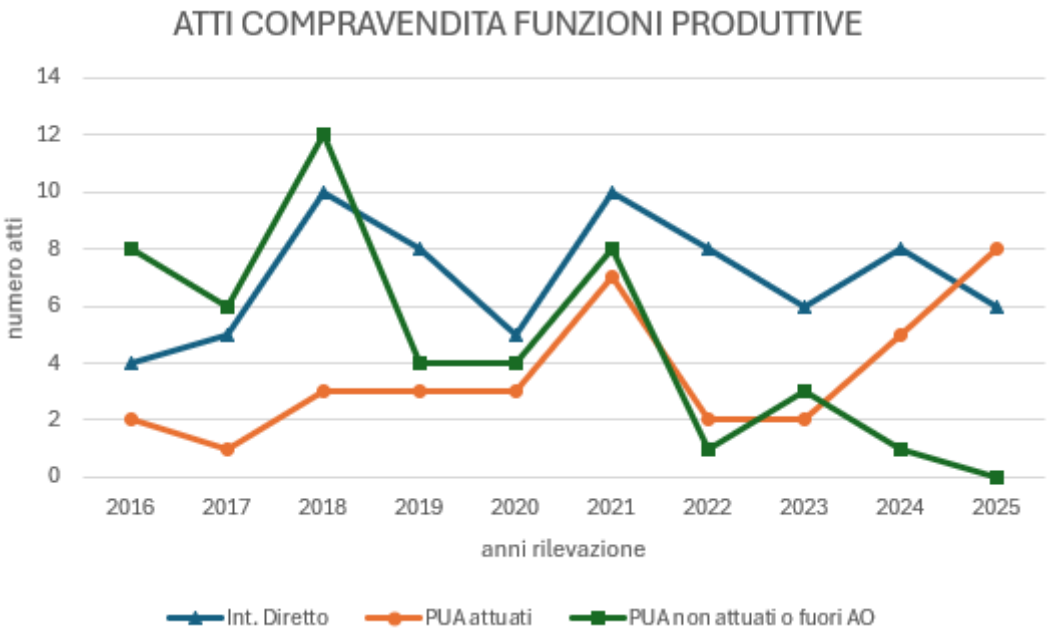


Analisi dei dati

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. 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 supera il picco misurato nel 2019, e si conferma anche nell'anno 2022. Deciso calo nelle successive annualità 2023 e 2024 giungendo quasi ad attestarsi sul valore dell'anno 2020, per poi riprendere vigore nell'anno 2025 la cui entità numerica supera il picco del 2019.

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, dal 2020, un modesto incremento sino all'anno 2021. Quantità nuovamente in costante calo nelle annualità successive 2022 e 2023 cui sussegue una leggera ripresa nel biennio successivo 2024/2025.

Le aree comprese all'interno del perimetro di PUA non attuati o fuori AO 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 rappresentare il picco massimo delle transazioni annue dell'intero periodo. Dal 2021 si rileva un progressivo calo nelle quantità sino a raggiungere il valore pari a zero nel 2023 cui e seguito un modesto rialzo nel biennio successivo 2024/2025.



Analisi dei dati

Il grafico evidenza una sostanziale sovrapposizione, per alcuni periodi, nell'andamento delle curve, non si può affermare vi sia una tipologia di intervento prevalente, in termini assoluti, rispetto alle altre se non in alcuni periodi di osservazione ove prevalgono gli interventi diretti. Per tutte le tre fattispecie si rileva il rimbalzo fisiologico post Covid-19 registrato nell'anno 2021.

Relativamente alle aree regolate da intervento edilizio diretto, dall'anno 2016 si rileva la tendenza in aumento sino a raggiungere un picco massimo nell'anno 2018, la curva ridiscende nei due anni successivi per poi risalire nell'anno 2021 raggiungendo il livello del 2018, cui segue un nuovo calo costante sino al 2023, registrando un rimbalzo nel 2024 e un nuovo calo nel 2025 assestandosi al valore 2023.

Per le aree inserite all'interno di PUA in attuazione/attuati, la curva grafica rileva una progressiva crescita a far tempo dall'annualità 2018 raggiungendo un valore che si è, poi, mantenuto invariato nel tre periodi successivi. La curva raggiunge il suo culmine nell'anno 2021, per poi ridiscendere nell'anno successivo ed attestarsi sul medesimo valore nell'anno 2023. Curva di nuovo con valori in aumento nel biennio 2024/2025.

Per le aree inserite all'interno di PUA non attuati ovvero fuori da Accordi Operativi, il grafico mostra valori decisamente altalenanti, tali da essere di ammontare superiore a quelli misurati per la altre due distinte fattispecie per il periodo sino al 2018, ed attestarsi, grossomodo, con quantità in linea con i numeri rilevati per le aree comprese all'interno di PUA attuati, negli anni successivi. Numeri in calo nel 2024 e pari a zero nel 2025.



Analisi dei dati

A partire dall'annualità 2018 il grafico evidenzia un deciso incremento nel numero delle transazioni, tale da raggiungere, nel 2019, il picco massimo. Nel 2020 si rileva un importante calo al numero degli atti, e si assiste ad una timida ripresa nel 2021 consolidatasi nel 2022, per poi assistere ad un nuovo repentino calo nel corso del 2023. Nel biennio 2024/2025 il numero degli atti si assesta a un valore superiore rispetto a quanto rilevato nel 2023.

Le consistenze

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, Sf/STer e Vu), e all'anno di stipula della compravendita. Il parametro Vu fa la sua comparsa dall'anno 2022 a seguito dell'adozione del PUG.

Superfici SC/SU in mq comprese negli atti di compravendita per funzioni residenziali

Tipologia intervento	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Diretto	5.427	5.652	6.242	3.891	7.646	9.341	10.441	5.281	7.415	3.983
PUA attuati	8.948	10.006	9.973	4.226	6.129	11.958	8.953	3.472	22.674	21.495
PUA non attuati	4.341	3.385	767	1.218	8.975	4.588	604	0	0	0
Totali	*18.716*	*19.043*	*16.982*	*9.335*	*22.750*	*25.887*	*19.998*	*8.753*	*30.089*	*25.478*

Volumi Vu in mc compresi negli atti di compravendita per funzioni residenziali

Tipologia intervento	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Diretto	--	--	--	--	--	--	12.482	8.094	23.748	12.471
PUA attuati	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0
PUA non attuati	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0
Totali	--	--	--	--	--	--	*12.482*	*8.094*	*23.748*	*12.471*

Superfici SF/STer in mq comprese negli atti di compravendita per funzioni residenziali

Tipologia intervento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Diretto	26.979	21.757	25.928	30.048	21.441	35.925	44.911	29.134	34.947	31.400
PUA attuati	32.625	18.107	26.132	10.686	13.454	73.216	23.652	8.969	97.204	60.391
PUA non attuati	21.597	9.158	4.728	10.148	29.389	24.599	5.031	0	4.487	40.180
Totali	*81.201*	*49.022*	*56.788*	*50.874*	*64.284*	*133.740*	*73.594*	*38.103*	*136.638*	*131.971*

Superfici SC/SU in mq comprese negli atti di compravendita per funzioni produttive

Tipologia intervento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Diretto	4.473	6.142	22.949	6.978	18.615	20.187	1.144	0	925	822
PUA attuati	17.159	4.564	6.000	40.718	19.753	91.652	21.691	14.550	41.620	40.066
PUA non attuati	159.214	14.246	85.991	15.870	9.731	22.579	102	0	0	0
Totali	*180.846*	*24.952*	*114.940*	*63.566*	*48.099*	*134.418*	*22.937*	*14.550*	*42.545*	*40.888*

Volumi Vu in mc compresi negli atti di compravendita per funzioni produttive

Tipologia intervento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Diretto	--	--	--	--	--	--	134.118	16.230	8.184	6.306
PUA attuati	--	--	--	--	--	--	0	0	0	11.948
PUA non attuati	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0
Totali	*--*	*--*	*--*	*--*	*--*	*--*	*134.118*	*16.230*	*8.184*	*18.254*

Superfici SF/STer in mq comprese negli atti di compravendita per funzioni produttive

Tipologia intervento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Diretto	9.039	10.096	45.024	12.036	30.012	32.099	28.099	3.870	3.559	22.397
PUA attuati	41.890	10.106	5.364	85.202	28.482	161.285	50.755	28.335	94.719	89.453
PUA non attuati	373.432	59.612	336.080	31.901	26.409	89.202	254	73.147	4.894	0
Totali	*424.361*	*79.814*	*386.468*	*129.139*	*84.903*	*282.586*	*79.108*	*105.352*	*103.172*	*111.850*

Superfici SC/SU in mq comprese negli atti di compravendita per funzioni di servizio

Tipologia intervento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Diretto	9.369	1.409	1.087	24.447	200	4.598	0	0	0	0

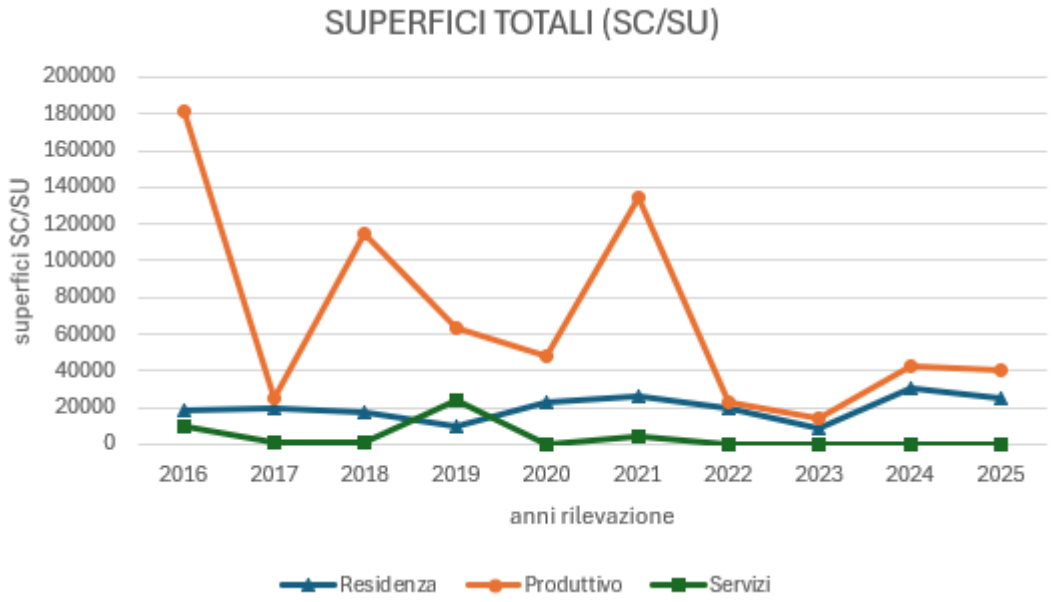
Volumi Vu in mc compresi negli atti di compravendita per funzioni di servizio

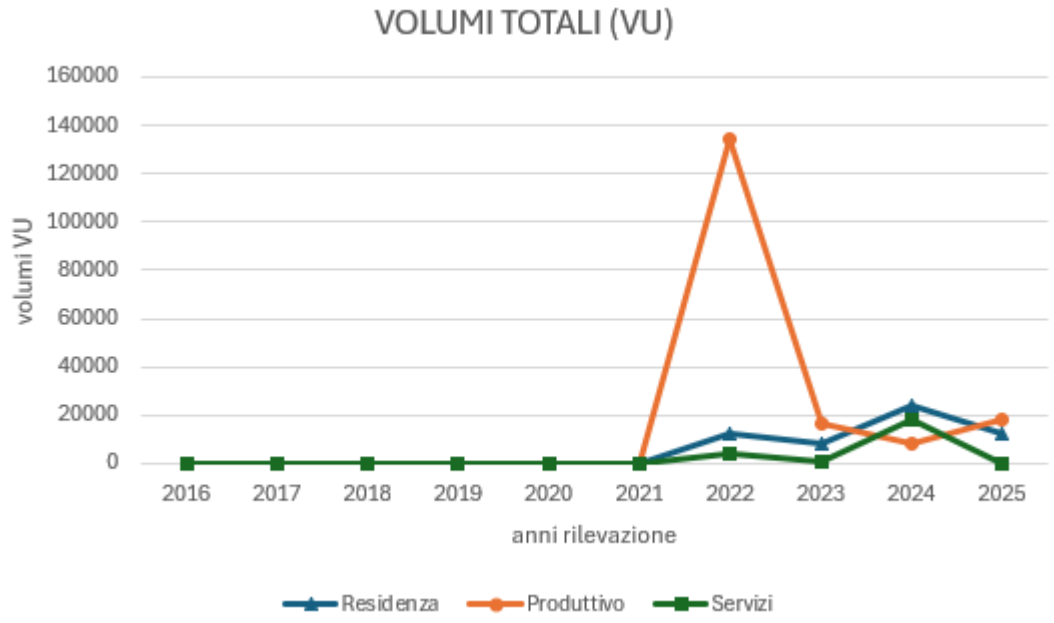
Tipologia intervento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Diretto	--	--	--	--	--	--	4.206	406	17.912	0

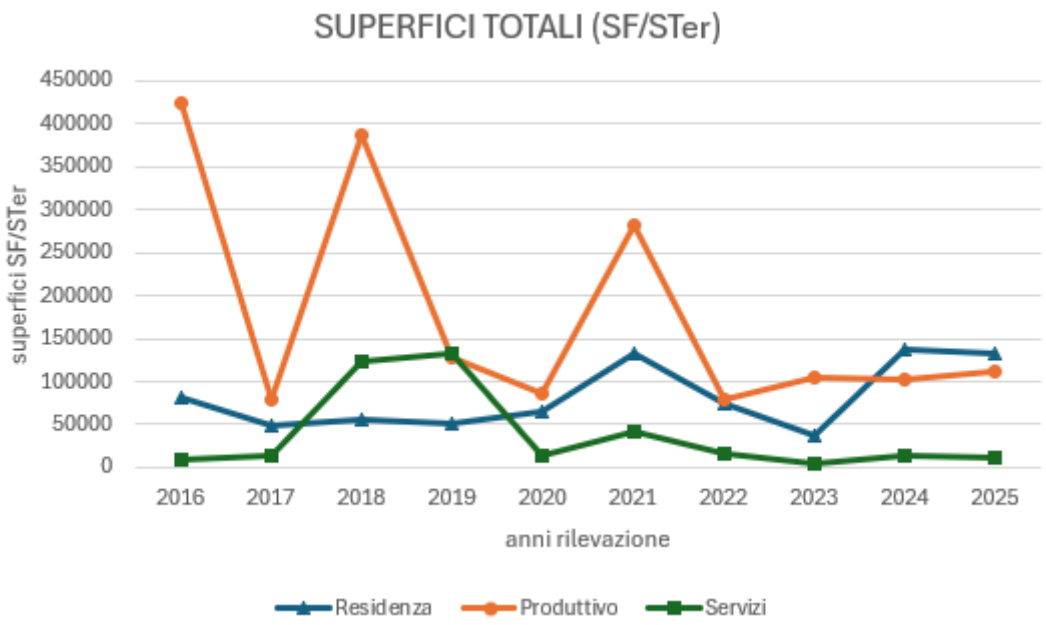
Superfici SF/STer in mq comprese negli atti di compravendita per funzioni di servizio

Tipologia intervento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Diretto	8.090	13.176	122.638	132.101	13.759	42.115	14.988	3.629	13.498	11.676

Di seguito i grafici relativi ai dati esposti nelle sovrastanti tabelle.







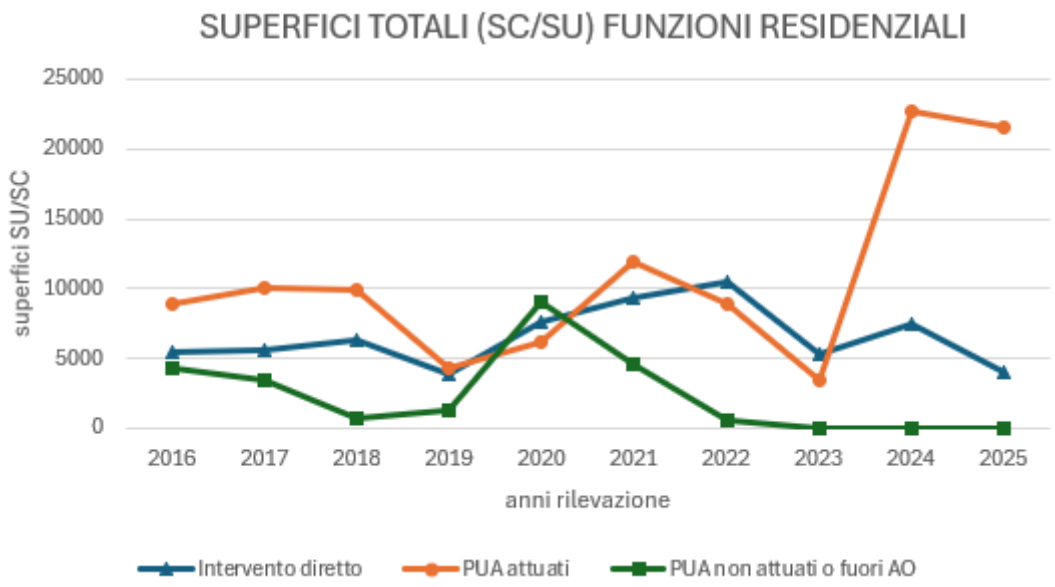
Analisi dei dati

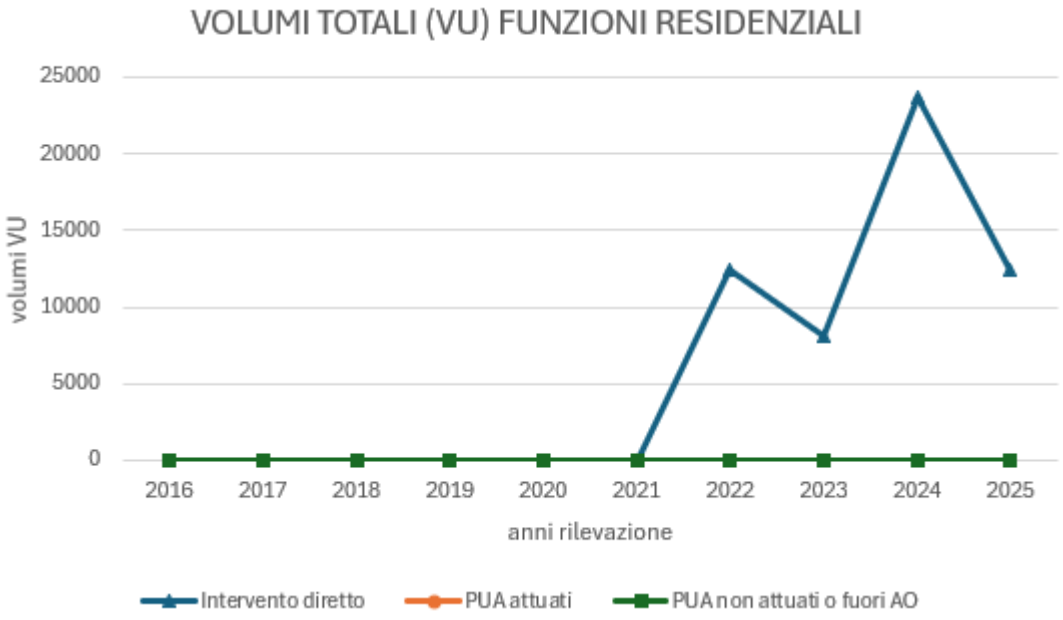
Nel corso dell'intero periodo di rilevazione si è assistito ad un andamento decisamente altalenante per quanto concerne le superfici compravendute (SC/SU e SF/STer) e per i volumi (VU) per funzioni di tipo produttivo, mentre per le funzioni residenziali e servizi l'andamento della curva è più regolare, salvo alcuni isolati picchi di crescita o flessi di calo.

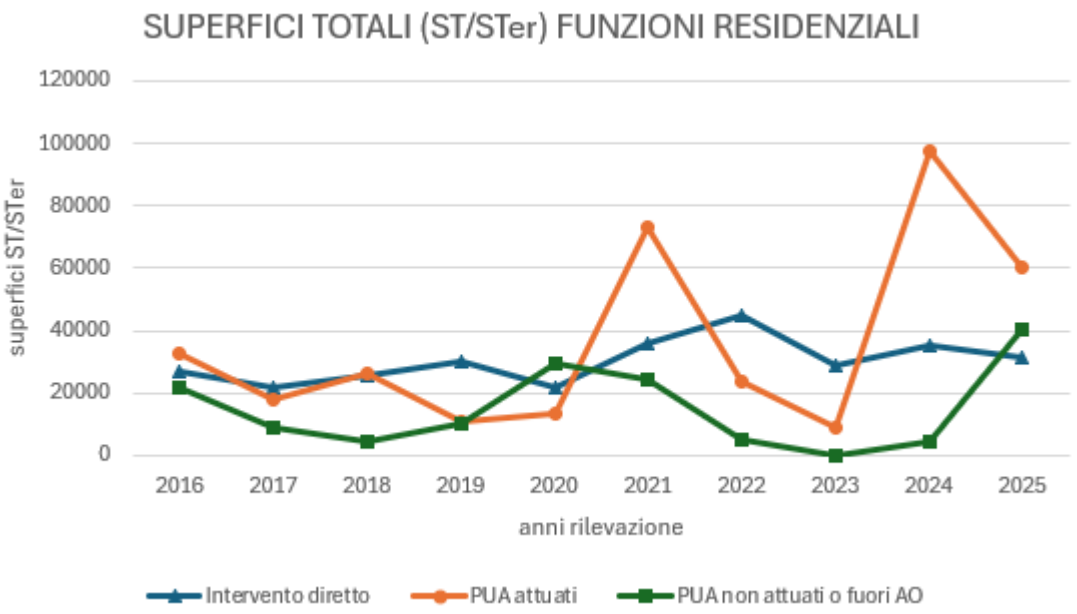
Il calo delle superfici SC/SU rilevato nei tre segmenti di mercato (residenza, produttivo e servizi) nel periodo 2022/2023 corrisponde all'adozione del PUG e all'entrata in funzione del nuovo parametro VU che ha soppiantato il parametro della SC per le aree regolate da intervento diretto.

Dal punto di vista tendenziale si rileva per quasi tutte le funzioni un incremento delle consistenze a partire dall'annualità 2024.

Di seguito sono riportati i grafici che esplicitano l'andamento delle superfici compravendute (SC/SU e SF/STer) e dei volumi (VU) nell'arco temporale di riferimento, suddivise per singola funzione di appartenenza e tipologia.


SUPERFICI TOTALI (SC/SU) FUNZIONI RESIDENZIALI
superfici SU/SC
25000
20000
15000
10000
5000
0
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
anni rilevazione
Intervento diretto
PUA attuati
PUA non attuati o fuori AO


VOLUMI TOTALI (VU) FUNZIONI RESIDENZIALI
volumi VU
25000
20000
15000
10000
5000
0
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
anni rilevazione
Intervento diretto
PUA attuati
PUA non attuati o fuori AO



Analisi dei dati

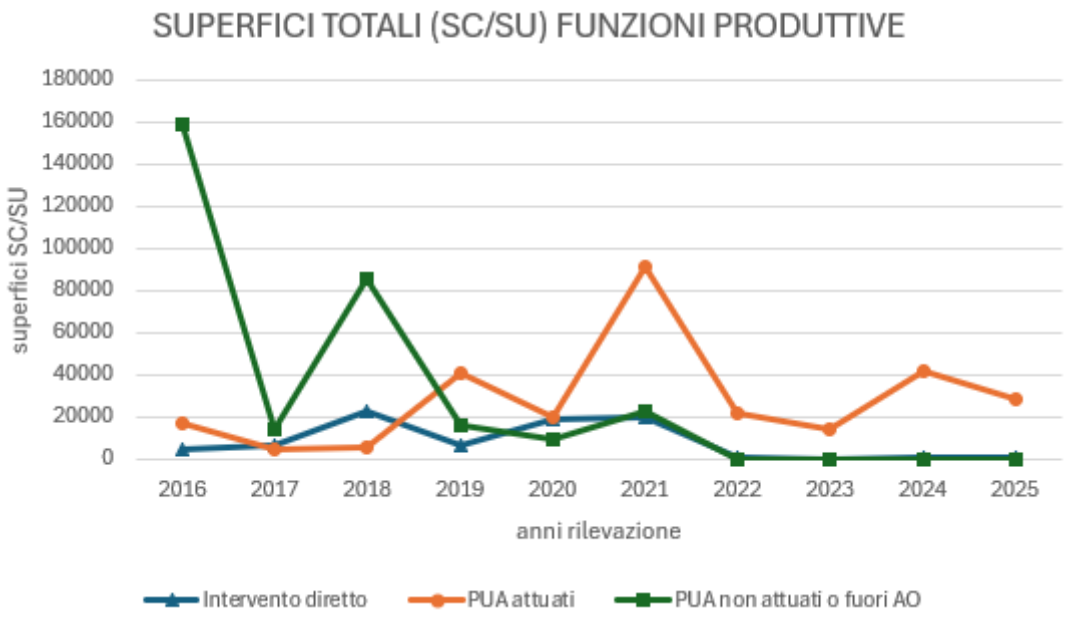
Preponderanza delle quantità relative ad aree regolate da interventi diretti o inserite all'interno di PUA in attuazione; per le aree comprese all'interno di PUA non attuati o fuori AO, salvo il picco registrato nell'anno 2020, le quantità sono senza dubbio non rilevanti, registrano, comunque, un incremento nel valore della STer nell'anno 2025.

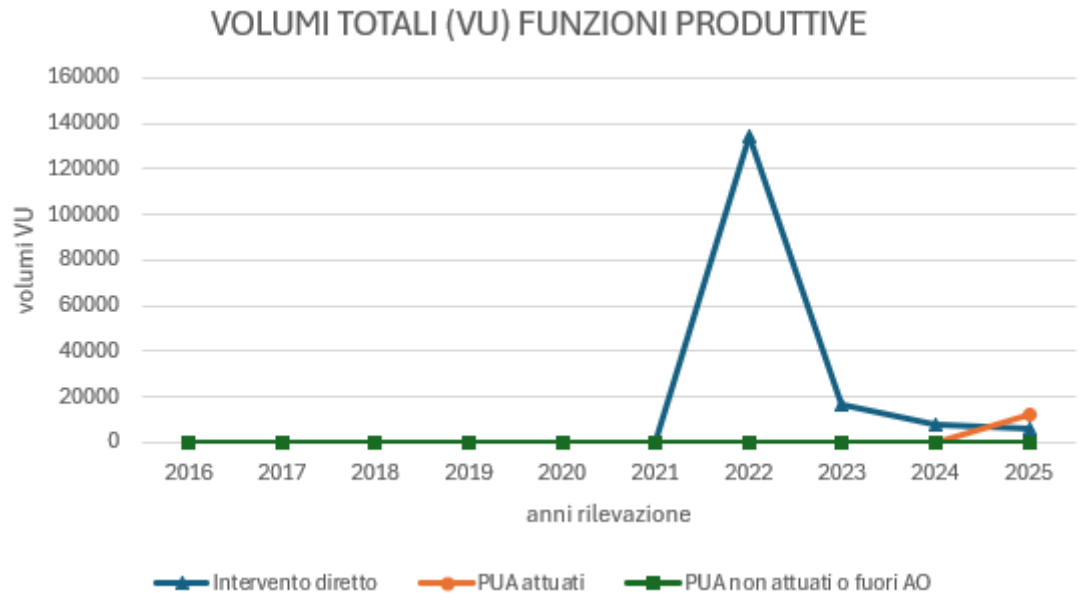
Il grafico inerente alle quantità di SC/SU mostra un andamento pressoché coincidente tra interventi diretti e PUA in attuazione sino all'anno 2023 con propensione alla diminuzione nel biennio 2022/2023, ciò dovuto al fatto che, soprattutto per quanto concerne le aree regolate da intervento diretto, è subentrato il parametro del VU alla SC/SU. Resta, per gli interventi diretti, il parametro della SC/SU solo per particolari casistiche derivanti dal precedente piano urbanistico. Deciso incremento nell'anno 2024 per le superfici comprese in PUA attuati, consistenza che si è sostanzialmente confermata nell'anno 2025. Si rileva, quindi, una tendenza a preferire aree inserite in PUA attuati rispetto ad aree regolate da intervento diretto. Si rileva che per le aree comprese in PUA non attuati o fuori AO le consistenze sono nulle a far tempo dall'annualità 2023, ciò è dovuto al fatto che dall'entrata in vigore del PUG per tali aree non sono attribuiti i diritti edificatori e, inoltre, non sono ancora stati sottoscritti Accordi Operativi.

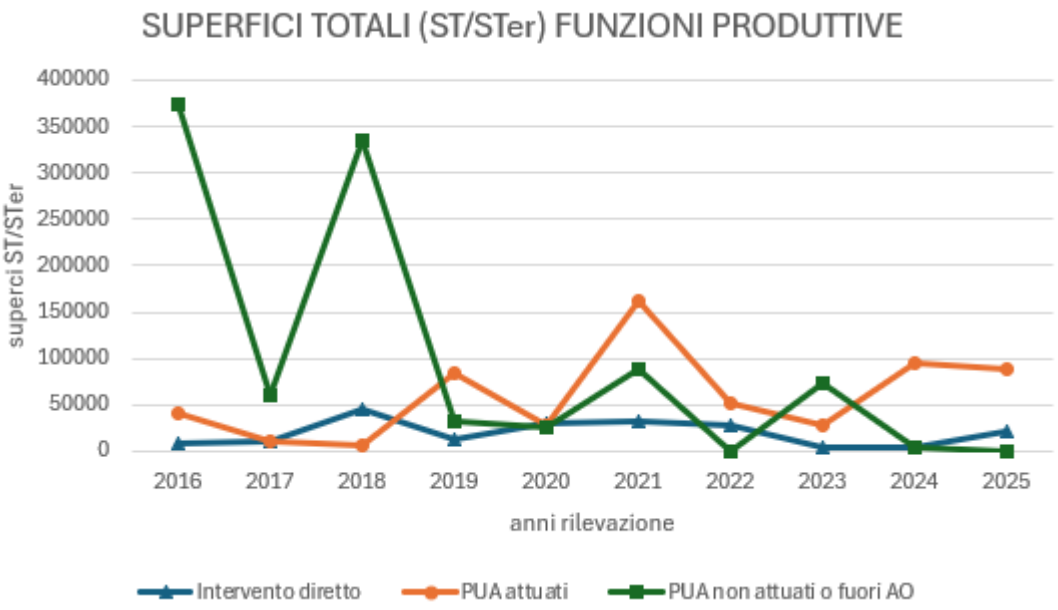
Il grafico che rappresenta le consistenze del VU evidenzia la loro comparsa dal 2022 a seguito dell'adozione del PUG avvenuta in corso d'anno solo per aree sottoposte ad intervento diretto. Non si rilevano ancora consistenze in VU per aree comprese entro PUA in attuazione o PUA non attuati, stante l'assenza di Accordi Operativi.

Relativamente alle superfici ST/STer il grafico rappresenta andamenti pressoché analoghi sino all'anno 2020. A partire dall'anno 2021 si rileva un distacco tra le curve dei tre segmenti di mercato: per le aree sottoposte a interventi direttisi assiste ad un incremento delle consistenze sino all'anno 2022, per poi registrare una calo nell'anno 2023 e una ripresa nel 2024 che si è, sostanzialmente, assestata nel 2025; per le aree regolate da PUA attuati di rilievo il picco rilevato nell'anno 2021 e i due repentini flessi nel biennio 2022/2023, per poi registrare un nuovo picco nell'anno 2024 e un flesso nell'anno 2025 il quale rileva una consistenza comunque sostenuta; per le aree regolate da PUA non attuati o fuori AO dal 2021 si registra un significativo calo delle consistenze sino a raggiungere il valore nullo nel 2023, dal 2024 si assiste ad una ripresa delle consistenze.

Le tre diverse rappresentazioni sono concordi nel rilevare un tendenziale aumento nelle consistenze in prossimità dell'anno 2024 cui ha fatto seguito una flessione nell'anno 2025.


SUPERFICI TOTALI (SC/SU) FUNZIONI PRODUTTIVE
superfici SC/SU
180000
160000
140000
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
anni rilevazione
Intervento diretto
PUA attuati
PUA non attuati o fuori AO


VOLUMI TOTALI (VU) FUNZIONI PRODUTTIVE
volumi VU
160000
140000
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
anni rilevazione
Intervento diretto
PUA attuati
PUA non attuati o fuori AO



Analisi dei dati

Interessante l'andamento delle curve rilevate nel periodo per le superfici SC/SU che per le superfici ST/Ster che evidenziano un andamento pressoché analogo. A far tempo dall'annualità 2021 le consistenze prevalenti sono riferite alle aree regolate da PUA attuati.

Per quanto concerne il grafico relativo alle superfici SC/SU il grafico evidenzia, nel periodo dal 2021 in poi, la prevalenza delle consistenze relative ad aree inserite all'interno di PUA attuati.

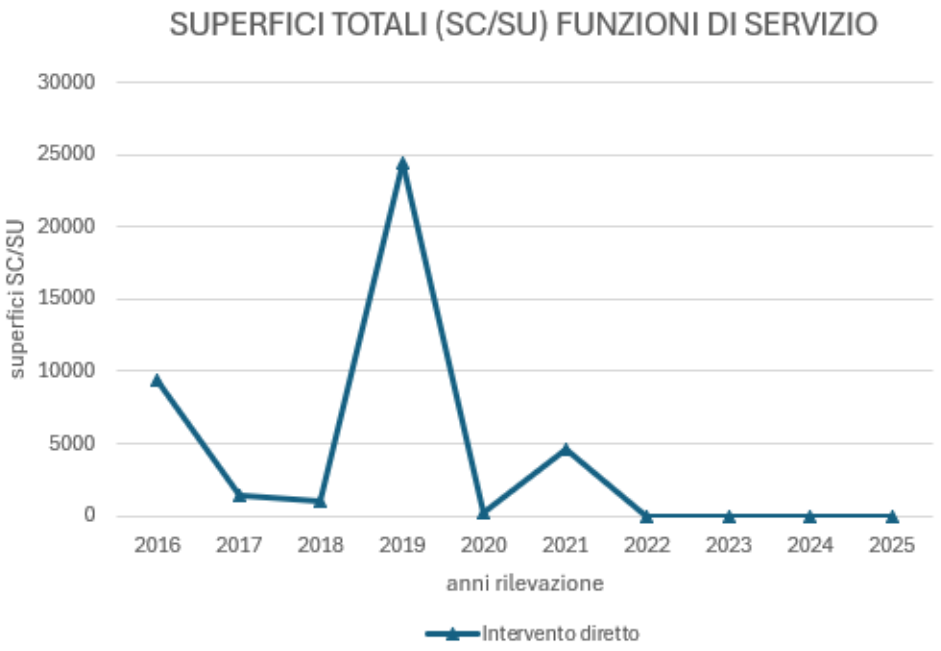
Il calo, evidente, registrato nelle consistenze per aree regolate da intervento diretto a partire dal 2022 si spiega con l'avvenuta adozione del PUG e il conseguente cambio del parametro qualificante il diritto edificatorio che da SC/SU è passato a VU.

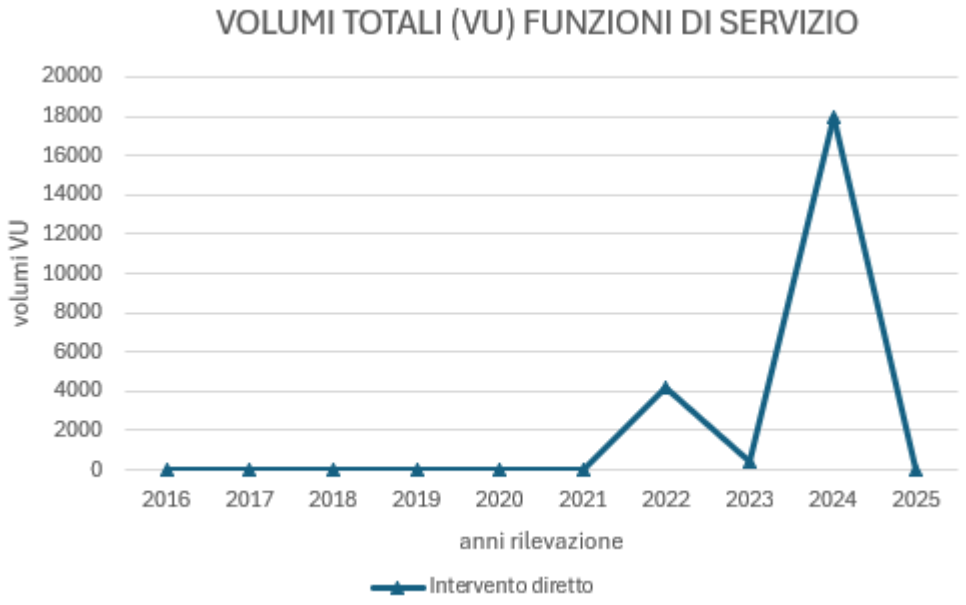
Azzerate dal 2023 le consistenze della SC/SU per aree poste al di fuori di PUA e AO, ciò dovuto al fatto che per tali aree non sono indicati i diritti edificatori in quanto subordinati all'approvazione degli Accordi Operativi.

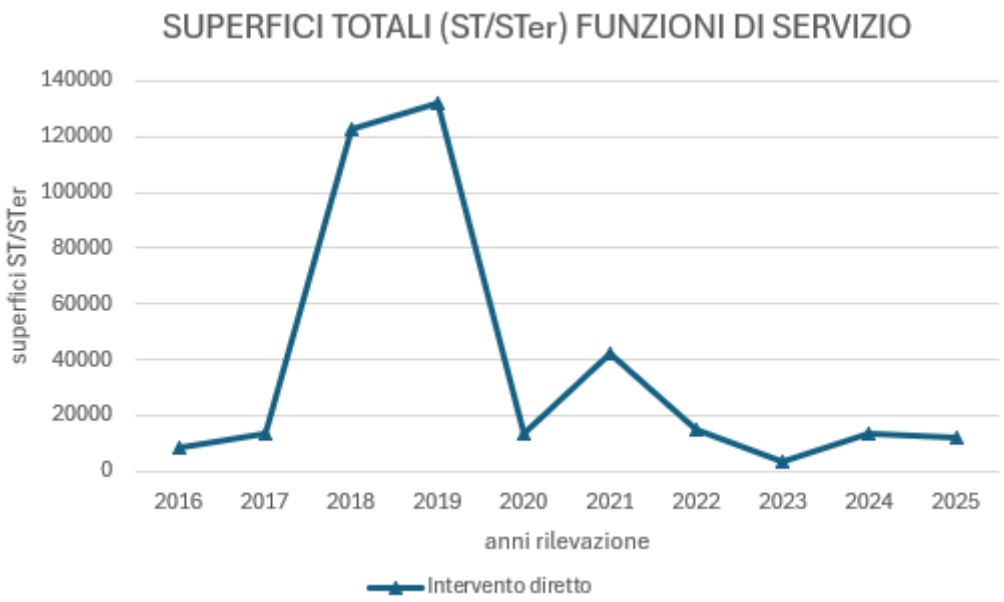
Il grafico inerente all'andamento del VU evidenzia un deciso picco nell'anno 2022 per le aree regolate da interventi diretti, cui è seguito un drastico calo nel 2023 e una riduzione meno eclatante misurata nel biennio successivo 2024/2025.

Per quanto riguarda il grafico relativo alle consistenze della ST/STer si rileva la prevalenza nel periodo dal 2021 al 2025 delle compravendite inerenti alle aree comprese all'interno di PUA attuati. Valori decisamente modesti per le aree regolate da intervento diretto, mentre sono altalenanti le consistenze misurate per le aree comprese all'interno di PUA non attuati o fuori AO.

Dall'analisi d'insieme dei tre grafici si può rilevare che rispetto ad una tendenza alla diminuzione delle consistenze nel periodo 2021/2023, a partire dall'anno 2024 si è misurato un incremento delle entità soprattutto per le aree regolate da intervento diretto o ricomprese all'interno di PUA attuati. Ancora non significativi i riscontri per aree ricomprese all'interno di PUA non attuati o fuori AO.


SUPERFICI TOTALI (SC/SU) FUNZIONI DI SERVIZIO
30000
25000
20000
15000
10000
5000
0
superfici SC/SU
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
anni rilevazione
Intervento diretto


VOLUMI TOTALI (VU) FUNZIONI DI SERVIZIO
20000
18000
16000
14000
12000
10000
8000
6000
4000
2000
0
volumi VU
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
anni rilevazione
Intervento diretto



Analisi dei dati

Sebbene alcune delle aree destinate a servizi non siano assegnatarie di diritto edificatorio, i grafici rappresentano, comunque, un andamento altalenante delle quantità compravendute.

Il grafico che rappresenta al meglio l'andamento delle superfici compravendute è quello inerente alle superfici ST/STer ove l'assenza o la presenza dell'indice edificatorio risulta non incidere sull'entità delle superfici compravendute.

In ogni caso, dopo il biennio 2022/2023, caratterizzato da una chiara diminuzione delle superfici compravendute, nel biennio 2024/2025 si rileva una, seppur timida, ripresa.

I valori complessivi

Di seguito si riportano i valori di mercato delle aree edificabili come esposti negli atti di compravendita rilevati nell'intero periodo, suddivisi in base alla funzione di appartenenza, in relazione alla tipologia d'intervento e all'anno di stipula della compravendita.

Valori complessivi in migliaia di euro per funzioni residenziali

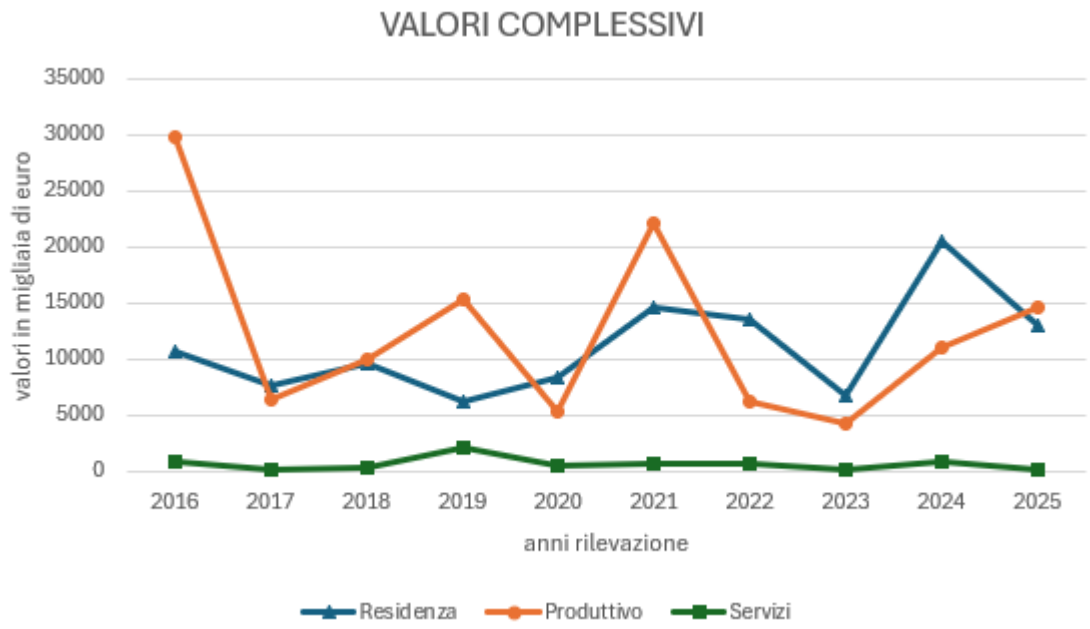
Tipologia intervento	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Diretto	4.511	3.427	3.727	3.165	2.183	5.205	7.988	4.943	9.940	4.869
PUA attuati	5.377	3.374	5.898	2.951	4.132	9.045	5.558	1.833	10.370	8.045
PUA non attuati	795	804	23	95	2.008	424	15	0	166	180
Totali	*10.683*	*7.605*	*9.648*	*6.211*	*8.323*	*14.674*	*13.561*	*6.776*	*20.476*	*13.094*

Valori complessivi in migliaia di euro per funzioni produttive

Tipologia intervento	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Diretto	752	1.270	3.313	479	1.894	3.070	1.246	555	207	928
PUA attuati	3.726	2.460	1.330	13.314	1.585	16.746	5.072	3.080	10.689	13.742
PUA non attuati	25.261	2.600	5.342	1.495	1.898	2.384	9	615	73	0
Totali	*29.739*	*6.330*	*9.985*	*15.288*	*5.377*	*22.200*	*6.318*	*4.250*	*10.969*	*14.670*

Valori complessivi in migliaia di euro per funzioni a servizi

Tipologia intervento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Diretto	805	122	289	2.067	477	734	681	180	959	152



Analisi dei dati

Il grafico evidenzia curve altalenanti sia per quanto concerne i valori complessivi relativi sia alle funzioni residenziali sia alle funzioni produttive, alternandosi nella preponderanza dei valori. Più regolare l'andamento della curva inerente ai valori delle aree destinate a funzioni di servizio.

Per quanto concerne le funzioni residenziali, il grafico mostra una curva con picchi e flessi abbastanza regolari nella loro alternanza sino all'anno 2019, dopodiché si assiste ad un incremento costante sino al 2021 e a una sostanziale conferma dei valori complessivi nell'anno 2022. La curva cala nel 2023 sino a toccare, grossomodo, i valori misurati nel 2019, per poi rimbalzare al deciso rialzo nel 2024 ove si raggiunge il picco massimo dell'intero periodo di osservazione. Si rileva il calo nel 2025 attestandosi ai valori, comunque elevati, misurati nel biennio 2021/2022.

Per le funzioni produttive la curva evidenzia una spiccata altalenanza nei valori con flessi e picchi molto ampi; anche in questo caso, come nella residenza, al picco del 2021 è seguito un calo, in questo caso più repentino, dei valori misurati nel biennio 2022/2023, cui è seguito un rimbalzo al rialzo nelle due annualità successive 2024 e 2025. Nel 2025 i valori complessivi rilevati per le funzioni produttive sono pressoché coincidenti con quelli rilevati per le funzioni residenziali.

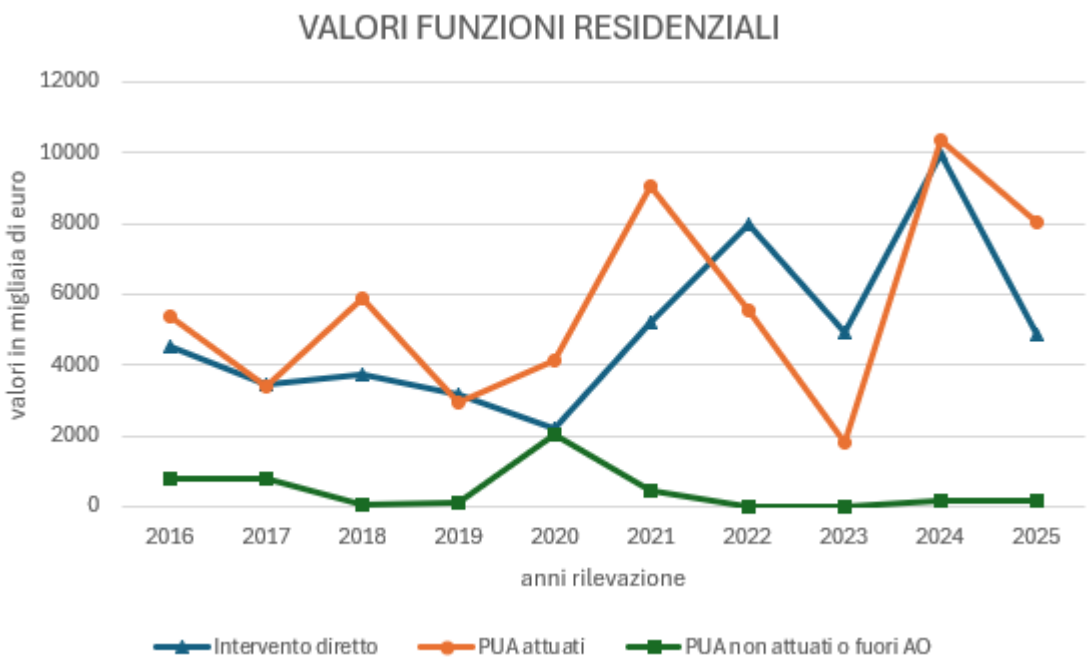
Per le funzioni di servizio il grafico evidenzia un andamento molto costante dei valori misurati, salvo un picco abbastanza rilevante, rispetto alle altre misurazioni della medesima funzione, nell'anno 2019.

In ogni caso il grafico mostra una tendenza costante alla diminuzione dei valori a far tempo dall'anno 2022, salvo un modesto incremento misurato nel 2024.

In termini assoluti i valori complessivi si concentrano quasi esclusivamente nelle funzioni residenziali e produttive, per le quali, rispetto ad una tendenza al calo nel periodo 2022/2023, nel biennio successivo si è rilevata una tendenza all'aumento.

Di seguito sono riportati i grafici che esplicitano l'andamento dei valori nelle compravendite nell'arco

temporale di riferimento, suddivisi per singola funzione di appartenenza e tipologia.



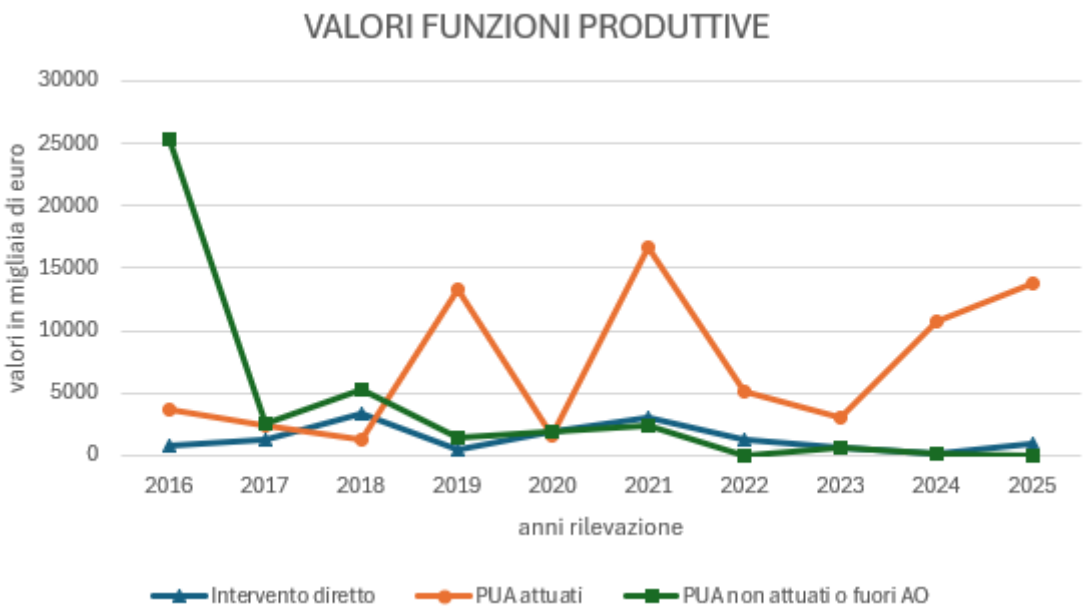
Analisi dei dati

Per le aree regolate da intervento diretto il periodo dal 2016 al 2020 evidenzia un andamento della curva abbastanza proteso verso un costante calo dei valori rispetto al dato registrato nell'annualità 2016. Il flesso maggiore si misura nell'anno 2020, mentre a partire dal 2021 si registra un deciso incremento dei valori che si consolida ancor più nel 2022, il 2023 segna una decisa diminuzione dei valori che si assestano, grossomodo, sui valori rilevati nel 2021. Un nuovo picco al rialzo per l'anno 2024 cui segue una nuova flessione misurata nell'anno 2025 con valori che si attestano al livello di quelli misurati nel 2021 e 2023.

Per le aree inserite all'interno di PUA attuati, il grafico rappresenta una curva con elevate similitudini rispetto quella relativa agli interventi diretti, salvo evidenziare l'anticipo di un anno rispetto alle tendenze, sicché un primo significativo picco si misura nel 2021, cui fa seguito una decisa diminuzione dei valori negli anni 2022 e 2023, giungendo, in quest'ultima annualità, a misurare il flesso massimo dell'intero periodo di rilevazione. La curva risale repentinamente nell'anno 2024 giungendo al picco massimo dell'intero periodo e traguardando i valori relativi alle aree disciplinate da interventi diretti. Come misurato per le aree ad intervento diretto, nel 2025 si assiste al calo dei valori, meno importante rispetto a quello misurato per gli interventi diretti.

Infine, per quanto concerne le aree inserite in PUA non attuati o poste fuori da AO, la curva non evidenzia particolari fenomeni se non un modesto picco misurato nel 2020, cui è seguita una fase di forte diminuzione.

Il grafico evidenzia, per interventi dirette e PUA, curve altalenanti tra significativi picchi e flessi rilevando che per entrambe il picco dei valori si è rilevato nell'anno 2024.



Analisi dei dati

Rispetto ad una iniziale preponderanza della curva relative alle aree poste all'interno di PUA non attuati o fuori AO, a far tempo dall'anno 2019, prende il sopravvento la curva dei valori relativi ad aree inserite all'interno di PUA in attuazione. Dalla medesima annualità 2019, le curve relative ai valori misurati per aree regolate da intervento diretto o inserite in PUA non attuati evidenziano un andamento pressoché analogo.

Per quanto concerne gli interventi diretti, la curva evidenzia due picchi, uno nell'anno 2018 ed uno nell'anno 2021, a questi momentanei picchi hanno fatto seguito periodi di flessione sino a misurare una modesta ripresa nell'anno 2025.

Per le aree inserite in PUA attuati si rileva un andamento altalenante nel periodo 2018-2023 con picchi negli anni 2019 e 2021 e flessioni marcate nei periodi successivi. Il biennio 2024/2025 è caratterizzato da un deciso incremento dei valori misurati.

Per le aree inserite in PUA non attuati o fuori AO, la curva evidenzia un picco notevole nell'anno 2016, cui è seguita una drastica flessione nell'anno 2017 con un timido tentativo di ripresa nel 2018, cui è seguito un periodo di pressoché costante flessione sino alla flessione massima misurata nel 2025 con un valore pari a zero.

Nel suo insieme le curve relative ad aree regolate da interventi diretti e inserite in PUA attuati rappresentano una tendenza all'incremento dei valori nel biennio 2024/2025 molto marcato per le aree inserite in PUA.



Analisi dei dati

Sebbene i valori in gioco risultino modesti rispetto alle altre funzioni, la curva mostra tre picchi: i minori misurati negli anni 2016 e 2024, il maggiore nel 2019. I periodi antecedenti e successivi ai suddetti picchi evidenziano decise flessioni nell'ammontare dei valori rilevati.

Il grafico rappresenta una tendenza alla diminuzione dei valori nel nell'anno 2025 che si attesta, grossomodo, intorno al valore rilevato nell'anno 2023.

4.5 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 un'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 2026, possa essere costruito un campione di dati che abbraccia il periodo decennale dal 2016 al 2025.

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 compravenduti 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.

4.5.1 Compravendite relative ad aree residenziali con intervento diretto.

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**

g) 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**

g) 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**

g) Media ponderata: euro 2.904.140,00 / 5.844 mq SC = **496,94 €/mq Sc**

Anno 2019

a) Numero complessivo compravendite: **33**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **11**

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: **5**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **11**

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): **3.276 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **745 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **296 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **2.235 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 2.235 mq: **euro 763.388,00**

g) Media ponderata: euro 763.388,00 / 2.235 mq SC = **341,56 €/mq Sc**

Anno 2020

a) Numero complessivo compravendite: **22**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **2**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **3**

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: **1**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **16**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **4.213 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **2.958 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): **3.433 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **254 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: **69 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **3.110 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 3.110 mq: **euro 753.525,00**

g) Media ponderata: euro 753.525,00 / 3.110 mq SC = **242,29 €/mq Sc**

Anno 2021

a) Numero complessivo compravendite: **46**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **12**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 7

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: **26**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **3.940 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: **3.940 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **5.401 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1.642 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: **3.703 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 3.940 mq: **euro 2.155.584,00**

e) Media ponderata: euro 2.155.584,00 / 3.940 mq SU = **547,10 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 3.703 mq: **euro 1.643,589,00**

g) Media ponderata: euro 1.643.589,00 / 3.703 mq SC = **443,85 €/mq Sc**

Anno 2022

a) Numero complessivo compravendite: **46**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **7**

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: **6**

Compravendite scartate perché riferite a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: 28

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **2.895 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **425 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: **2.470 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **7.546 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **279 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **268 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza (SC) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **6.999 mq**

d) Consistenza complessiva Volume Utile (VU): **12.482 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **1.628 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza (VU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **10.854 mc**

e) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 2.470 mq: **euro 2.453.100,00**

f) Media ponderata: euro 2.453.100,00 / 2.470 mq SU = **993,16 €/mq Su**

g) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 6.999 mq: **euro 2.774.829,00**

h) Media ponderata: euro 2.774.829,00 / 6.999 mq SC = **396,46 €/mq Sc**

i) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VU pari a 10.854 mc: **euro 1.235.682,00**

l) Media ponderata: euro 1.235.682,00 / 10.854 mc VU = **113,85 €/mc Vu**

Anno 2023

a) Numero complessivo compravendite: **33**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **7**

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: **3**

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): **3.458 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1.644 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: **1.814 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **1.823 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **563 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: **1.260 mq**

d) Consistenza complessiva Volume Utile (VU): **8.094 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **249 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza (VU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **7.845 mc**

e) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 1.814 mq: **euro 1.416.600,00**

f) Media ponderata: euro 1.416.600,00 / 1.814 mq SU = **780,93 €/mq Su**

g) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 1.260 mq: **euro 558.500,00**

h) Media ponderata: euro 558.500,00 / 1.260 mq SC = **443,25 €/mq Sc**

i) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VU pari a 7.845 mc: **euro 1.138.668,00**

l) Media ponderata: euro 1.138.668,00 / 7.845 mc VU = **145,15 €/mc Vu**

Anno 2024

a) Numero complessivo compravendite: **24**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **3**

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: **5**

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): **3.889 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1.231 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: **2.658 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **3.526 mq**

Consistenza (SC) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **1.606 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: **1.920 mq**

d) Consistenza complessiva Volume Utile (VU): **23.748 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **5.839 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **596 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza (VU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **17.909 mc**

e) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 2.658 mq: **euro 2.525.500,00**

f) Media ponderata: euro 2.525.500,00 / 2.658 mq SU = **950,15 €/mq Su**

g) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 1.920 mq: **euro 530.000,00**

h) Media ponderata: euro 530.000,00 / 1.920 mq SC = **552,08 €/mq Sc**

i) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VU pari a 17.909 mc: **euro 1.383.560,00**

l) Media ponderata: euro 1.383.560,00 / 17.909 mc VU = **77,26 €/mc Vu**

Anno 2025

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: **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: **19**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **3.073 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **264 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: **2.809 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **910 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: **910 mq**

d) Consistenza complessiva Volume Utile (VU): **8.897 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **1.273 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza (VU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **7.624 mc**

e) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 2.809 mq: **euro 2.449.000,00**

f) Media ponderata: euro 2.449.000,00 / 2.809 mq SU = **871,84 €/mq Su**

g) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 910 mq: **euro 406.236,00**

h) Media ponderata: euro 406.236,00 / 910 mq SC = **446,41 €/mq Sc**

i) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VU pari a 7.624 mc: **euro 1.230.437,00**

l) Media ponderata: euro 1.230.437,00 / 7.624 mc VU = **161,39 €/mc Vu**

4.5.2 Compravendite relative ad aree residenziali con intervento diretto prive di indice edificatorio o inquadrabili come aree cortilive o reliquati.

Ai fini dell'espressione dei valori unitari diviene utile determinare il presumibile valore unitario dei terreni i quali, sebbene inquadrati dallo strumento urbanistico come aree edificabili, per diverse ragioni (dimensioni, geometria, collocazione, ecc.) non risultano edificabili.

La determinazione del valore unitario riveste assoluta importanza in quanto, dal punto di vista prettamente fiscale, anche i terreni rientranti nella fattispecie in commento devono essere sottoposti a tassazione sia perché non inquadrabili come terreni agricoli ma come aree edificabili interne al TU, sia perché il regime patrimoniale dell'imposta ne impone la tassazione, sia perché in ambito normativo non è prevista una specifica esenzione.

Ai fini del calcolo del più probabile valore medio orientativo di mercato, si è ritenuto opportuno considerare il lasso temporale degli ultimi 5 anni e si è, altresì, ritenuto di considerare tutte le compravendite del periodo senza diversificazioni né in ragione della diversa destinazione urbanistica, pur restando all'interno della funzione residenziale, né in ragione della diversa collocazione,

Si arriverà, quindi, a determinare un valore unitario di riferimento omogeneo ed assoluto che, per le sue caratteristiche, rappresenta un utile riferimento al quale orientarsi in tutti quei casi ove la particolare destinazione urbanistica del lotto non ammette un diritto edificatorio esplicito sebbene il terreno rientri nella disciplina urbanistica prevista per le aree edificabili anche perché posto all'interno del TU.

Il campione dei dati riguarda le sole aree per la cui attuazione è previsto l'intervento diretto in quanto sia per le aree inserite in PUA attuati sia per le aree inserite in PUA non attuati o fuori AO, la presenza o meno del diritto edificatorio è fonte di una diversa valutazione.

Del campione, quindi, fanno parte le aree compravendute nel periodo di osservazione che va dal 01/01/2021 al 31/12/2025 e che sono state scartate ai fini del calcolo dei valori di riferimento elaborati ai punti precedenti per la medesima funzione residenziale.

Ovviamente il valore calcolato sarà, giocoforza, espresso per unità di superficie SF proprio perché non è previsto un diritto edificatorio specifico.

a) Numero complessivo compravendite: **58**

b) Consistenza complessiva Superficie Fondiaria (SF): **23.364 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite alla SF di 23.364 mq: **euro 706.965,00**

d) Media ponderata: euro 706.965,00 / 23.364 mq SU = 30,26 €/mq SF che si arrotonda a **30,00 €/mq SF**

Il valore medio così ottenuto mette in rilievo il fatto che il suo ammontare risulta ben superiore ai valori unitari di riferimento minimo derivati dagli atti di compravendita riferiti ai terreni a destinazione agricola, in forza dei quali si è giunti a determinare i seguenti valori:

- **15,00 €/mq STer** per per aree che si collocano all'interno del TU e che possono accedere, per le loro caratteristiche dotazionali e secondo la strategia del PUG, alle manifestazioni d'interesse per futuri accordi operativi (AO).

- **10,00 €/mq STer** per aree che si collocano al di fuori del TU ma per le 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.

4.5.3 Compravendite relative ad aree residenziali inserite in PUA attuati o in corso di attuazione.

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 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: **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 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: **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 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: **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**

g) 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 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: **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 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: **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 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: **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**

g) 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 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: **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 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: **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 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: **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**

g) 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 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: **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 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: **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 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: **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**

g) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2020

a) Numero complessivo compravendite: **12**

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 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: **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 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: **5.767 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **362 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: **362 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 5.767 mq: **euro 3.978.700,00**

e) Media ponderata: euro 3.978.700,00 / 5.767 mq SU = **689,91 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 362 mq: **euro 140.000,00**

g) Media ponderata: euro 140.000,00 / 362 mq SC = **386,74 €/mq Sc**

Anno 2021

a) Numero complessivo compravendite: **14**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **0**

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: **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): **11.958 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **229 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: **11.729 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 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: **0 mq**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 11.729 mq: **euro 8.275.936,00**

e) Media ponderata: euro 8.275.936,00 / 11.729 mq SU = **705,60 €/mq Su**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

g) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2022

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: **2**

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): **8.953 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **645 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: **8.308 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 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: **0 mq**

d) Consistenza complessiva Volume Utile (VU): **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza (VU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mc**

e) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 8.308 mq: **euro 4.519.920,00**

f) Media ponderata: euro 4.519.920,00 / 8.308 mq SU = **544,04 €/mq Su**

g) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

h) Media ponderata: **non determinabile**

i) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VU pari a 0 mc: **euro 0,00**

l) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2023

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: **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: **7**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **3.349 mq**

Consistenza (SU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **120 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: **3.229 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 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: **0 mq**

d) Consistenza complessiva Volume Utile (VU): **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza (VU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mc**

e) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 1.713 mq: **euro 1.532.500,00**

f) Media ponderata: euro 1.532.500,00 / 3.229 mq SU = **474,45 €/mq Su**

g) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **0,00**

h) Media ponderata: **non determinabile**

i) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VU pari a 0 mc: **euro 0,00**

l) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2024

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 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: **12**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **13.543 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: **13.543 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **9.131 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: **9.131 mq**

d) Consistenza complessiva Volume Utile (VU): **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza (VU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mc**

e) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 13.543 mq: **euro 6.920.000,00**

f) Media ponderata: euro 6.920.000,00 / 13.543 mq SU = **510,97 €/mq Su**

g) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 9.131 mq: **3.450.481,00**

h) Media ponderata: euro 3.450.481,00 / 9.131 mq SC = **377,89 €/mq Sc**

i) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VU pari a 0 mc: **euro 0,00**

l) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2025

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: **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: **13**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU): **6.063 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: **6.063 mq**

c) Consistenza complessiva Superficie Complessiva (SC): **15.432 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: **15.432 mq**

d) Consistenza complessiva Volume Utile (VU): **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mc**

Consistenza (VU) scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza (VU) residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mc**

e) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU pari a 6.063 mq: **euro 4.319.484,00**

f) Media ponderata: euro 4.319.484,00 / 6.063 mq SU = **712,43 €/mq Su**

g) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SC pari a 15.432 mq: **3.725.241,00**

h) Media ponderata: euro 3.725.241,00 / 15.432 mq SC = **241,40 €/mq Sc**

i) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VU pari a 0 mc: **euro 0,00**

l) Media ponderata: **non determinabile**

4.5.4 Compravendite relative ad aree residenziali inserite in PUA non attuati o fuori AO.

In considerazione del fatto che a partire dall'anno 2022 il diritto edificatorio viene attribuito, secondo le prescrizioni del PUG, a seguito della stipula dell'AO, l'assenza del diritto edificatorio non è più elemento di scarto della compravendita; pertanto, la valutazione di tali aree viene effettuata in ragione del valore espresso per mq di STer.

Ciò comporta che l'analisi di mercato deve comprendere le sole compravendite stipulate dopo l'adozione del PUG e, quindi, dal mese di giugno 2022 in poi comprendendo anche le aree che, per dimensioni, possono considerarsi reliquati.

Anno 2022

a) Numero complessivo compravendite ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **0**

b) Consistenza complessiva Superficie Territoriale (STer): **0 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con STer pari a 0 mq: **euro 0,00**

d) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2023

a) Numero complessivo compravendite ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **0**

b) Consistenza complessiva Superficie Territoriale (STer): **0 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con STer pari a 0 mq: **euro 0,00**

d) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2024

a) Numero complessivo compravendite ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **3**

b) Consistenza complessiva Superficie Territoriale (STer): **4.487 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con STer pari a 4.487 mq: **euro 165.500,00**

d) Media ponderata: euro 165.500,00 / 4.487 mq STer = **36,88 €/mq STer**

Anno 2025

a) Numero complessivo compravendite ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **4**

b) Consistenza complessiva Superficie Territoriale (STer): **40.180 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con STer pari a 40.180 mq: **euro 180.000,00**

d) Media ponderata: euro 180.000,00 / 40.180 mq STer = **4,48 €/mq STer**

4.5.5 Tabelle riepilogative funzioni residenziali.

Di seguito vengono esposti i valori unitari derivati dalle elaborazioni dei dati effettuate ai paragrafi precedenti.

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti residenziali con valori unitari in euro/mq SU arrotondati ai 5 euro

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2016	Media ponderata anno 2017	Media ponderata anno 2018	Media ponderata anno 2019	Media ponderata anno 2020	Media ponderata anno 2021	Media ponderata anno 2022	Media ponderata anno 2023	Media ponderata anno 2024	Media ponderata anno 2025
Diretto	935,00	500,00	1.295,00	1.355,00	380,00	550,00	995,00	780,00	950,00	870,00
PUA attuati	500,00	395,00	560,00	700,00	690,00	705,00	545,00	475,00	510,00	715,00

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti residenziali con valori unitari in euro/mq SC arrotondati ai 5 euro

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2016	Media ponderata anno 2017	Media ponderata anno 2018	Media ponderata anno 2019	Media ponderata anno 2020	Media ponderata anno 2021	Media ponderata anno 2022	Media ponderata anno 2023	Media ponderata anno 2024	Media ponderata anno 2025
Diretto	615,00	640,00	495,00	340,00	245,00	445,00	395,00	445,00	555,00	445,00
PUA attuati	--	150,00	--	--	385,00	--	--	--	380,00	240,00

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti residenziali con valori unitari in euro/mc VT arrotondati ai 5 euro

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2016	Media ponderata anno 2017	Media ponderata anno 2018	Media ponderata anno 2019	Media ponderata anno 2020	Media ponderata anno 2021	Media ponderata anno 2022	Media ponderata anno 2023	Media ponderata anno 2024	Media ponderata anno 2025
Diretto	--	--	--	--	--	--	115,00	145,00	80,00	160,00
PUA attuati	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti residenziali con valori unitari in euro/mq STer arrotondati ai 5 euro

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2022	Media ponderata anno 2023	Media ponderata anno 2024	Media ponderata anno 2025
PUA non attuati	--	--	35,00	5,00

4.5.6 Rapporto tecnico 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 2016	SU/SC anno 2017	SU/SC anno 2018	SU/SC anno 2019	SU/SC anno 2020	SU/SC anno 2021	SU/SC anno 2022	SU/SC anno 2023	SU/SC anno 2024	SU/SC anno 2025
Diretto	1,52	0,78	2,61	3,99	1,56	1,23	2,52	1,75	1,71	1,96
PUA attuati	--	2,63	--	--	1,79	--	--	--	1,34	2,98

E', ora, possibile determinare il parametro medio SU/SC come media dei parametri sopra ricavati:

Σ parametri / n. parametri = parametro medio SU/SC

28,37 / 14 = **2,03**

Conoscendo il valore unitario espresso in euro/mq SC è possibile, moltiplicandolo per il coefficiente **2,03**, determinare il probabile valore unitario espresso in euro/mq SU.

Rapporto tra SC/SU

Tipologia intervento	SC/SU anno 2016	SC/SU anno 2017	SC/SU anno 2018	SC/SU anno 2019	SC/SU anno 2020	SC/SU anno 2021	SC/SU anno 2022	SC/SU anno 2023	SC/SU anno 2024	SC/SU anno 2025
Diretto	0,66	1,28	0,38	0,25	0,64	0,81	0,40	0,57	0,58	0,51
PUA attuati	--	0,38	--	--	0,56	--	--	--	0,75	0,34

E', ora, possibile determinare il parametro medio SC/SU come media dei parametri sopra ricavati:

Σ parametri / n. parametri = parametro medio SC/SU

8,11 / 14 = **0,58**

Conoscendo il valore unitario espresso in euro/mq SU è possibile, moltiplicandolo per il coefficiente 0,58, determinare il probabile valore unitario espresso in euro/mq SC.

Tenuto conto che le norme tecniche di attuazione del PUG introducono, come parametro urbanistico, l'indice edificatorio espresso, in taluni casi, in mc/mq e che, nel periodo di analisi, si è rilevata una quantità che inizia ad essere significativa dei volumi compravenduti per le aree regolate da interventi di tipo diretto (dal mese di giugno 2022 al mese di dicembre 2023 sono stati transati 44.232 mc), si è ritenuto possibile determinare un parametro, in analogia con il rapporto già definito tra SU e SC, e viceversa, che consenta di determinare il valore VT derivandolo dal rapporto tra la SU e la SC.

Rapporto tra VT/SU

Tipologia intervento	VT/SU anno 2022	VT/SU anno 2023	VT/SU anno 2024	VT/SU anno 2025
Diretto	0,12	0,19	0,08	0,18

E', ora, possibile determinare il parametro medio VT/SU come media dei parametri sopra ricavati:

Σ parametri / n. parametri = parametro medio VT/SU

0,57 / 4 = **0,14**

Conoscendo il valore unitario espresso in euro/mq SU è possibile, moltiplicandolo per il coefficiente 0,14, determinare il probabile valore unitario espresso in euro/mc VT.

Rapporto tra VT/SC

Tipologia intervento	VT/SC anno 2022	VT/SC anno 2023	VT/SC anno 2024	VT/SC anno 2025
Diretto	0,29	0,33	0,14	0,36

E', ora, possibile determinare il parametro medio VT/SC come media dei parametri sopra ricavati:

Σ parametri / n. parametri = parametro medio VT/SC

1,12 / 4 = **0,28**

Conoscendo il valore unitario espresso in euro/mq SC è possibile, moltiplicandolo per il coefficiente 0,28, determinare il probabile valore unitario espresso in euro/mc VT.

I coefficienti di ragguaglio tra SU, SC e VT sopra determinati rappresentano valori empirici e, pertanto, in presenza di chiari riscontri di mercato che consentano di determinare valori unitari al mq di SU, al mq di SC e 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.

I coefficienti di ragguaglio qui determinati rappresentano, come detto, un dato puramente empirico e, pertanto, ai fini della loro determinazione più orientata rispetto ai rilievi di mercato da cui verranno ricavate le tendenze, è rimandata al paragrafo ove verranno determinati i valori tendenziali di riferimento sull'intero territorio comunale.

4.5.7 Compravendite relative ad aree produttive con intervento diretto.

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: **3**

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): **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: **1.325 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **923 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **4.730 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 4.730 mq: **euro 429.900,00**

d) Media ponderata: euro 429.900,00 / 4.730 mq SU-SC = **90,89 €/mq Su-Sc**

Anno 2020

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): **18.615 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: **18.615 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 18.615 mq: **euro 1.893.787,00**

d) Media ponderata: euro 1.893.787,00 / 18.615 mq SU-SC = **101,73 €/mq Su-Sc**

Anno 2021

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): **20.187 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: **20.187 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 20.187 mq: **euro 3.065.515,00**

d) Media ponderata: euro 3.065.515,00 / 20.187 mq SU-SC = **151,86 €/mq Su-Sc**

Anno 2022

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: **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) o Superficie Complessiva (SC): **1.144 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: **1.144 mq**

c) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **134.118 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **134.118 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 1.144 mq: **euro 117.299,00**

e) Media ponderata: euro 117.299,00 / 1.144 mq SU-SC = **102,53 €/mq Su-Sc**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 134.118 mc: **euro 1.106.600,00**

g) Media ponderata: euro 1.106.600,00 / 134.118 mq SU-SC = **8,25 €/mc VT**

Anno 2023

a) Numero complessivo compravendite: **6**

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 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: **1**

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 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: **0 mq**

c) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **16.230 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **4.890 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **11.340 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 11.340 mc: **euro 500.000,00**

g) Media ponderata: euro 500.000,00 / 11.340 mq SU-SC = **44,09 €/mc VT**

Anno 2024

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 che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **7**

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): **925 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: **925 mq**

c) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **8.184 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **8.184 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 925 mq: **euro 125.000,00**

e) Media ponderata: euro 125.000,00 / 925 mq SU-SC = **135,13 €/mq SU-SC**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 0 mc: euro **0,00**

g) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2025

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**

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): **822 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: **822 mq**

c) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **6.306 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **6.306 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 822 mq: **euro 290.000,00**

e) Media ponderata: euro 290.000,00 / 822 mq SU-SC = **352,80 €/mq SU-SC**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 0 mc: euro **0,00**

g) Media ponderata: **non determinabile**

4.5.8 Compravendite relative ad aree produttive con intervento diretto prive di indice edificatorio o inquadrabili come aree cortilive o reliquati.

Ai fini dell'espressione dei valori unitari diviene utile determinare il presumibile valore unitario dei terreni i quali, sebbene inquadrati dallo strumento urbanistico come aree edificabili, per diverse ragioni (dimensioni, geometria, collocazione, ecc.) non risultano edificabili.

La determinazione del valore unitario riveste assoluta importanza in quanto, dal punto di vista prettamente fiscale, anche i terreni rientranti nella fattispecie in commento devono essere sottoposti a tassazione sia perché non inquadrabili come terreni agricoli ma come aree edificabili interne al TU, sia perché il regime patrimoniale dell'imposta ne impone la tassazione, sia perché in ambito normativo non è prevista una specifica esenzione.

Ai fini del calcolo del più probabile valore medio orientativo di mercato, si è ritenuto opportuno considerare il lasso temporale degli ultimi 5 anni e si è, altresì, ritenuto di considerare tutte le compravendite del periodo senza diversificazioni né in ragione della diversa destinazione urbanistica, pur restando all'interno della funzione produttiva, né in ragione della diversa collocazione,

Si arriverà, quindi, a determinare un valore unitario di riferimento omogeneo ed assoluto che, per le sue caratteristiche, rappresenta un utile riferimento al quale orientarsi in tutti quei casi ove la particolare destinazione urbanistica del lotto non ammette un diritto edificatorio esplicito sebbene il terreno rientri nella disciplina urbanistica prevista per le aree edificabili anche perché posto all'interno del TU.

Il campione dei dati riguarda le sole aree per la cui attuazione è previsto l'intervento diretto in quanto sia per le aree inserite in PUA attuati sia per le aree inserite in PUA non attuati o fuori AO, la presenza o meno del diritto edificatorio è fonte di una diversa valutazione.

Del campione, quindi, fanno parte le aree compravendute nel periodo di osservazione che va dal 01/01/2021 al 31/12/2025 e che sono state scartate ai fini del calcolo dei valori di riferimento elaborati ai punti precedenti per la medesima funzione produttiva.

Ovviamente il valore calcolato sarà, giocoforza, espresso per unità di superficie SF proprio perché non è previsto un diritto edificatorio specifico.

a) Numero complessivo compravendite: **19**

b) Consistenza complessiva Superficie Fondiaria (SF): **26.788 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite alla SF di 26.788 mq: **euro 801.183,00**

d) Media ponderata: euro 801.183,00 / 26.788 mq SU = 29,90 €/mq SF che si arrotonda a **30,00 €/mq SF**

Il valore medio così ottenuto mette in rilievo il fatto che il suo ammontare risulta ben superiore ai valori unitari di riferimento minimo derivati dagli atti di compravendita riferiti ai terreni a destinazione agricola, in forza dei quali si è giunti a determinare i seguenti valori:

- **15,00 €/mq STer** per per aree che si collocano all'interno del TU e che possono accedere, per le loro caratteristiche dotazionali e secondo la strategia del PUG, alle manifestazioni d'interesse per futuri accordi operativi (AO).

- **10,00 €/mq STer** per aree che si collocano al di fuori del TU ma per le 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.

4.5.9 Compravendite relative ad aree produttive inserite in PUA attuati o in corso di attuazione.

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): **19.753 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: **19.753 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 19.753 mq: **euro 1.585.000,00**

d) Media ponderata: euro 1.585.000,00 / 19.753 mq SU-SC = **80,24 €/mq Su-Sc**

Anno 2021

a) Numero complessivo compravendite: **7**

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: **6**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **91.652 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **14.028 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mq**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **77.624 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 77.984 mq: **euro 13.496.394,00**

d) Media ponderata: euro 13.496.394,00 / 77.624 mq SU-SC = **173,86 €/mq Su-Sc**

Anno 2022

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: **2**

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: **0**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **21.691 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **21.691 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: **0 mq**

c) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 0 mc: **euro 0,00**

g) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2023

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: **1**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **14.550 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: **14.550 mq**

c) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 14.550 mq: **euro 3.080.000,00**

e) Media ponderata: euro 3.080.000,00 / 14.550 mq SU-SC = **211,68 €mq SU-SC**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 0 mc: **0,00**

g) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2024

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): **41.620 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: **41.620 mq**

c) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 41.620 mq: **euro 10.689.100,00**

e) Media ponderata: euro 10.689.100,00 / 41.620 mq SU-SC = **256,83 €mq SU-SC**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 0 mc: **0,00**

g) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2025

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: **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: **7**

b) Consistenza complessiva Superficie Utile (SU) o Superficie Complessiva (SC): **37.792 mq**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **2.076 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: **35.716 mq**

c) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti che, per le loro dimensioni fondiarie, possono qualificarsi come reliquati: **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti qualificati, erroneamente, a destinazione agricola: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 35.716 mq: **euro 10.036.631,00**

e) Media ponderata: euro 10.036.631,00 / 35.716 mq SU-SC = **281,01 €mq SU-SC**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 0 mc: **0,00**

g) Media ponderata: **non determinabile**

4.5.10 Compravendite relative ad aree produttive inserite in PUA non attuati o fuori AO.

In considerazione del fatto che a partire dall'anno 2022 il diritto edificatorio viene attribuito, secondo le prescrizioni del PUG, a seguito della stipula dell'AO, l'assenza del diritto edificatorio non è più elemento di scarto della compravendita; pertanto, la valutazione di tali aree viene effettuata in ragione del valore espresso per mq di STer.

Ciò comporta che l'analisi di mercato deve comprendere le sole compravendite stipulate dopo l'adozione del PUG e, quindi, dal mese di giugno 2022 in poi comprendendo anche le aree che, per dimensioni, possono considerarsi reliquati.

Anno 2022

a) Numero complessivo compravendite ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **0**

b) Consistenza complessiva Superficie Territoriale (STer): **0 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con STer pari a 0 mq: **euro 0,00**

d) Media ponderata: **non determinabile**

Anno 2023

a) Numero complessivo compravendite ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **3**

b) Consistenza complessiva Superficie Territoriale (STer): **73.147 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con STer pari a 73.147 mq: **euro 615.000,00**

d) Media ponderata: euro 615.000,00 / 73.147 mq STer = **8,41 €/mq STer**

Anno 2024

a) Numero complessivo compravendite ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **1**

b) Consistenza complessiva Superficie Territoriale (STer): **4.894 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con STer pari a 4.894 mq: **euro 73.410,00**

d) Media ponderata: euro 73.410,00 / 4.894 mq STer = **15,00 €/mq STer**

Anno 2025

a) Numero complessivo compravendite ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **0**

b) Consistenza complessiva Superficie Territoriale (STer): **0 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con STer pari a 0 mq: **euro 0,00**

d) Media ponderata: **non determinabile**

4.5.11 Tabelle riepilogative funzioni produttive.

Di seguito vengono esposti i valori unitari derivati dalle elaborazioni dei dati effettuate ai paragrafi precedenti.

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti produttivi con valori unitari in euro/mq SU-SC arrotondati a 5 euro

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2016	Media ponderata anno 2017	Media ponderata anno 2018	Media ponderata anno 2019	Media ponderata anno 2020	Media ponderata anno 2021	Media ponderata anno 2022	Media ponderata anno 2023	Media ponderata anno 2024	Media ponderata anno 2025
Diretto	170,00	205,00	140,00	90,00	100,00	150,00	105,00	--	135,00	355,00
PUA attuati	575,00	540,00	205,00	325,00	80,00	175,00	--	210,00	255,00	280,00

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti produttivi con valori unitari in euro/mc VT arrotondati a 5 euro

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2016	Media ponderata anno 2017	Media ponderata anno 2018	Media ponderata anno 2019	Media ponderata anno 2020	Media ponderata anno 2021	Media ponderata anno 2022	Media ponderata anno 2023	Media ponderata anno 2024	Media ponderata anno 2025
Diretto	--	--	--	--	--	--	10,00	45,00	--	--
PUA attuati	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti produttivi con valori unitari in euro/mq STer arrotondati ai 5 euro

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2022	Media ponderata anno 2023	Media ponderata anno 2024	Media ponderata anno 2025
PUA non attuati	--	--	10,00	15,00

4.5.12 Rapporto tecnico 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. Attualmente il numero degli atti di compravendita ove compare il parametro del VT non è ancora significativo (145.458 mc complessivamente compravenduti negli anni 2022 e 2023, nessun volume significativo compravenduto nelle annualità 2024 e 2025)

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.

I coefficienti di ragguaglio qui determinati rappresentano, come detto, un dato puramente empirico e, pertanto, ai fini della loro determinazione più orientata rispetto ai rilievi di mercato da cui verranno ricavate le tendenze, è rimandata al paragrafo ove verranno determinati i valori tendenziali di riferimento sull'intero territorio comunale.

4.5.13 Compravendite relative ad aree destinate a servizi in genere.

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: **15**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **10**

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**

Anno 2022

a) Numero complessivo compravendite: **12**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **4**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **7**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **1**

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) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **4.206 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **4.206 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 4.206 mc: **euro 11.000,00**

g) Media ponderata: euro 11.000,00 / 4.206 mc VT = **2,61 €/mc VT**

Anno 2023

a) Numero complessivo compravendite: **4**

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**

Numero complessivo compravendite residue ritenute valide ai fini dell'elaborazione: **1**

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) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **406 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **406 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 406 mc: **euro 43.600,00**

g) Media ponderata: euro 43.600,00 / 406 mc VT = **107,39 €/mc VT**

Anno 2024

a) Numero complessivo compravendite: **7**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **6**

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): **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) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **17.912 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **17.912 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 17.912 mc: **euro 833.000,00**

g) Media ponderata: euro 833.000,00 / 17.912 mc VT = **46,50 €/mc VT**

Anno 2025

a) Numero complessivo compravendite: **7**

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: **7**

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **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 residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mq**

c) Consistenza complessiva Volume Totale (VT): **0 mc**

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: **0 mc**

Consistenza residua ritenuta valida ai fini dell'elaborazione: **0 mc**

d) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **euro 0,00**

e) Media ponderata: **non determinabile**

f) Valore complessivo delle compravendite riferite a lotti con VT pari a 0 mc: **euro 0,00**

g) Media ponderata: **non determinabile**

4.5.14 Determinazione del valore medio orientativo di riferimento per aree destinate a servizi e prive di capacità edificatoria

Come nei casi già analizzati e riferiti alle funzioni residenziali e produttive, anche nella funzione destinata a servizi possono rientrare aree che, per la loro appartenenza ad un ambito particolare (ad es. aree destinate a dotazioni per il riequilibrio ambientale, aree destinate a verde privato, aree destinate al servizio della mobilità, ecc.) non risultano assegnatarie di uno specifico diritto edificatorio sebbene rientranti all'interno del perimetro del TU.

La determinazione del valore unitario riveste assoluta importanza in quanto, dal punto di vista prettamente fiscale, anche i terreni rientranti nella fattispecie in commento devono essere sottoposti a tassazione sia perché non inquadrabili come terreni agricoli ma come aree edificabili interne al TU, sia perché il regime patrimoniale dell'imposta ne impone la tassazione, sia perché non è prevista una specifica esenzione prevista dalla normativa.

Ai fini del calcolo del più probabile valore medio orientativo di mercato, si è ritenuto opportuno considerare il lasso temporale degli ultimi 5 anni e si è, altresì, ritenuto di considerare tutte le compravendite del periodo senza diversificazioni né in ragione della diversa destinazione urbanistica, pur restando all'interno della funzione di servizio, né in ragione della diversa collocazione,

Si arriverà, quindi, a determinare un valore unitario di riferimento omogeneo ed assoluto che, per le sue caratteristiche, rappresenta un utile riferimento al quale orientarsi in tutti quei casi ove la particolare destinazione urbanistica del lotto non ammette un diritto edificatorio esplicito sebbene il terreno rientri nella disciplina urbanistica prevista per le aree edificabili anche perché posto all'interno del TU.

Del campione, quindi, fanno parte le aree compravendute nel periodo di osservazione che va dal 01/01/2021 al 31/12/2025 e che sono state scartate ai fini del calcolo dei valori di riferimento elaborati ai punti precedenti per la medesima funzione di servizio.

Ovviamente il valore calcolato sarà, giocoforza, espresso per unità di superficie SF proprio perché non è previsto un diritto edificatorio specifico.

Aree destinate a servizi di corredo al verde (DIVE, DREA)

a) Numero complessivo compravendite: **20**

b) Consistenza complessiva Superficie Fondiaria (SF): **37.598 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite alla SF di 37.598 mq: **euro 497.105,00**

d) Media ponderata: euro 497.105,00 / 37.598 mq SF = 13,22 €/mq SF che si arrotonda a **15,00 €/mq SF**

Aree destinate a servizi di corredo alla mobilità (parcheggi)

a) Numero complessivo compravendite: **7**

b) Consistenza complessiva Superficie Fondiaria (SF): **2.273 mq**

c) Valore complessivo delle compravendite riferite alla SF di 2.273 mq: **euro 84.405,00**

d) Media ponderata: euro 84.405,00 / 2.273 mq SF = 30,13 €/mq SF che si arrotonda a **30,00 €/mq SF**

I valori medi così ottenuti mettono in rilievo il fatto che il loro ammontare risulta pressoché in linea ai valori unitari di riferimento minimo derivati dagli atti di compravendita riferiti ai terreni a destinazione agricola, in forza dei quali si è giunti a determinare i seguenti ammontari:

- **15,00 €/mq STer** per aree che si collocano all'interno del TU e che possono accedere, per le loro caratteristiche dotazionali e secondo la strategia del PUG, alle manifestazioni d'interesse per futuri accordi operativi (AO).

- **10,00 €/mq STer** per aree che si collocano al di fuori del TU ma per le 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.

4.5.15 Tabelle riepilogative funzioni di servizio.

Di seguito vengono esposti i valori unitari derivati dalle elaborazioni dei dati effettuate ai paragrafi precedenti.

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti a servizi con valori unitari in euro/mq SU-SC arrotondati a 5 euro

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2016	Media ponderata anno 2017	Media ponderata anno 2018	Media ponderata anno 2019	Media ponderata anno 2020	Media ponderata anno 2021	Media ponderata anno 2022	Media ponderata anno 2023	Media ponderata anno 2024	Media ponderata anno 2025
Diretto	85,00	40,00	210,00	75,00	665,00	130,00	--	--	--	--

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti a servizi con valori unitari in euro/mc VT arrotondati a 5 euro

Tipologia intervento	Media ponderata anno 2016	Media ponderata anno 2017	Media ponderata anno 2018	Media ponderata anno 2019	Media ponderata anno 2020	Media ponderata anno 2021	Media ponderata anno 2022	Media ponderata anno 2023	Media ponderata anno 2024	Media ponderata anno 2025
Diretto	--	--	--	--	--	--	5,00	105,00	45,00	--

4.5.16 Rapporto tecnico 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 = 3,30 (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**.

Analogamente, conosciuto il valore in €/mc VT è possibile, moltiplicandolo per il coefficiente **3,30** ottenere il corrispondente valore unitario espresso in €/mq SC-SU.

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.

I coefficienti di ragguaglio qui determinati rappresentano, come detto, un dato puramente empirico e, pertanto, ai fini della loro determinazione più orientata rispetto ai rilievi di mercato da cui verranno ricavate le tendenze, è rimandata al paragrafo ove verranno determinati i valori tendenziali di riferimento sull'intero territorio comunale.

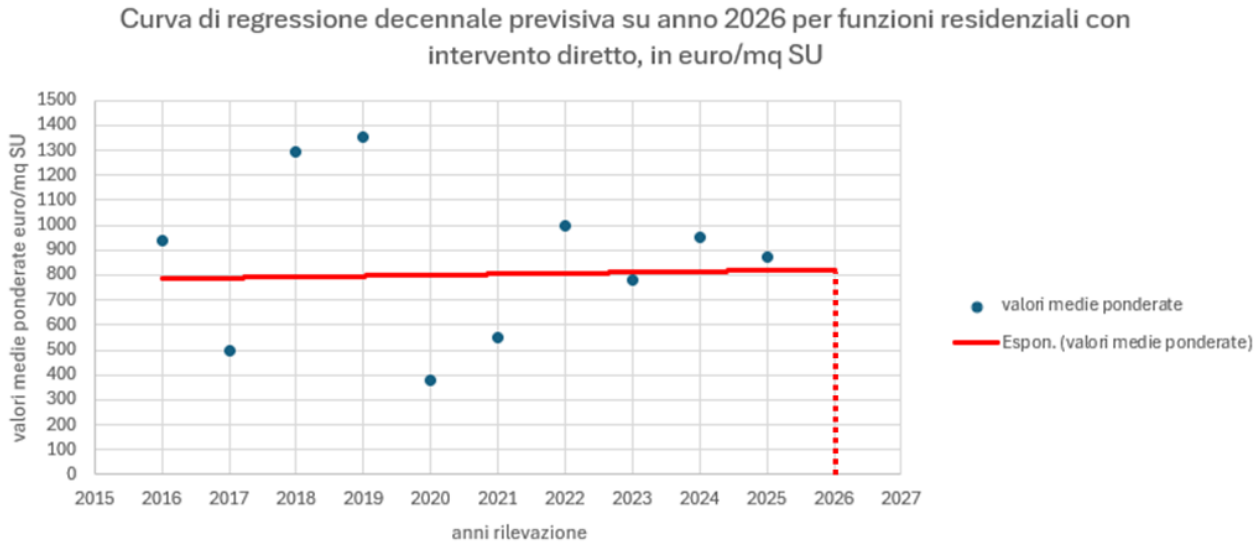
4.5.17 Curve di tendenza ordinarie.

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.

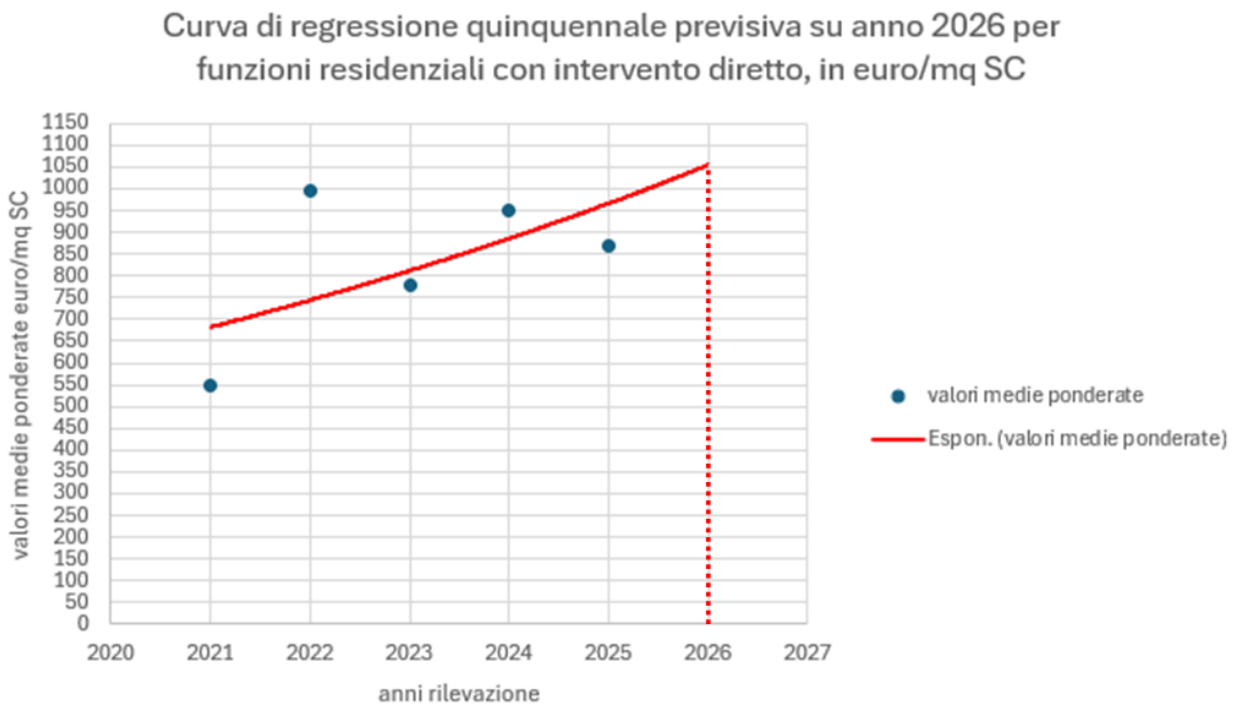
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SU
2016	935,00
2017	500,00
2018	1.295,00
2019	1.355,00
2020	380,00
2021	550,00
2022	995,00
2023	780,00
2024	950,00
2025	870,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2026 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **800,00 €/mq SU**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2021, 2022, 2023, 2024, 2025) 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 2026 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **1.050,00 €/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 2026 su base decennale = 800,00 €/mq SU

- tendenza al 2026 su base quinquennale = 1.050,00 €/mq SU

Si ritiene che il valore tendenziale su base quinquennale risponda meglio al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2026 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 2026 può essere effettuato applicando ai valori, rispondenti alle medie ponderate, i coefficienti di attualizzazione così determinati:

Allineamento al 2026 compravendite 2021: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^5 = 1{,}469$

Allineamento al 2026 compravendite 2022: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^4 = 1{,}360$

Allineamento al 2026 compravendite 2023: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^3 = 1{,}260$

Allineamento al 2026 compravendite 2024: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^2 = 1{,}166$

Allineamento al 2026 compravendite 2025: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^1 = 1{,}080$

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato al 2026
2021	1,469	550,00 €/mq SU	810,00 €/mq SU
2022	1,360	995,00 €/mq SU	1.355,00 €/mq SU
2023	1,260	780,00 €/mq SU	985,00 €/mq SU
2024	1,166	950,00 €/mq SU	1.110,00 €/mq SU
2025	1,080	870,00 €/mq SU	940,00 €/mq SU

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

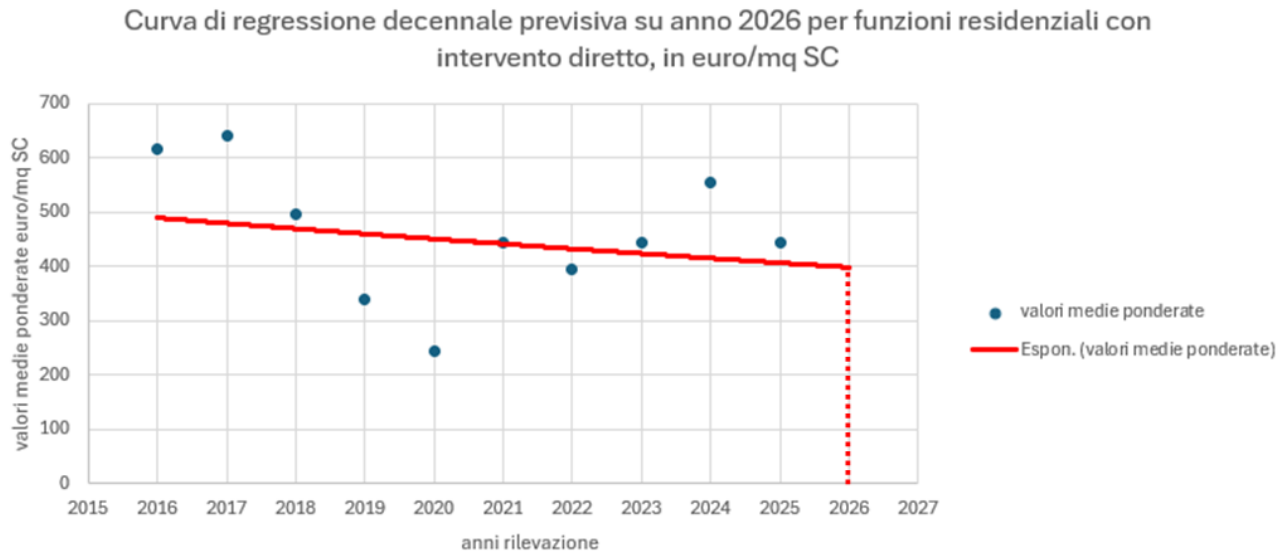
Σ valori medi / 5 = (810,00 + 1.355,00 + 985,00 + 1.110,00 + 940,00) / 5 = **1.040,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (1.040,00 €/mq SU) risulta sostanzialmente coincidente rispetto al valore tendenziale della curva (1.050,00 €/mq SU), si ritiene, quindi, di confermare il valore tendenziale calcolato e pari a **1.050,00 €/mq SU**.

Si procede, ora, alla elaborazione dei dati al fine di determinare la tendenza per i valori espressi in euro/mq SC.

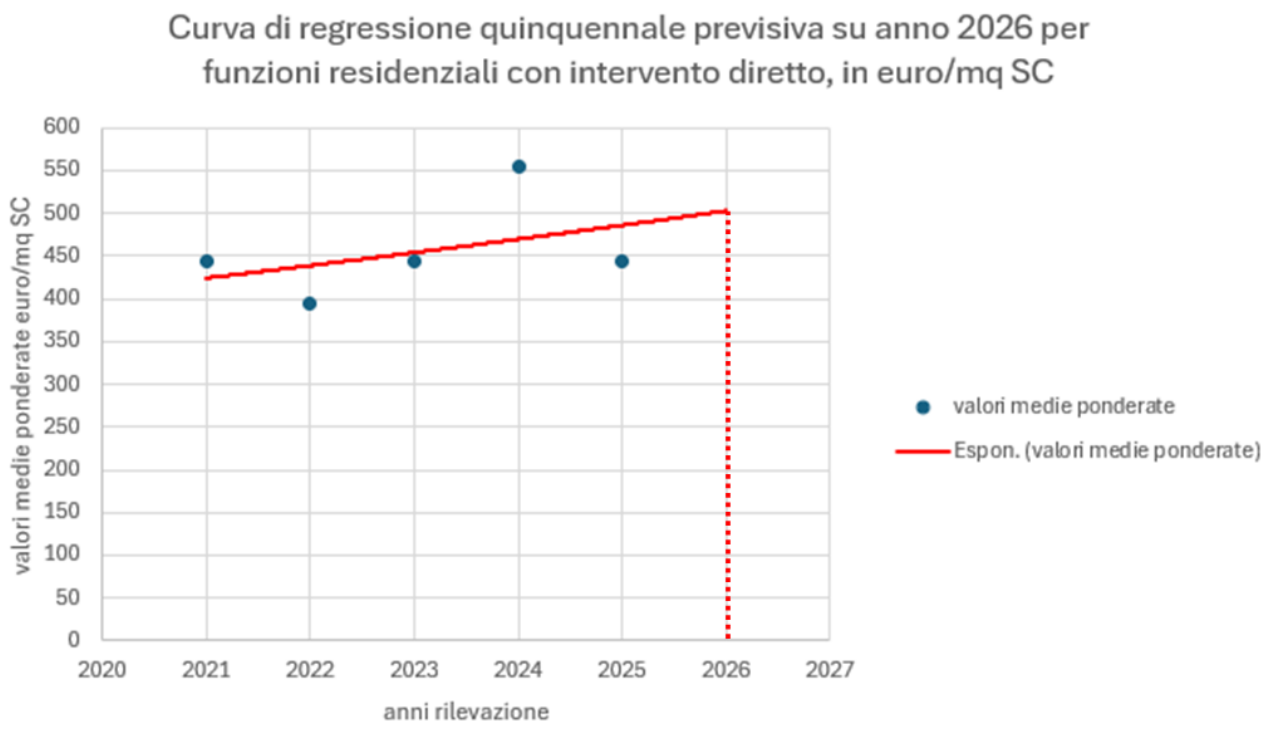
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SC
2016	615,00
2017	640,00
2018	495,00
2019	340,00
2020	245,00
2021	445,00
2022	395,00
2023	445,00
2024	555,00
2025	445,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2026 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **400,00 €/mq SC**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2021, 2022, 2023, 2024 e 2025) 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 2026 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **500,00 €/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 2026 su base decennale = 400,00 €/mq SC

- tendenza al 2026 su base quinquennale = 500,00 €/mq SC

Si ritiene che il valore tendenziale su base quinquennale risponda meglio al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2026 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 2026 può essere effettuato applicando ai valori, rispondenti alle medie ponderate, i coefficienti di attualizzazione come precedentemente determinati.

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato al 2026
2021	1,469	445,00 €/mq SC	655,00 €/mq SC
2022	1,360	395,00 €/mq SC	535,00 €/mq SC
2023	1,260	445,00 €/mq SC	560,00 €/mq SC
2024	1,166	555,00 €/mq SC	645,00 €/mq SC
2025	1,080	445,00 €/mq SC	480,00 €/mq SC

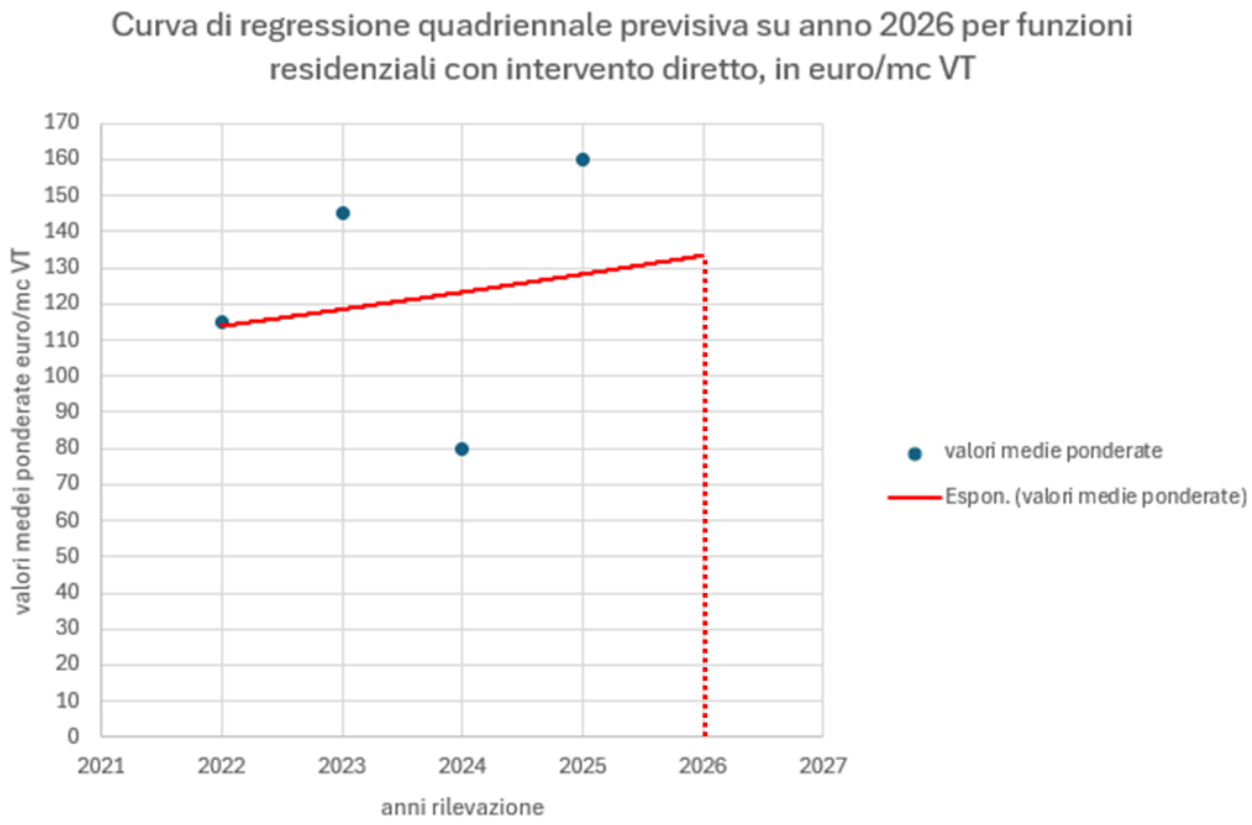
Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (655,00 + 535,00 + 560,00 + 645,00 + 480,00) / 5 = 575,00 €/mq SC (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (575,00 €/mq SC) risulta superiore rispetto al valore tendenziale della curva quinquennale (500,00 €/mq SC), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(575,00 + 500,00) / 2 = **540,00 €/mq SC**

Per quanto concerne la determinazione dei valori medi unitari riferiti al VT occorre tener presente che i rilievi di mercato si riferiscono alle sole annualità del periodo 2022 e 2025; pertanto la curva di tendenza deve essere elaborata su di un arco temporale quadriennale ottenendo la seguente proiezione grafica.



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2026 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **130,00 €/mc VT**.

Il valore tendenziale su base quadriennale risponde con maggiore aderenza al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2026 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 2026 può essere effettuato applicando ai valori, rispondenti alle medie ponderate, i coefficienti di attualizzazione come precedentemente determinati.

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato al 2026
2022	1,360	115,00 €/mc VT	155,00 €/mc VT
2023	1,260	145,00 €/mc VT	185,00 €/mc VT
2024	1,166	80,00 €/mc VT	95,00 €/mc VT
2025	1,080	160,00 €/mc VT	175,00 €/mc VT

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 4 = (155,00 + 185,00 + 95,00 + 175,00) / 4 = 150,00 €/mc VT (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (150,00 €/mc VT) risulta superiore rispetto al valore tendenziale della curva quadriennale (130,00 €/mc VT), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(130,00 + 150,00) / 2 = **140,00 €/mc VT**

Rapporto reale tra SU/SC e viceversa e determinazione del rapporto con il VT, negli interventi diretti

Erano già stati definiti, in precedenza, i rapporti assoluti tra SU ed SC, e viceversa, e tra SC e VT; è, ora, possibile determinare il rapporto reale scaturente dalla tendenza di mercato relativa agli interventi diretti:

SU/SC = 1.050,00 / 540,00 = **1,94**

SC/SU = 540,00 / 1.050,00 = **0,51**

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 0,51; 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 1,94.

VT/SU = 140,00 / 1.050,00 = **0,13**

VT/SC = 140,00 / 540,00 = **0,25**

SU/VT = 1.050,00 / 140,00 = **7,50**

SC/VT = 540,00 / 140,00 = **3,86**

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/mc VT moltiplicando il valore unitario a SU per il coefficiente 0,13; conoscendo il valore unitario espresso in euro/mq SC è possibile stabilire il valore espresso in euro/mc VT moltiplicando il valore unitario a SC per il coefficiente 0,25.

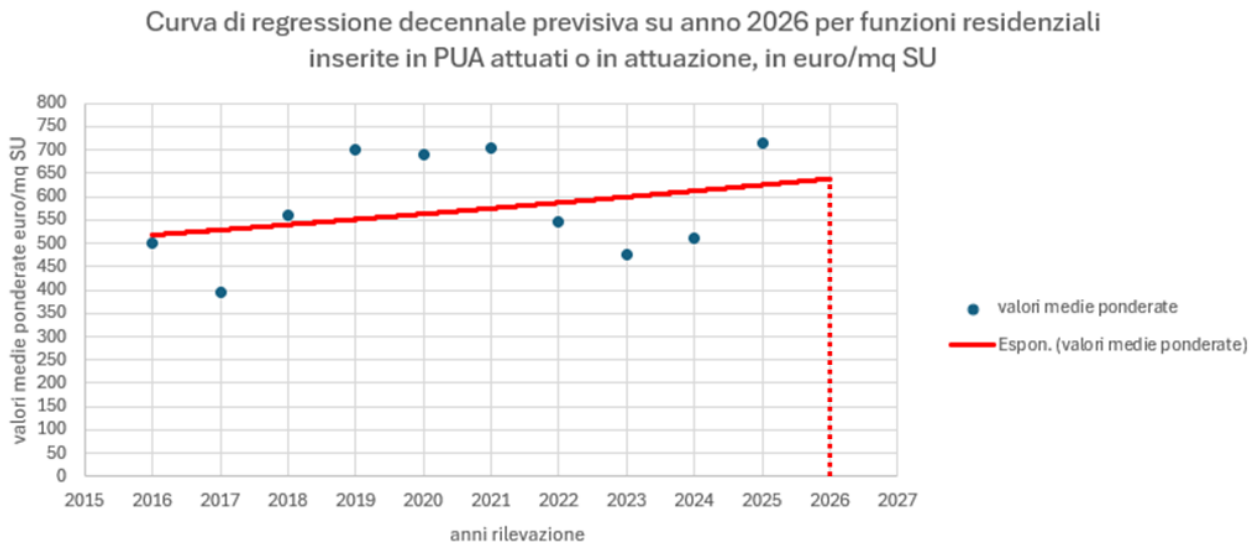
Al contrario, conoscendo il valore unitario espresso in euro/mc VT è possibile stabilire il valore espresso in euro/mq SU moltiplicando il valore unitario del VT per il coefficiente 7,50; conoscendo il valore unitario espresso in euro/mc VT è possibile stabilire il valore espresso in euro/mq SC moltiplicando il valore unitario del VT per il coefficiente 3,86.

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 nelle sole annualità 2017, 2020, 2024 e 2025.

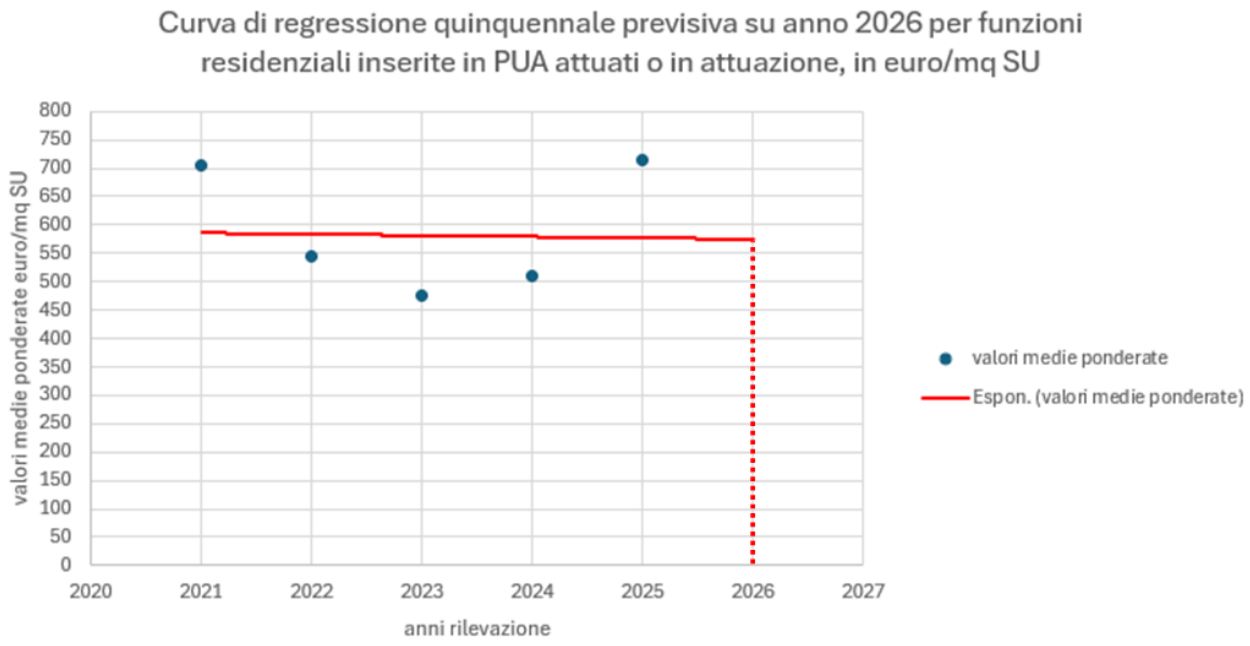
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SU
2016	500,00
2017	395,00
2018	560,00
2019	700,00
2020	690,00
2021	705,00
2022	545,00
2023	475,00
2024	510,00
2025	715,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2026 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **650,00 €/mq SU**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2021, 2022, 2023, 2024 e 2025) 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 2026 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **570,00 €/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 2026 su base decennale = 650,00 €/mq SU

- tendenza al 2024 su base quinquennale = 570,00 €/mq SU

Si ritiene che il valore tendenziale su base quinquennale risponda meglio al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2026 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 2026 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 al 2026
2021	1,469	705,00 €/mq SU	1.035,00 €/mq SU
2022	1,360	545,00 €/mq SU	740,00 €/mq SU
2023	1,260	475,00 €/mq SU	600,00 €/mq SU
2024	1,166	510,00 €/mq SU	595,00 €/mq SU
2025	1,080	715,00 €/mq SU	770,00 €/mq SU

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (1.035,00 + 740,00 + 600,00 + 595,00 + 770,00) / 5 = **750,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (750,00 €/mq SU) risulta superiore rispetto al valore tendenziale della curva (570,00 €/mq SU), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(570,00 + 750,00) / 2 = **660,00 €/mq SU (arrotondato)**

Considerato che non è stato possibile rilevare un campione attendibile di riscontri 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 0,51 = 660,00 €/mq SU x 0,51 = **335,00 €/mq SC** (arrotondato)

Si procede, ora, alla determinazione del valore unitario per mc di VT applicando al valore unitario espresso in €/mq SU il coefficiente di ragguaglio pari a 0,13:

€/mc VT = 660,00 €/mq SU x 0,13 = **85,00 €/mc VT** (arrotondato)

Residenza: aree inserite in PUA non attuati

Per le aree inserite all'interno di comparti urbanistici non attuati, valgono le seguenti considerazioni:

- in genere le aree risultano prive di diritto edificatorio, pertanto, ai fini della loro valutazione di mercato, appare opportuno riferirsi ai valori di soglia minima ricavati all'esterno o all'interno del TU qualora l'intervento sia localizzabile. Pertanto, nel caso di comparti interni al TU si applicherebbe il valore pari a 15,00 €/mq STer, che diverrebbe pari a 10,00 €/mq STer per i comparti esterni al TU;
- il diritto edificatorio compare nel momento in cui il comparto viene individuato dall'Accordo Operativo, ancorché preliminare, ovvero viene accolta la Manifestazione d'Interesse; pertanto, è da tale momento che il valore deve essere espresso in €/mc di VT.

Considerato che ancora non vi sono riscontri di mercato con riferimento a tale tipologia di comparti che esprimano il valore unitario col parametro mc, il valore di riferimento si ritiene debba essere ricavato per deduzione dai valori a VT per PUA attuati o in corso di attuazione, scomputando l'incidenza dei costi di urbanizzazione e applicando il coefficiente di attualizzazione su 3 anni.

Si avrà, così:

Valore di riferimento unitario nel caso di PUA attuato o in attuazione: 85,00 €/mc VT

Incidenza costi di urbanizzazione: 45,00 €/mc VT

Coefficiente di attualizzazione per stadio PUA in AO localizzato, preliminare o Manifestazione di Interesse: 0,794

PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI TENDENZIALI NEL CAPOLUOGO**				
	***Attuazione/IED**	****AO Depositato**	*****AO Localizzato** **AO Preliminare** **MI**	******AO Localizzabile**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	85,00 €/mc (A)	40,00 €/mc (B)	30,00 €/mc	--	--
STer	--	--	--	15,00 €/mq	10,00 €/mq

*: valore unitario nel caso di PUA attuato o in attuazione (A)

**: B = (A) – incidenza costi urbanizzazione: 85,00 €/mc – 45,00 €/mc = 40,00 €/mc

***: C = B x coefficiente attualizzazione su tre anni: 40,00 €/mc x 0,794 = 30,00 €/mc

****: valori soglia minima entro e fuori TU

Confronto tra valori tendenziali biennio 2024/2025 e valori tendenziali biennio 2026/2027

Determinati i valori unitari tendenziali desunti dal mercato delle aree edificabili a destinazione residenziale per l'anno 2026 e per le diverse tipologie di intervento, è, ora, possibile mettere a confronto tale dato con la tendenza a suo tempo determinata sull'anno 2024 e valutare, così, l'andamento del mercato a livello comunale.

Tipologia intervento	Valore tendenziale 2024	Valore tendenziale 2026	Tendenza	Incremento/decremento percentuale sul 2024
Diretto	840,00 €/mq SU	1.050,00 €/mq SU	↑	+25,00%
	465,00 €/mq SC	540,00 €/mq SC	↑	+19,23%
	140,00 €/mc VT	140,00 €/mq VT	=	=
PUA in attuazione	590,00 €/mq SU	660,00 €/mq SU	↑	+11,86%
	325,00 €/mq SC	335,00 €/mq SC	↑	+3,08%
	100,00 €/mc VT	85,00 €/mq VT	↓	-15,00%
PUA non attuati o fuori AO	25,00 €/mc VT	30,00 €/mc VT	↑	+20,00%

Dai confronti sopra esposti si evidenzia la tendenza ad un generalizzato incremento dei valori unitari riferibili a tutti i parametri e a tutte le tipologie di intervento.

Il maggiore incremento pari al 25% si rileva per valori espressi in €/mq SU per gli interventi diretti, incremento che trova conferma, sebbene con un'entità inferiore, anche per i valori espressi in €/mq SC nella medesima tipologia di intervento. Entrambi i valori tendenziali derivano dalla elaborazione dei riscontri di mercato.

Valori incrementati di circa il 12% anche per i valori tendenziali espressi in €/mq SU per i PUA in attuazione, tale valore è stato derivato direttamente dalla elaborazione dei riscontri di mercato. Sensibile incremento per il valore tendenziale, nel medesimo ambito tipologico, espresso in €/mq SC che è stato derivato in modo induttivo.

Invariati i valori tendenziali espressi in €/mq SC nel caso degli interventi diretti, mentre si registra il calo dei valori tendenziali espressi in €/mc VT nel caso dei PUA in attuazione (tale valore è, al momento, squisitamente induttivo).

Per ambiti compresi in PUA non attuati o posti fuori AO si registra un incremento del valore tendenziale del 20% (tale valore è, al momento, squisitamente induttivo).

Produttivo: aree sottoposte ad interventi di tipo diretto

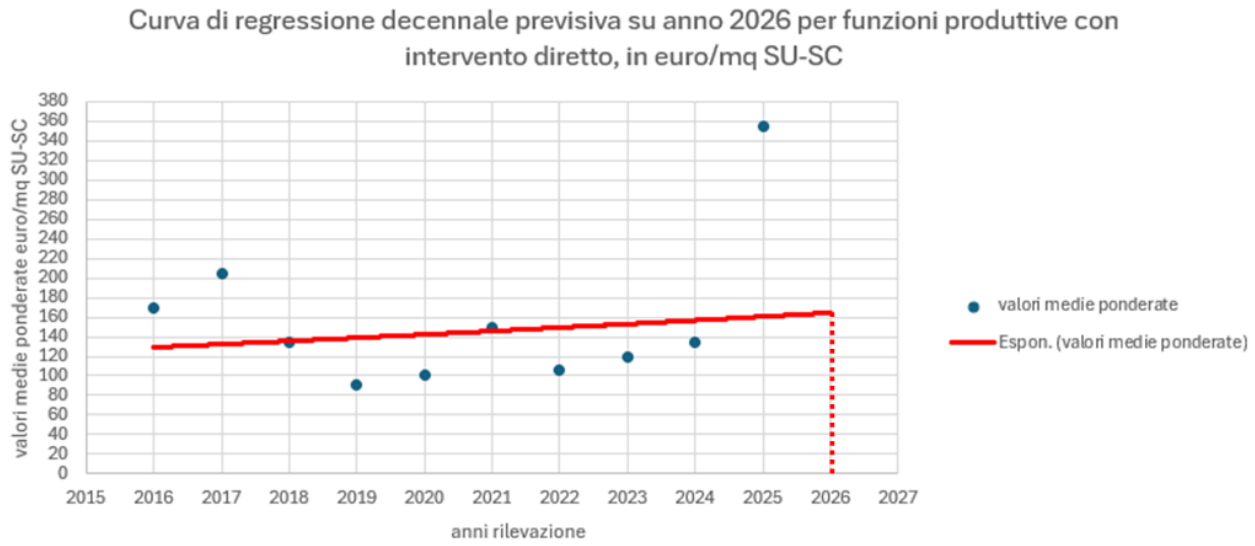
Ai fini delle successive elaborazioni tendenziali verranno considerati i valori unitari espressi in euro/mq di SU-SC per aree regolate da interventi di tipo diretto.

Per l'anno 2023 non è stato rilevato un valore medio di riferimento, si ritiene che esso possa essere, comunque, determinato assumendo la media aritmetica tra i valori medi riferiti alle annualità 2022 e 2024; pertanto, per l'anno 2023 viene assunto il seguente valore unitario:

(105,00 €/mq SU-SC + 135,00 €/mq SU-SC) / 2 = 120,00 €/mq SU-SC

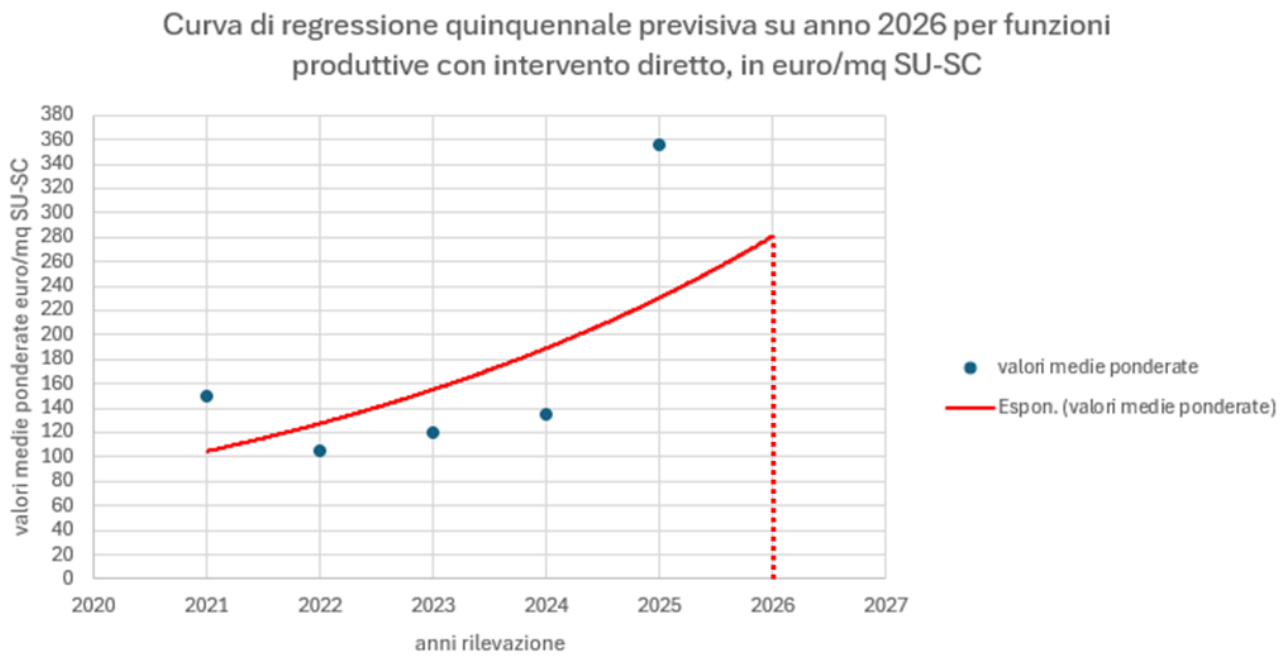
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SU-SC
2016	170,00
2017	205,00
2018	135,00
2019	90,00
2020	100,00
2021	150,00
2022	105,00
2023	120,00
2024	135,00
2025	355,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2026 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **160,00 €/mq SU-SC**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2021, 2022, 2023, 2024 e 2025) 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 2024 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **280,00 €/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 2026 su base decennale = 160,00 €/mq SU-SC

- tendenza al 2026 su base quinquennale = 280,00 €/mq SU-SC

Si ritiene che il valore tendenziale su base quinquennale risponda meglio al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2026 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 2026 può essere effettuato applicando ai valori, rispondenti alle medie ponderate, i coefficienti di attualizzazione così determinati:

Allineamento al 2026 compravendite 2021: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^5 = 1{,}469$

Allineamento al 2026 compravendite 2022: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^4 = 1{,}360$

Allineamento al 2026 compravendite 2023: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^3 = 1{,}260$

Allineamento al 2026 compravendite 2024: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^2 = 1{,}166$

Allineamento al 2026 compravendite 2025: $(1 + r)^n = (1 + 0{,}080)^1 = 1{,}080$

Anno	Coefficiente attualizzazione	Valore unitario media ponderata	Valore attualizzato al 2026
2021	1,469	150,00 €/mq SU-SC	220,00 €/mq SU-SC
2022	1,360	105,00 €/mq SU-SC	145,00 €/mq SU-SC
2023	1,260	120,00 €/mq SU-SC	150,00 €/mq SU-SC
2024	1,166	135,00 €/mq SU-SC	155,00 €/mq SU-SC
2025	1,080	355,00 €/mq SU-SC	385,00 €/mq SU-SC

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (220,00 + 145,00 + 150,00 + 155,00 + 385,00) / 5 = **210,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (210,00 €/mq SU-SC) risulta inferiore rispetto al valore tendenziale della curva (280,00 €/mq SU-SC), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(210,00 + 280,00) / 2 = **245,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato si ritiene rappresentativo della tendenza per aree collocate in contesti urbanizzati.

Per quanto concerne la determinazione dei valori medi unitari riferiti al VT occorre tener presente che i rilievi di mercato si riferiscono alle sole annualità 2022 e 2023, pertanto diviene poco indicativo procedere alla determinazione della curva di tendenza, la quale risulterebbe essere, di fatto, una retta.

Ai fini della determinazione del valore tendenziale espresso in €/mc VT si è ritenuto opportuno procedere ricavandone l'ammontare in via induttiva applicando il coefficiente pari a 0,10 al valore sopra calcolato pari a 245,00 €/mq SU-SC, ricavando, così:

245,00 €/mq SU-SC x 0,10 = **25,00 €/mc VT**

Il valore unitario così determinato si ritiene rappresentativo della tendenza per aree collocate in contesti urbanizzati.

Produttivo: aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

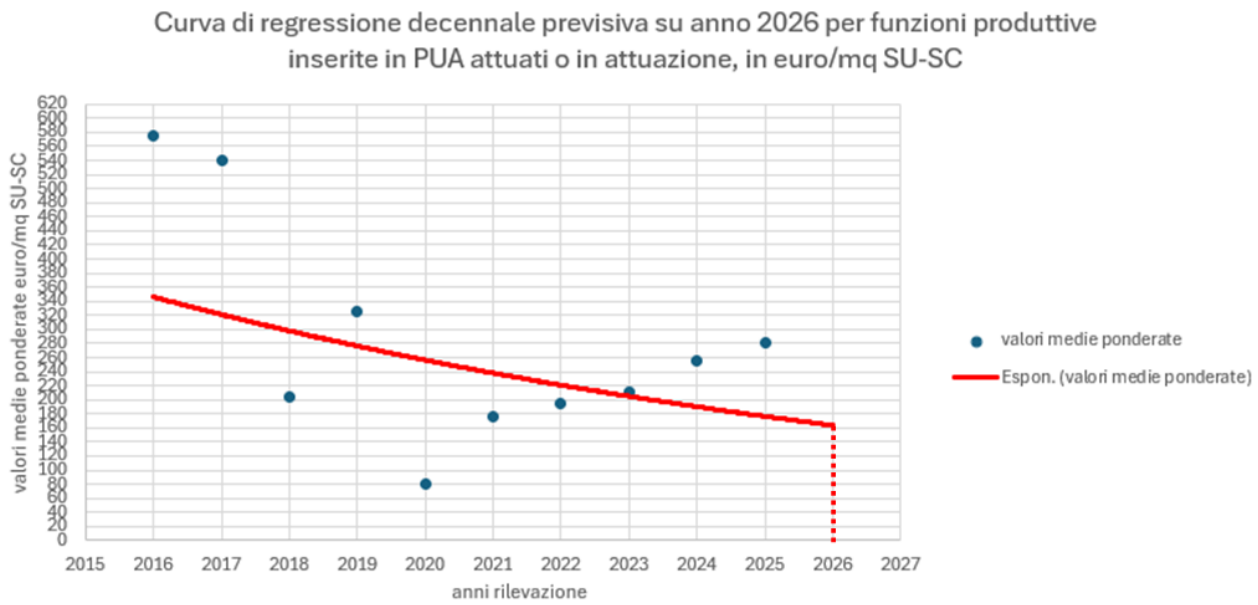
Ai fini delle successive elaborazioni tendenziali verranno considerati i valori unitari espressi in euro/mq di SU-SC per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione.

Al fine di uniformare al meglio la curva di tendenza decennale, considerato che per l'annualità 2022 non sono stati rilevati valori di mercato in euro/mq SU-SC, si è ritenuto che il valore assente possa essere surrogato dalla media aritmetica dei valori rilevanti nelle annualità precedenti e successive; pertanto, per l'anno 2022 viene assunto il seguente valore unitario:

(175,00 €/mq SU-SC + 210,00 €/mq SU-SC) / 2 = 195,00 €/mq SU-SC

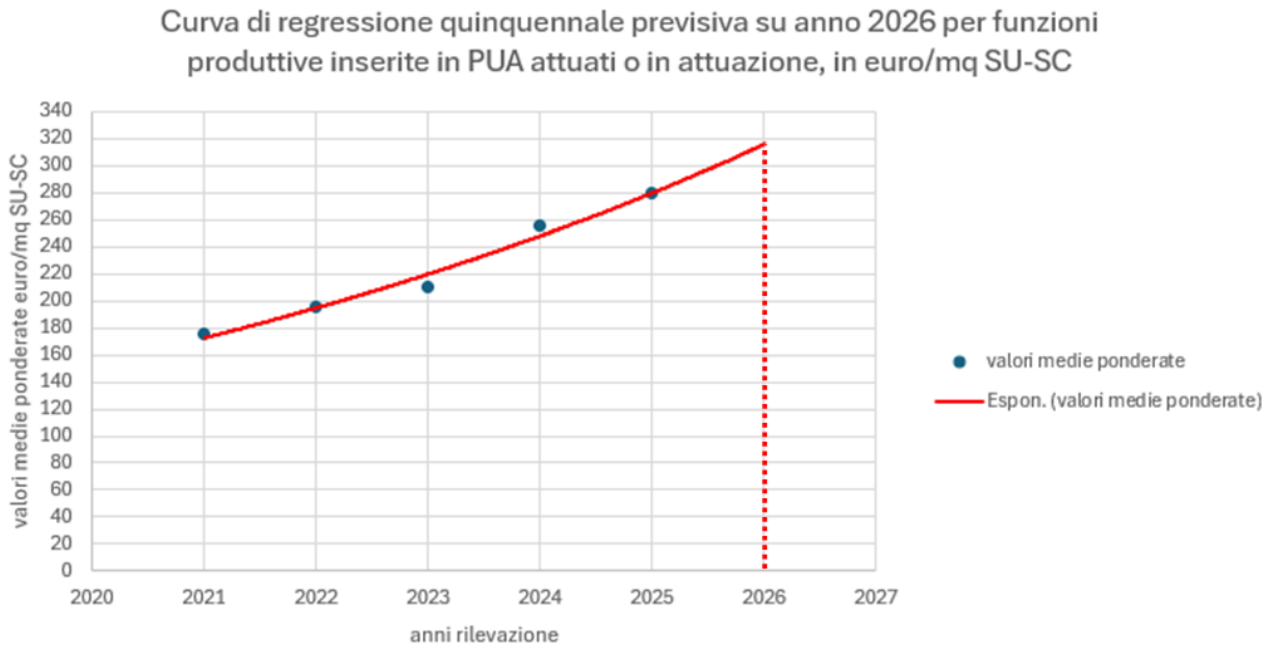
Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza decennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mq SU-SC
2016	575,00
2017	540,00
2018	205,00
2019	325,00
2020	80,00
2021	175,00
2022	195,00
2023	210,00
2024	255,00
2025	280,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2026 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **160,00 €/mq SU-SC**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime cinque annualità (2021, 2022, 2023, 2024 e 2025) 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 2026 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **320,00 €/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 2026 su base decennale = 160,00 €/mq SU-SC

- tendenza al 2026 su base quinquennale = 320,00 €/mq SU-SC

Si ritiene che il valore tendenziale su base quinquennale risponda meglio al mercato ipotetico delle aree in proiezione sull'anno 2026 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 2026 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 al 2026
2021	1,469	175,00 €/mq SU-SC	255,00 €/mq SU-SC
2022	1,360	195,00 €/mq SU-SC	265,00 €/mq SU-SC
2023	1,260	210,00 €/mq SU-SC	265,00 €/mq SU-SC
2024	1,166	255,00 €/mq SU-SC	300,00 €/mq SU-SC
2025	1,080	280,00 €/mq SU-SC	300,00 €/mq SU-SC

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (255,00 + 265,00 + 265,00 + 300,00 + 300,00) / 5 = **275,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Il valore unitario tendenziale così calcolato (275,00 €/mq SU-SC) risulta inferiore rispetto al valore tendenziale della curva (320,00 €/mq SU-SC), si ritiene, quindi, opportuno determinare il valore medio assunto tra i due metodi di analisi tendenziale:

(275,00 + 320,00) / 2 = **295,00 €/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 = 295,00 €/mq SU-SC x 0,10 = **30,00 €/mc VT** (arrotondato)

Produttivo: aree inserite in PUA non attuati

Per le aree inserite all'interno di comparti urbanistici non attuati, valgono le seguenti considerazioni:

- in genere le aree risultano prive di diritto edificatorio, pertanto, ai fini della loro valutazione di mercato, appare opportuno riferirsi ai valori di soglia minima ricavati all'esterno o all'interno del TU qualora l'intervento sia localizzabile. Pertanto, nel caso di comparti interni al TU si applicherebbe il valore pari a 15,00 €/mq STer, che diverrebbe pari a 10,00 €/mq STer per i comparti esterni al TU;
- il diritto edificatorio compare nel momento in cui il comparto viene individuato dall'Accordo Operativo, ancorché preliminare, ovvero viene accolta la Manifestazione d'Interesse; pertanto, è da tale momento che il valore deve essere espresso in €/mc di VT.

Considerato che ancora non vi sono riscontri di mercato con riferimento a tale tipologia di comparti che esprimano il valore unitario col parametro mc, il valore di riferimento si ritiene debba essere ricavato per deduzione dai valori a VT per PUA attuati o in corso di attuazione, scomputando l'incidenza dei costi di urbanizzazione e applicando il coefficiente di attualizzazione su 3 anni.

Si avrà, così:

Valore di riferimento unitario nel caso di PUA attuato o in attuazione: 30,00 €/mc VT

Incidenza costi di urbanizzazione: 10,00 €/mc VT

Coefficiente di attualizzazione per stadio PUA in AO localizzato, preliminare o Manifestazione di Interesse: 0,794

PARAMETRO	**STADIO DEL PUA E VALORI MEDI TENDENZIALI NEL CAPOLUOGO**				
	***Attuazione/IED**	****AO Depositato**	*****AO Localizzato** **AO Preliminare** **MI**	******AO Localizzabile**	
				Entro TU	**Fuori TU**
VT	30,00 €/mc (A)	20,00 €/mc (B)	15,00 €/mc	--	--
STer	--	--	--	15,00 €/mq	10,00 €/mq

*: valore unitario nel caso di PUA attuato o in attuazione (A)

**: B = (A) – incidenza costi urbanizzazione: 30,00 €/mc – 10,00 €/mc = 20,00 €/mc

***: C = B x coefficiente attualizzazione su tre anni: 20,00 €/mc x 0,794 = 15,00 €/mc

****: valori soglia minima entro e fuori TU

Confronto tra valori tendenziali biennio 2024/2025 e valori tendenziali biennio 2026/2027

Determinati i valori unitari tendenziali desunti dal mercato delle aree edificabili a destinazione produttiva per l'anno 2026 e per le diverse tipologie di intervento, è, ora, possibile mettere a confronto tale dato con la tendenza a suo tempo determinata sull'anno 2024 e valutare, così, l'andamento del mercato a livello comunale.

Tipologia intervento	Valore tendenziale 2024	Valore tendenziale 2026	Tendenza	Incremento/decremento percentuale sul 2024
Diretto	205,00 €/mq SU-SC	245,00 €/mq SU-SC	↑	+19,51%
	45,00 €/mc VT	25,00 €/mc VT	↓	-44,44%
PUA in attuazione	205,00 €/mq SU-SC	295,00 €/mq SU-SC	↑	+43,90%
	45,00 €/mc VT	30,00 €/mc VT	↓	-33,33%
PUA non attuati o fuori AO	25,00 €/mc VT	15,00 €/mc VT	↓	-40,00%

Dai confronti sopra esposti si evidenzia la tendenza all'aumento dei valori unitari riferibili alla SU-SC, l'incremento, in entrambi casi, è significativo e raggiunge il suo massimo pari a circa il 44% per gli interventi compresi all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione.

Per quanto concerne i valori unitari tendenziali espressi con il parametro VT si rileva, al contrario, una tendenza al decremento dei valori tra il 30 e il 45%. Ciò è riconducibile al fatto che la determinazione dei valori unitari per tale parametro sconta ancora ridotti rilievi di mercato e, pertanto, il valore di riferimento viene derivato applicando al valore espresso per SU-SC un parametro la cui entità può variare da un biennio all'altro.

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 e in €/mc VT per aree regolate da interventi di tipo diretto.

Occorre tenere presente che, dai rilievi di mercato, sono del tutto assenti compravendite con valori espressi in €/mq SU-SC per le annualità 2022, 2023, 2024 e 2025, mentre, al contrario, per le annualità 2022, 2023 e 2024, sono presenti valori unitari espressi in €/mc VT.

Ciò comporta che, ai fini della elaborazione delle curve di tendenza, occorrerà determinare il valore unitario riconducibile al parametro SU-SC ricavandolo dal valore espresso con parametro VT applicando il coefficiente 3,30.

2022 = 5,00 €/mc VT x 3,30 = 15,00 €/mq SU-SC

2023 = 105,00 €/mc VT x 3,30 = 345,00 €/mq SU-SC

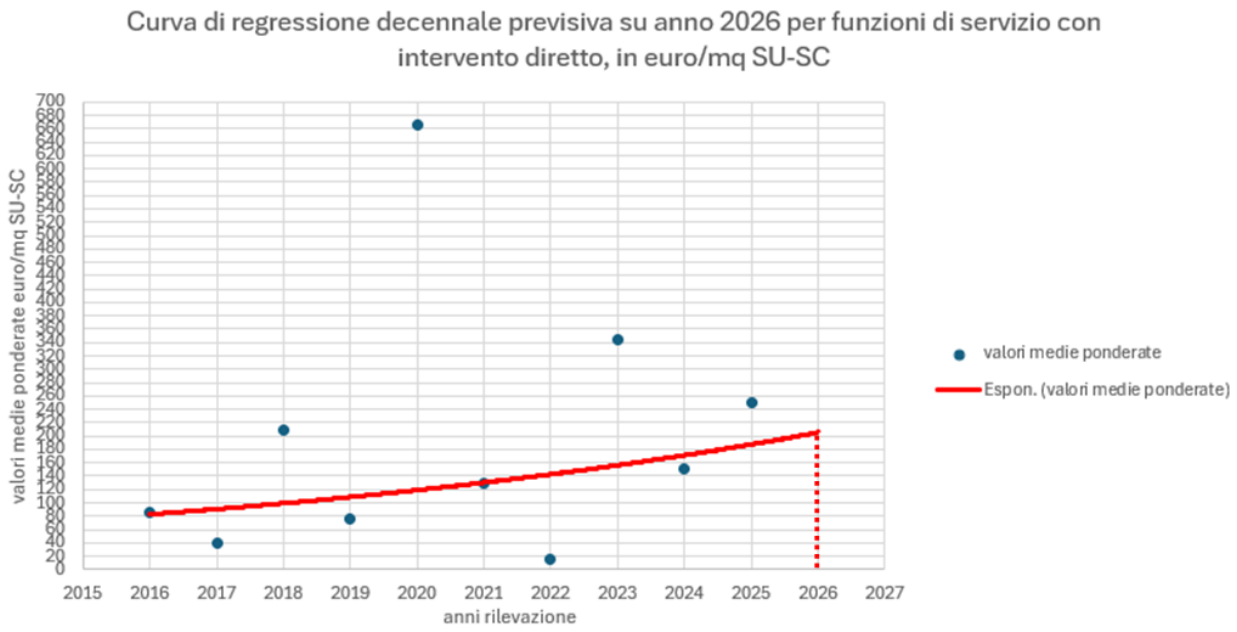
2024 = 45,00 €/mc VT x 3,30 = 150,00 €/mc SU-SC

Per quanto riguarda l'annualità 2025, mancando il valore unitario espresso per il parametro VT, il valore unitario viene ricavato dalla media aritmetica dei due valori 2023 e 2024 come più sopra determinati:

2025 = (345,00 €/mq SU-SC + 150,00 €/mq SU-SC) / 2 = 250,00 €/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**
2016	85,00
2017	40,00
2018	210,00
2019	75,00
2020	665,00
2021	130,00
2022	15,00
2023	345,00
2024	150,00
2025	250,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2024 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **200,00 €/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 2026 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 al 2026
2021	1,469	130,00	190,00
2022	1,360	15,00	20,00
2023	1,260	345,00	435,00
2024	1,166	150,00	175,00
2025	1,080	250,00	270,00

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 5 = (190,00 + 20,00 + 435,00 + 175,00 + 270,00) / 5 = **220,00 €/mq SU-SC**

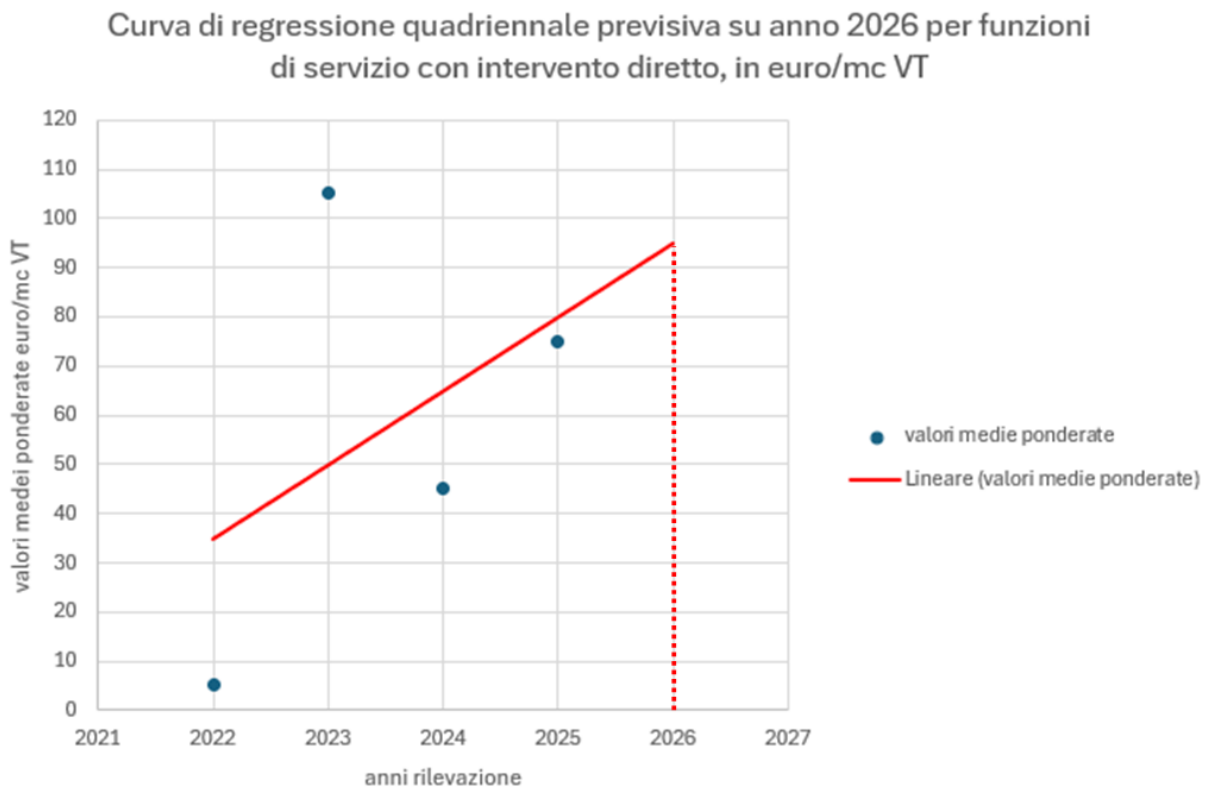
Il valore unitario tendenziale così calcolato (220,00 €/mq SU-SC) risulta del tutto in linea rispetto al valore tendenziale della curva (200,00 €/mq SU-SC), si ritiene, quindi, di adottare il valore unitario tendenziale della curva decennale pari a **200,00 €/mq SU-SC**.

Per quanto concerne la determinazione dei valori medi unitari riferiti al VT si è ritenuto opportuno procedere analogamente al criterio utilizzato per il calcolo del valore espresso per il parametro SU-SC ricavando il dato per l'anno 2025, assente, come media aritmetica tra i valori rilevati per gli anni 2023 e 2024:

2025 = (105,00 €/mc VT + 45,00 €/mc VT) / 2 = 75,00 €/mc VT

Il riepilogo dei valori da assumere per elaborare la curva di tendenza quadriennale è, quindi, il seguente:

Annualità	Valore unitario in €/mc VT
2022	5,00
2023	105,00
2024	45,00
2025	75,00



Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità, è stato possibile ricavare la curva di tendenza (non esponenziale bensì lineare) sull'annualità 2026 che porta alla determinazione di un ipotetico valore unitario pari a circa **95,00 €/mc VT**.

Un ulteriore sistema di proiezione tendenziale dei valori unitari di mercato sull'anno 2026 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 al 2026
2022	1,360	5,00	5,00
2023	1,260	105,00	130,00
2024	1,166	45,00	50,00
2025	1,080	75,00	80,00

Si calcola la media aritmetica dei valori medi attualizzati:

Σ valori medi / 4 = (5,00 + 130,00 + 50,00 + 80,00) / 4 = **60,00 €/mc VT**

Il valore unitario tendenziale così calcolato (60,00 €/mc VT) risulta inferiore rispetto al valore tendenziale della curva (95,00 €/mc VT), si ritiene, quindi, di determinare il valore di riferimento dalla media aritmetica tra i due valori calcolati.

(95,00 €/mc VT + 60,00 €/mc VT) / 2 = **80,00 €/mc VT**

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per le funzioni di servizio ove è il VT il parametro urbanistico che ne definisce il diritto edificatorio.

Mobilità

Le aree destinate alle funzioni legate alla mobilità sono, prevalentemente, prive di diritto edificatorio e destinate ad usi funzionali o di servizio alla mobilità, pertanto, seppure prive di un diritto edificatorio preciso, possono, comunque, accogliere interventi edilizi che comportano la trasformazione del territorio anche con la realizzazione di manufatti.

Si è, quindi, ritenuto opportuno ricondurre il valore di mercato per tali aree a quello determinato per aree prive di diritto edificatorio pari a 30,00 €/mq STer.

DIVE/DREA

Le aree destinate a funzione DIVE/DREA sono prive di capacità edificatoria, ma sono, comunque, destinate ad usi funzionali alle aree verdi consentendo la realizzazione di manufatti.

Si è, quindi, ritenuto opportuno ricondurre il valore di mercato per tali aree a quello derivato per aree in contesti urbani pari a 15,00 €/mq STer.

Confronto tra valori tendenziali biennio 2024/2025 e valori tendenziali biennio 2026/2027

Determinati i valori unitari tendenziali desunti dal mercato delle aree edificabili a destinazione servizi per l'anno 2026 e per il solo intervento diretto, è, ora, possibile mettere a confronto tale dato con la tendenza a suo tempo determinata sull'anno 2024 e valutare, così, l'andamento del mercato a livello comunale.

Tipologia intervento	Valore tendenziale 2024	Valore tendenziale 2026	Tendenza	Incremento/decremento percentuale sul 2022
Diretto	420,00 €/mq SU-SC	200,00 €/mq SU-SC		-52,38%
	60,00 €/mc VT	80,00 €/mc VT		+33,33%

Dai confronti sopra esposti si evidenzia la tendenza al deciso calo dei valori unitari espressi in SU-SC mentre si assiste all'aumento dei valori espressi per il parametro VT.

4.5.18 Riepilogo generale tendenze e parametri.

Di seguito la tabella riepilogativa nella quale sono indicati i valori unitari tendenziali sull'anno 2024, in relazione alla diversa destinazione urbanistica ed al tipo di intervento, le incidenze dei costi di urbanizzazione, i valori di riferimento per aree prive di capacità edificatoria, i valori minimi derivati dalle compravendite agricole, i coefficienti di attualizzazione e i coefficienti di ragguaglio.

Tabella riepilogativa valori tendenziali all'anno 2026 per aree a destinazione residenziale (tra parentesi l'incidenza dei costi di urbanizzazione)

Tipologia intervento	Valore Tendenziale €/mq SU	Valore Tendenziale €/mq SC	Valore Tendenziale €/mc VT
Diretto	1.050,00 (290,00 €/mq SU; 55,00 €/mq STer)	540,00 (150,00 €/mq SC; 55,00 €/mq STer)	140,00 (40,00 €/mc VT; 55,00€/mq STer)
PUA attuati	660,00 (360,00 €/mq SU; 60,00 €/mq STer)	335,00 (185,00 €/mq SC; 60,00 €/mq STer)	85,00 (45,00 €/mc VT; 60,00€/mq STer)
PUA non attuati	--	--	30,00

Tabella riepilogativa valori tendenziali all'anno 2026 per aree a destinazione produttiva (tra parentesi l'incidenza dei costi di urbanizzazione)

Tipologia intervento	Valore Tendenziale €/mq SU-SC	Valore Tendenziale €/mc VT
Diretto	245,00 (85,00 €/mq SU-SC; 15,00 €/mq STer)	25,00 (10,00 €/mc VT; 15,00€/mq STer)
PUA attuati	295,00 (60,00 €/mq SU-SC; 25,00 €/mq STer)	30,00 (10,00 €/mc VT; 25,00€/mq STer)
PUA non attuati	--	15,00

Tabella riepilogativa valori tendenziali all'anno 2026 per aree a destinazione servizi (tra parentesi l'incidenza dei costi di urbanizzazione)

Tipologia intervento	Valore Tendenziale €/mq SU-SC	Valore Tendenziale €/mc VT
Diretto	200,00 (85,00 €/mq SU-SC; 15,00 €/mq STer)	80,00 (10,00 €/mc VT; 15,00€/mq STer)

Valori minimi

Aree interne al TU	Aree esterne al TU	Aree per funzioni residenziali interne al TU senza capacità edificatoria	Aree per funzioni produttive interne al TU senza capacità edificatoria	Aree per funzioni di servizio interne al TU senza capacità edificatoria
15,00 €/mq STer	10,00 €/mq STer	30,00 €/mq SF	30,00 €/mq SF	DIVE/DREA 15,00 €/mq SF Mobilità 30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

4.6 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, tale metodo è stato confermato anche con l'avvento del PUG in sostituzione del PSC-RUE-POC a partire dal mese di maggio 2022.

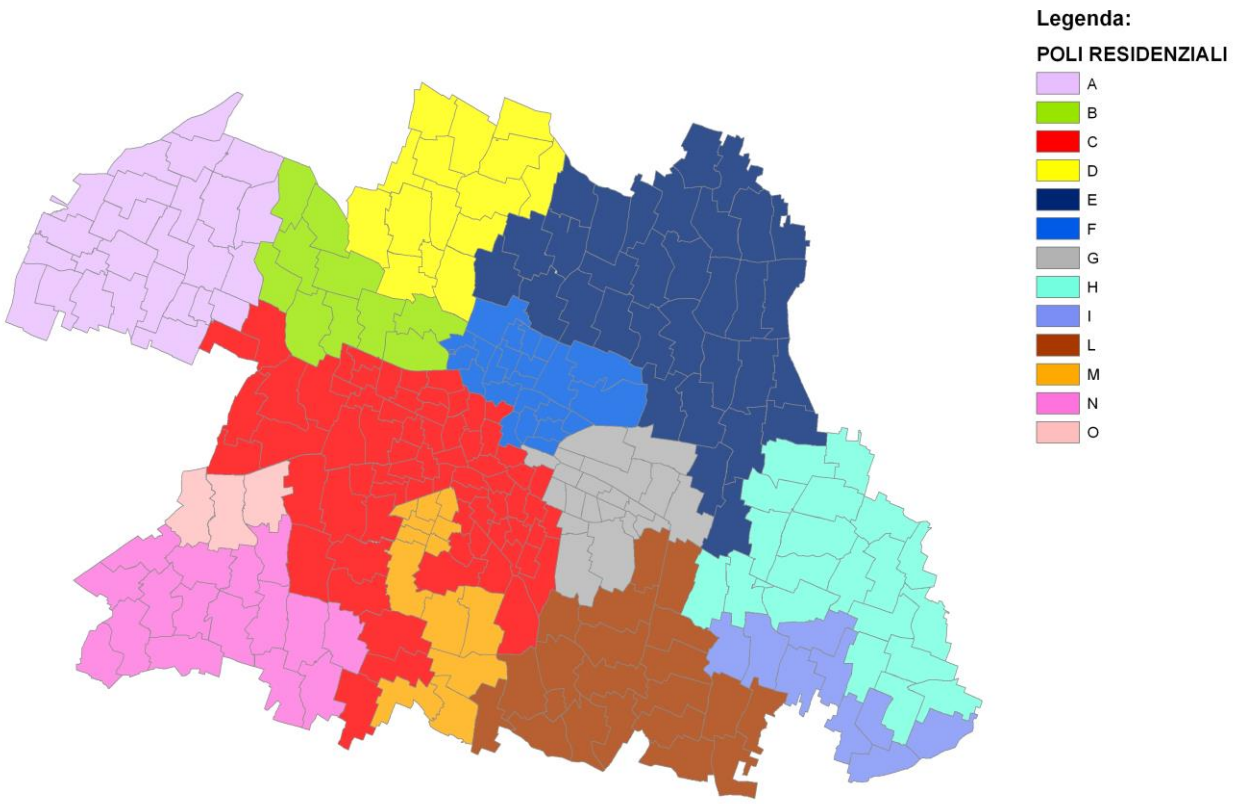
Per il biennio 2026/2027 vengono, quindi, confermati i poli di aggregazione già conosciuti, sia come numero che come delimitazione seguendo i contorni dei fogli di mappa catastali al fine di rendere più agevole l'individuazione del polo d'appartenenza e dei valori di riferimento ad esso corrispondenti i quali verranno esposti nelle relative schede.

Eventuali variazioni potranno essere senz'altro assunte qualora subentrino elementi significativi in tal senso.

Risultano, pertanto: 13 poli prevalentemente residenziali e 5 poli prevalentemente produttivi.

Poli residenziali

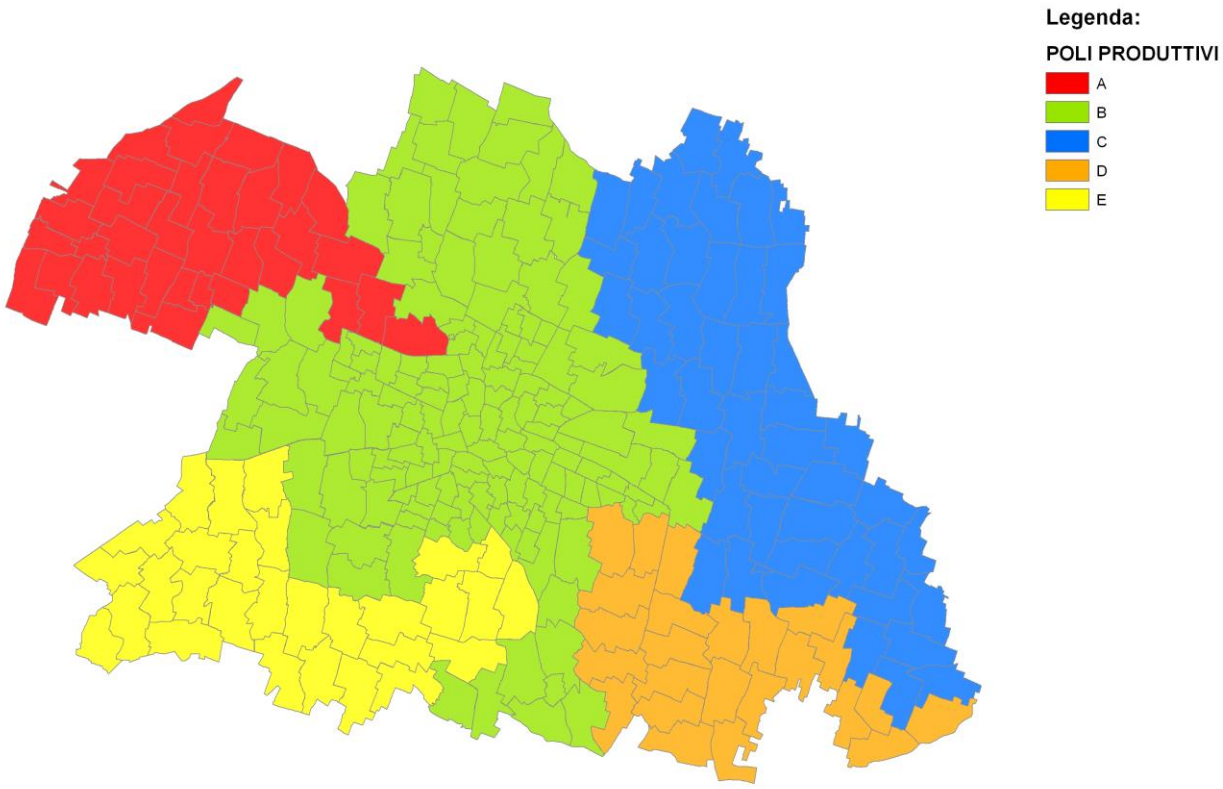
Di seguito la suddivisione del territorio nei diversi poli di carattere residenziale.



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 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	**--**
2024	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	1	176.280,00	1.916	90,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**176.280,00**	**1.916**	**90,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	1	101.505,00	1.208	85,00
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**101.505,00**	**1.208**	**85,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Poco significativo il numero delle compravendite rilevato nel territorio del polo (2 atti) suddivise tra i diversi parametri.

In considerazione della omogeneità delle caratteristiche urbanistiche e dotazionali dei due poli A e B, contigui, ai fini di determinare i valori unitari di riferimento si è ritenuto opportuno raggruppare gli atti di compravendita rilevati nei due poli.

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato Poli A e B (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato Poli A e B (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	2	121.927,00	277	440,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**2**	**121.927,00**	**277**	**440,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato Poli A e B (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato Poli A e B (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	1	176.280,00	1.916	90,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**176.280,00**	**1.916**	**90,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato Poli A e B (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	2	252.211,00	2.684	95,00
2024	1	53.636,00	492	110,00
2025	--	--	--	--
Σ	**3**	**305.847,00**	**3.176**	**95,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 2 distinti atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **440,00 €/mq SC**. Tale valore viene assunto come riferimento per il parametro SC per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 290,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

290,00 €/mq SC x 0,926 = **270,00 €/mq SC** (arrotondato)

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SU non si sono rilevati elementi significativi (una sola compravendita che, tra l'altro riporta un valore non omogeneo rispetto all'ordinarietà delle tendenze).

Si è, quindi, ritenuto opportuno ricavare il valore di riferimento per il parametro SU direttamente dal parametro SC applicando il coefficiente di ragguaglio pari a 1,94, ottenendo, così:

440,00 €/mq SC x 1,94 = **855,00 €/mq SU** (arrotondato)

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 565,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

565,00 €/mq SU x 0,926 = **525,00 €/mq SU** (arrotondato)

Per terreni in contesto non urbanizzato con diritto edificatorio definito in VT si sono rilevati 3 distinti atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **95,00 €/mc VT**.

Il 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:

95,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **115,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 60,00 €/mq STer.

Aggiungendo al valore di 95,00 €/mc VT l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a **135,00 €/mc VT** applicabile alle aree in contesti urbanizzati.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra determinato in 95,00 €/mc VT porta a determinare:

95,00 €/mc VT x 0,794 = **75,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

75,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **90,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **95,00 €/mc VT** ovvero **115,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **135,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	525,00 €/mq	760,00 €/mq	855,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	270,00 €/mq	390,00 €/mq	440,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	95,00 €/mc	100,00 €/mc	135,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	115,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	855,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	440,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	135,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	95,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	115,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	75,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	90,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Non sono state rinvenute compravendite relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione, stessi riscontri nel contiguo Polo B.

Considerata, invece, l'avvenuta determinazione dei valori unitari per interventi diretti, si ritiene possibile ricavare i valori per le aree sottoposte ad intervento diretto con il seguente metodo che ricava un rapporto tra i valori determinati attraverso i valori tendenziali e un conseguente coefficiente di ragguaglio.

In particolare, per il parametro relativo alla SU, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 1.050,00 €/mq SU
- PUA attuati: 660,00 €/mq SU

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 1.050,00 €/mq SU / 660,00 €/mq SU = 1,59
- 660,00 €/mq SU / 1.050,00 €/mq SU = 0,63

Analogamente, per il parametro relativo alla SC, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 540,00 €/mq SC
- PUA attuati: 335,00 €/mq SC

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 540,00 €/mq SC / 335,00 €/mq SC = 1,61
- 335,00 €/mq SU / 540,00 €/mq SU = 0,62

Infine, per il parametro relativo al VT, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 140,00 €/mc VT
- PUA attuati: 85,00 €/mc VT

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 140,00 €/mc VT / 85,00 €/mc VT = 1,65
- 85,00 €/mc VT / 140,00 €/mc VT = 0,61

Tenuto conto che è stato possibile determinare i seguenti valori di riferimento relativamente ad aree regolate da interventi diretti in contesti urbanizzati:

855,00 €/mq SU

440,00 €/mq SC

135,00 €/mc VT

Applicando ai suddetti valori i coefficienti di ragguaglio, è possibile risalire ai corrispondenti valori riferibili ad aree inserite all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione:

<u>Parametro SU:</u>

855,00 €/mq SU x 0,630 = **540,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree comprese in PUA attuati o in corso di attuazione e regolate dal parametro SU.

<u>Parametro SC:</u>

440,00 €/mq SC x 0,620 = **275,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree comprese in PUA attuati o in corso di attuazione e regolate dal parametro SC.

<u>Parametro VT:</u>

135,00 €/mc VT x 0,610 = 8**5,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

540,00 €/mq SU x 0,630 = **340,00 €/mq SU** (arrotondato)

275,00 €/mq SC x 0,630 = **175,00 €/mq SC** (arrotondato)

85,00 €/mc VT x 0,630 = **55,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

540,00 €/mq SU x 0,315 = **170,00 €/mq SU** (arrotondato)

275,00 €/mq SC x 0,315 = **85,00 €/mq SC** (arrotondato)

85,00 €/mc VT x 0,315 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (1,2 mc/mq VT / 3 ml = 0,40 mq/mq SC), è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

85,00 €/mq SC x 0,40 = **35,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 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	540,00	540,00	340,00	170,00
	€/mq SC	275,00	275,00	175,00	85,00
	€/mc VT	85,00	85,00	55,00	25,00
	€/mq STer	--	--	--	35,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**VT Totale in mc**	**€/mq STer media ponderata**
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	1	156.477,00	3.899	--	40,00
2025	2	16.200,00	2.802	--	6,00
Σ	**4**	**172.677,00**	**6.701**	**--**	**25,00**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati 4 riscontri di mercato relativi al parametro della STer dai quali è stato possibile determinare il valore unitario pari a **25,00 €/mq STer** che

viene assunto come valore unitario per aree con AO localizzato, AO preliminare o Manifestazione di Interesse. Nessun rilievo nel contiguo Polo B.

Al fine di giungere alla determinazione degli altri valori unitari per aree inserite entro tali compendi, si procede per inverso dal valore unitario derivato dai riscontri di mercato in 25,00 €/mq STer.

Il valore unitario così determinato viene diviso per l'altezza di piano pari a 3,00 ml:

25,00 €/mq STer / 3 = **10,00 €/mc VT**

Tale valore può ritenersi riferibile ad aree con AO localizzato, AO preliminare o Manifestazione di Interesse.

Il valore così determinato viene diviso per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

10,00 €/mc VT / 0,926 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Per giungere al valore unitario di riferimento per aree inserite in PUA in attuazione si procede ad incrementare il valore sopra determinato dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT:

10,00 €/mc VT + 45,00 €/mc VT = **55,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	55,00	10,00	10,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione B

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	**Coefficiente di attualizzazione al 2026**
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	**Coefficiente**
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	**Da SU a SC**	**Da SC a SU**	**Da SC a VT**	**Da VT a SC**	**Da SU a VT**	**Da VT a SU**
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	2	121.927,00	277	440,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**2**	**121.927,00**	**277**	**440,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	**--**
2024	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	1	150.706,00	1.476	100,00
2024	1	53.636,00	492	110,00
2025	--	--	--	--
Σ	**2**	**204.342,00**	**1.968**	**105,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Poco significativo il numero delle compravendite rilevato nel territorio del polo (4 atti) suddivise tra i diversi parametri.

In considerazione della omogeneità delle caratteristiche urbanistiche e dotazionali dei due poli A e B, contigui, ai fini di determinare i valori unitari di riferimento si è ritenuto opportuno raggruppare gli atti di compravendita rilevati nei due poli.

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato Poli A e B (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato Poli A e B (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	2	121.927,00	277	440,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**2**	**121.927,00**	**277**	**440,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato Poli A e B (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato Poli A e B (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	1	176.280,00	1.916	90,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**176.280,00**	**1.916**	**90,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato Poli A e B (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	2	252.211,00	2.684	95,00
2024	1	53.636,00	492	110,00
2025	--	--	--	--
Σ	**3**	**305.847,00**	**3.176**	**95,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 2 distinti atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **440,00 €/mq SC**. Tale valore viene assunto come riferimento per il parametro SC per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 290,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

290,00 €/mq SC x 0,926 = **270,00 €/mq SC** (arrotondato)

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SU non si sono rilevati elementi significativi (una sola compravendita che, tra l'altro riporta un valore non omogeneo rispetto all'ordinarietà delle tendenze).

Si è, quindi, ritenuto opportuno ricavare il valore di riferimento per il parametro SU direttamente dal parametro SC applicando il coefficiente di ragguaglio pari a 1,94, ottenendo, così:

440,00 €/mq SC x 1,94 = **855,00 €/mq SU** (arrotondato)

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 565,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

565,00 €/mq SU x 0,926 = **525,00 €/mq SU** (arrotondato)

Per terreni in contesto non urbanizzato con diritto edificatorio definito in VT si sono rilevati 3 distinti atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **95,00 €/mc VT**.

Il 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:

95,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **115,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 60,00 €/mq STer.

Aggiungendo al valore di 95,00 €/mc VT l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a **135,00 €/mc VT** applicabile alle aree in contesti urbanizzati.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra determinato in 95,00 €/mc VT porta a determinare:

95,00 €/mc VT x 0,794 = **75,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

75,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **90,00 €/mq STer**

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **95,00 €/mc VT** ovvero **115,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **135,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	525,00 €/mq	760,00 €/mq	855,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	270,00 €/mq	390,00 €/mq	440,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	95,00 €/mc	100,00 €/mc	135,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	115,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	855,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	440,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	135,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	95,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	115,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	75,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	90,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Non sono state rinvenute compravendite relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione, stessi riscontri nel contiguo Polo A.

Considerata, invece, l'avvenuta determinazione dei valori unitari per interventi diretti, si ritiene possibile ricavare i valori per le aree sottoposte ad intervento diretto con il seguente metodo che ricava un rapporto tra i valori determinati attraverso i valori tendenziali e un conseguente coefficiente di ragguaglio.

In particolare, per il parametro relativo alla SU, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 1.050,00 €/mq SU
- PUA attuati: 660,00 €/mq SU

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 1.050,00 €/mq SU / 660,00 €/mq SU = 1,59
- 660,00 €/mq SU / 1.050,00 €/mq SU = 0,63

Analogamente, per il parametro relativo alla SC, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 540,00 €/mq SC
- PUA attuati: 335,00 €/mq SC

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 540,00 €/mq SC / 335,00 €/mq SC = 1,61
- 335,00 €/mq SU / 540,00 €/mq SU = 0,62

Infine, per il parametro relativo al VT, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 140,00 €/mc VT
- PUA attuati: 85,00 €/mc VT

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 140,00 €/mc VT / 85,00 €/mc VT = 1,65
- 85,00 €/mc VT / 140,00 €/mc VT = 0,61

Tenuto conto che è stato possibile determinare i seguenti valori di riferimento relativamente ad aree regolate da interventi diretti in contesti urbanizzati:

855,00 €/mq SU

440,00 €/mq SC

135,00 €/mc VT

Applicando ai suddetti valori i coefficienti di ragguaglio, è possibile risalire ai corrispondenti valori riferibili ad aree inserite all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione:

<u>Parametro SU:</u>

855,00 €/mq SU x 0,630 = **540,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree comprese in PUA attuati o in corso di attuazione e regolate dal parametro SU.

Parametro SC:

440,00 €/mq SC x 0,620 = **275,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree comprese in PUA attuati o in corso di attuazione e regolate dal parametro SC.

Parametro VT:

135,00 €/mc VT x 0,610 = 8**5,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

540,00 €/mq SU x 0,630 = **340,00 €/mq SU** (arrotondato)

275,00 €/mq SC x 0,630 = **175,00 €/mq SC** (arrotondato)

85,00 €/mc VT x 0,630 = **55,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

540,00 €/mq SU x 0,315 = **170,00 €/mq SU** (arrotondato)

275,00 €/mq SC x 0,315 = **85,00 €/mq SC** (arrotondato)

85,00 €/mc VT x 0,315 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Considerando il parametro medio ordinario rappresentativo del diritto edificatorio previsto per le aree a destinazione residenziale (1,2 mc/mq VT / 3 ml = 0,40 mq/mq SC), è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

85,00 €/mq SC x 0,40 = **35,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 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	540,00	540,00	340,00	170,00
	€/mq SC	275,00	275,00	175,00	85,00
	€/mc VT	85,00	85,00	55,00	25,00
	€/mq STer	--	--	--	35,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato.

Per le ragioni sopra dette, si ritiene opportuno assumere i dati ricavati dal contiguo Polo A.

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO nel Polo A (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	1	156.477,00	3.899	--	40,00
2025	2	16.200,00	2.802	--	6,00
Σ	**4**	**172.677,00**	**6.701**	**--**	**25,00**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati 4 riscontri di mercato relativi al parametro della STer dai quali è stato possibile determinare il valore unitario pari a **25,00 €/mq STer** che viene assunto come valore unitario per aree con AO localizzato, AO preliminare o Manifestazione di Interesse.

Al fine di giungere alla determinazione degli altri valori unitari per aree inserite entro tali compendi, si procede per inverso dal valore unitario derivato dai riscontri di mercato in 25,00 €/mq STer.

Il valore unitario così determinato viene diviso per l'altezza di piano pari a 3,00 ml:

25,00 €/mq STer / 3 = **10,00 €/mc VT**

Tale valore può ritenersi riferibile ad aree con AO localizzato, AO preliminare o Manifestazione di Interesse.

Il valore così determinato viene diviso per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

10,00 €/mc VT / 0,926 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Per giungere al valore unitario di riferimento per aree inserite in PUA in attuazione si procede ad incrementare il valore sopra determinato dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT:

10,00 €/mc VT + 45,00 €/mc VT = **55,00 €/mc VT**

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	55,00	10,00	10,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione C

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	**Coefficiente di attualizzazione al 2026**
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	**Coefficiente**
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	**Da SU a SC**	**Da SC a SU**	**Da SC a VT**	**Da VT a SC**	**Da SU a VT**	**Da VT a SU**
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	1	778.570,00	1.203	645,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**778.570,00**	**1.203**	**645,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	1	176.280,00	154	1.145,00
2022	3	719.440,00	1.075	670,00
2023	3	703.710,00	1.260	560,00
2024	--	--	--	--
2025	1	438.734,00	910	480,00
Σ	**8**	**2.038.164,00**	**3.399**	**600,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	**--**
2024	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	7	1.485.159,00	1.034	1.435,00
2022	5	643.280,00	1.290	500,00
2023	6	751.716,00	1.250	600,00
2024	2	258.269,00	331	780,00
2025	3	584.280,00	703	830,00
Σ	**23**	**3.722.704,00**	**4.608**	**810,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	**--**	**--**	--	**--**
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	2	104.720,00	955	110,00
2023	2	779.310,00	3.242	240,00
2024	2	624.463,00	12.074	50,00
2025	1	140.400,00	895	155,00
Σ	**7**	**1.648.893,00**	**17.166**	**95,00**

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Molto elevato il numero delle compravendite rilevato nel territorio del polo (39 atti) suddivisi tra i diversi parametri.

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 8 distinti atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **600,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 450,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

450,00 €/mq SC x 0,926 = **415,00 €/mq SC** (arrotondato)

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SU si sono rilevati 23 distinti atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **810,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 520,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

520,00 €/mq SU x 0,926 = **480,00 €/mq SU** (arrotondato)

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in VT si sono rilevati 7 distinti atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **95,00 €/mc VT**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/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 0,926, 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 0,926 = **50,00 €/mc VT (arrotondato)**

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:

50,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 60,00 €/mq STer.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 55,00 €/mc VT porta a determinare:

55,00 €/mc VT x 0,794 = **45,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

45,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **55,00 €/mq STer** (arrotondato)

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **50,00 €/mc VT** ovvero **60,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **95,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	480,00 €/mq	760,00 €/mq	810,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	415,00 €/mq	390,00 €/mq	600,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	50,00 €/mc	100,00 €/mc	95,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	60,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	810,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	600,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	95,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	50,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	45,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	55,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	2	4.023.262,00	12.762	315,00
2025	2	3.725.240,00	15.432	240,00
Σ	**4**	**7.748.502,00**	**28.194**	**275,00**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	1	7.034.361,00	5.144	1.365,00
2022	3	1.292.000,00	2.257	570,00
2023	3	995.400,00	2.153	460,00
2024	5	2.775.080,00	6.844	405,00
2025	4	2.503.440,00	2.400	1.045,00
Σ	**16**	**14.600.281,00**	**18.798**	**775,00**

Sono state rinvenute 20 compravendite relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione, delle quali 16 sono riferite al parametro della SU.

La media ponderata relativa alle compravendite riferite al parametro della SU porta alla determinazione del valore unitario pari a **775,00 €/mq SU**.

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Al fine di giungere alla determinazione del valore di riferimento relativo al parametro della SC si tiene conto delle 4 compravendite rilevate dalla cui media ponderata è stato possibile risalire al valore unitario pari a **275,00 €/mq SC**.

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Ai fini della determinazione del valore di riferimento espresso per mc di VT si moltiplica il valore unitario relativo ad aree regolate da PUA in attuazione con parametro SU per il coefficiente 0,13:

775,00 €/mc VT x 0,13 = **100,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

775,00 €/mq SU x 0,630 = **490,00 €/mq SU** (arrotondato)

275,00 €/mq SC x 0,630 = **175,00 €/mq SC** (arrotondato)

100,00 €/mc VT x 0,630 = **65,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

775,00 €/mq SU x 0,315 = **245,00 €/mq SU** (arrotondato)

275,00 €/mq SC x 0,315 = **85,00 €/mq SC** (arrotondato)

100,00 €/mc VT x 0,315 = **30,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore espresso in €/mq STer:

30,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **35,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 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	775,00	775,00	490,00	245,00
	€/mq SC	275,00	275,00	175,00	85,00
	€/mc VT	100,00	100,00	65,00	30,00
	€/mq STer	--	--	--	35,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	1	140.400,00	25.730	--	5,00
Σ	**1**	**140.400,00**	**25.730**	**--**	**5,00**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO è stato rilevato un solo riscontro di mercato relativo al parametro della STer che si ritiene non significativo.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento per le aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti e come più sopra determinato in **100,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT, si ottiene:

100,00 €/mc VT – 45,00 €/mc VT = 55,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

55,00 €/mc VT x 0,926 = **50,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 55,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

55,00 €/mc VT x 0,794 = **45,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il coefficiente 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti:

45,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **55,00 €/mq STer**

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	100,00	50,00	45,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione D

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	1	226.226,00	223,00	1.015,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**226.226,00**	**223,00**	**1.015,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	**--**
2024	1	324.000,00	1.039	310,00
Σ	**1**	**324.000,00**	**1.039**	**310,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	1	353.600,00	2.528	140,00
2023	**--**	**--**	--	**--**
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**353.600,00**	**2.528**	**140,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Non significativi i rilievi di mercato per il periodo di ricognizione.

Considerata, invece, la presenza di un significativo numero di rilievi relativamente alle aree comprese all'interno di PUA attuati o in attuazione, si ritiene possibile ricavare i valori per le aree sottoposte ad intervento diretto con il seguente metodo che ricava un rapporto tra i valori determinati attraverso i valori tendenziali e un conseguente coefficiente di ragguaglio.

In particolare, per il parametro relativo alla SU, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 1.050,00 €/mq SU
- PUA attuati: 660,00 €/mq SU

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 1.050,00 €/mq SU / 660,00 €/mq SU = 1,59
- 660,00 €/mq SU / 1.050,00 €/mq SU = 0,63

Analogamente, per il parametro relativo alla SC, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 540,00 €/mq SC
- PUA attuati: 335,00 €/mq SC

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 540,00 €/mq SC / 335,00 €/mq SC = 1,61
- 335,00 €/mq SU / 540,00 €/mq SU = 0,62

Infine, per il parametro relativo al VT, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 140,00 €/mc VT
- PUA attuati: 85,00 €/mc VT

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 140,00 €/mc VT / 85,00 €/mc VT = 1,65

- 85,00 €/mc VT / 140,00 €/mc VT = 0,61

Tenuto conto che è stato possibile determinare i seguenti valori di riferimento relativamente ad aree poste all'interno di PUA attuati:

280,00 €/mq SU

145,00 €/mq SC

55,00 €/mc VT

Applicando ai suddetti valori i coefficienti di ragguaglio, è possibile risalire ai corrispondenti valori riferibili ad aree regolate da intervento diretto e urbanizzate:

Parametro SU:

280,00 €/mq SU x 1,59 = **445,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 155,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

155,00 €/mq SU x 0,926 = **145,00 €/mq SU** (arrotondato)

Parametro SC:

145,00 €/mq SC x 1,61 = **235,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 85,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

85,00 €/mq SC x 0,926 = **80,00 €/mq SU** (arrotondato)

Parametro VT:

55,00 €/mc VT x 1,65 = **90,00 €/mc VT** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/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 0,926, 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 0,926 = **45,00 €/mc VT** (arrotondato)

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:

45,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **55,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 55,00 €/mq STer.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 50,00 €/mc VT porta a determinare:

50,00 €/mc VT x 0,794 = **40,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

40,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **50,00 €/mq STer** (arrotondato)

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall’analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **45,00 €/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: **90,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	145,00 €/mq	760,00 €/mq	445,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	80,00 €/mq	390,00 €/mq	235,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	45,00 €/mc	100,00 €/mc	90,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	55,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	445,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	235,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	90,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	45,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	55,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	40,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	50,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	1	146.900,00	280	525,00
2022	1	108.800,00	292	375,00
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	2	185.905,00	1.012	185,00
Σ	**4**	**441.605,00**	**1.584**	**280,00**

Sono state rinvenute 4 compravendite relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione, totalmente riferite al parametro della SU.

La media ponderata relativa alle compravendite riferite al parametro della SU porta alla determinazione del valore unitario pari a **280,00 €/mq SU**.

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Al fine di giungere alla determinazione del valore di riferimento relativo al parametro della SC e non essendo state rilevate compravendite nel periodo, si procede applicando al valore unitario riferito alla SU il coefficiente di trasformazione 0,51 per ottenere il corrispondente valore unitario riferito alla SC:

280,00 €/mq SU x 0,51 = **145,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Ai fini della determinazione del valore di riferimento espresso per mc di VT si moltiplica il valore unitario relativo ad aree regolate da PUA in attuazione con parametro SU per il coefficiente 0,13:

280,00 €/mc VT x 0,13 = **55,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

280,00 €/mq SU x 0,630 = **175,00 €/mq SU** (arrotondato)

145,00 €/mq SC x 0,630 = **90,00 €/mq SC** (arrotondato)

55,00 €/mc VT x 0,630 = **35,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

280,00 €/mq SU x 0,315 = **90,00 €/mq SU** (arrotondato)

145,00 €/mq SC x 0,315 = **45,00 €/mq SC** (arrotondato)

55,00 €/mc VT x 0,315 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 1,2 mc/mq relativo agi interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

20,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **25,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 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	280,00	280,00	175,00	90,00
	€/mq SC	145,00	145,00	90,00	45,00
	€/mc VT	55,00	55,00	35,00	20,00
	€/mq STer	--	--	--	25,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**VT Totale in mc**	**€/mq STer media ponderata**
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato relativi al parametro della STer.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento per le aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti e come più sopra determinato in **55,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT, si ottiene:

55,00 €/mc VT – 45,00 €/mc VT = 10,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

10,00 €/mc VT x 0,926 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 10,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

10,00 €/mc VT x 0,794 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il coefficiente 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti:

10,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 10,00 €/mq STer (arrotondato)

Il valore così determinato risulta inferiore al valore di soglia minima pari a 15,00 €/mq STer entro il TU; pertanto, si assume tale valore pari a **15,00 €/mq STer**.

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	55,00	10,00	10,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione E

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	1	76.388,00	308	250,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**76.388,00**	**308**	**250,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	1	195.377,00	533	365,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**195.377,00**	**533**	**365,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	2	205.607,00	2.812	75,00
2023	1	151.200,00	1.051	145,00
2024	1	110.770,00	1.212	90,00
2025	4	492.768,00	4.386	115,00
Σ	**8**	**960.345,00**	**9.461**	**100,00**

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Significativo il numero delle compravendite rilevato nel territorio del polo (10 atti) dei quali ben 8 si riferiscono ad aree regolate dal parametro VT da cui si è ricavato il valore unitario, per aree in contesto urbanizzato, pari a 100,00 €/mc VT.

Si ritiene che il valore relativo ai parametri SC e SU possa essere ricavato dal valore unitario espresso per il parametro VT applicando i relativi coefficienti di ragguaglio.

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SC non si sono rilevati riscontri significativi.

Per la determinazione del valore espresso in €/mq SC si ritiene, pertanto, di derivarlo dal valore unitario determinato in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente di ragguaglio 3,86:

100,00 €/mc VT x 3,86 = **385,00 €/mq SC** (arrotondato)

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 235,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

235,00 €/mq SC x 0,926 = **220,00 €/mq SC** (arrotondato)

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SU non si sono rilevati riscontri significativi.

Per la determinazione del valore espresso in €/mq SU si ritiene, pertanto, di derivarlo dal valore unitario determinato in €/mc VT moltiplicandolo per il coefficiente di ragguaglio 7,50:

100,00 €/mc VT x 7,50 = **750,00 €/mq SU** (arrotondato)

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 460,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

460,00 €/mq SU x 0,926 = **425,00 €/mq SU** (arrotondato)

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in VT si sono rilevati 8 distinti atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **100,00 €/mc VT**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 60,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

60,00 €/mc VT x 0,926 = **55,00 €/mc VT (arrotondato)**

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:

55,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **65,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 65,00 €/mq STer.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 60,00 €/mc VT porta a determinare:

60,00 €/mc VT x 0,794 = **50,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

50,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **55,00 €/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: **100,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	425,00 €/mq	760,00 €/mq	750,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	220,00 €/mq	390,00 €/mq	385,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	55,00 €/mc	100,00 €/mc	100,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	65,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	750,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	385,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	100,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	55,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	65,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	50,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	2	524.433,00	1.012	520,00
2022	1	204.000,00	546	375,00
2023	1	12.600,00	31	405,00
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**4**	**741.000,00**	**1.589**	**465,00**

Sono state rinvenute 4 compravendite relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione, tutte riferite al parametro della SU.

La media ponderata relativa alle compravendite riferite al parametro della SU porta alla determinazione del valore unitario pari a **465,00 €/mq SU**.

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Al fine di giungere alla determinazione del valore di riferimento relativo al parametro della SC si ritiene di applicare al valore unitario espresso per il parametro SU il coefficiente di ragguaglio 0,51.

465,00 €/mq SU x 0,51 = **235,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Ai fini della determinazione del valore di riferimento espresso per mc di VT si moltiplica il valore unitario relativo ad aree regolate da PUA in attuazione con parametro SU per il coefficiente 0,13:

465,00 €/mc VT x 0,13 = **60,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

465,00 €/mq SU x 0,630 = **295,00 €/mq SU** (arrotondato)

235,00 €/mq SC x 0,630 = **150,00 €/mq SC** (arrotondato)

60,00 €/mc VT x 0,630 = **40,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

465,00 €/mq SU x 0,315 = 1**45,00 €/mq SU** (arrotondato)

235,00 €/mq SC x 0,315 = **75,00 €/mq SC** (arrotondato)

60,00 €/mc VT x 0,315 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

20,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **25,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 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	465,00	465,00	295,00	145,00
	€/mq SC	235,00	235,00	150,00	75,00
	€/mc VT	60,00	60,00	40,00	20,00
	€/mq STer	--	--	--	25,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	1	34.980,00	569	--	60,00
2025	--	--	--	--	--
Σ	**1**	**34.980,00**	**569**	**--**	**60,00**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO è stato rilevato un solo riscontro di mercato relativo al parametro della STer che si ritiene non significativo.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento per le aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti e come più sopra determinato in **60,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT, si ottiene:

60,00 €/mc VT – 45,00 €/mc VT = 15,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

15,00 €/mc VT x 0,926 = **15,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 15,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

15,00 €/mc VT x 0,794 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STEr, moltiplicandolo per il coefficiente 1,2 mc/mq relativo ad interventi edilizi diretti:

10,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 10,00 €/mq STer (arrotondato)

Il valore così determinato risulta inferiore al valore di soglia minima pari a 15,00 €/mq STer entro il TU; pertanto, si assume tale valore pari a **15,00 €/mq STer**.

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	60,00	15,00	10,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione F

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	**--**
2024	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Non presenti rilievi di mercato per il periodo di ricognizione.

Considerata, invece, la presenza di un significativo numero di rilievi relativamente alle aree comprese all'interno di PUA attuati o in attuazione, si ritiene possibile ricavare i valori per le aree sottoposte ad intervento diretto con il seguente metodo che ricava un rapporto tra i valori determinati attraverso i valori tendenziali e un conseguente coefficiente di ragguaglio.

In particolare, per il parametro relativo alla SU, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 1.050,00 €/mq SU
- PUA attuati: 660,00 €/mq SU

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 1.050,00 €/mq SU / 660,00 €/mq SU = 1,59
- 660,00 €/mq SU / 1.050,00 €/mq SU = 0,63

Analogamente, per il parametro relativo alla SC, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 540,00 €/mq SC
- PUA attuati: 335,00 €/mq SC

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 540,00 €/mq SC / 335,00 €/mq SC = 1,61
- 335,00 €/mq SU / 540,00 €/mq SU = 0,62

Infine, per il parametro relativo al VT, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 140,00 €/mc VT
- PUA attuati: 85,00 €/mc VT

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 140,00 €/mc VT / 85,00 €/mc VT = 1,65

- 85,00 €/mc VT / 140,00 €/mc VT = 0,61

Tenuto conto che è stato possibile determinare i seguenti valori di riferimento relativamente ad aree poste all'interno di PUA attuati:

900,00 €/mq SU

460,00 €/mq SC

115,00 €/mc VT

Applicando ai suddetti valori i coefficienti di ragguaglio, è possibile risalire ai corrispondenti valori riferibili ad aree regolate da intervento diretto e urbanizzate:

Parametro SU:

900,00 €/mq SU x 1,59 = **1.430,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 1.140,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

1.140,00 €/mq SU x 0,926 = **1.055,00 €/mq SU** (arrotondato)

Parametro SC:

460,00 €/mq SC x 1,61 = **740,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 590,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

590,00 €/mq SC x 0,926 = **545,00 €/mq SU** (arrotondato)

Parametro VT:

115,00 €/mc VT x 1,65 = 1**90,00 €/mc VT** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 150,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

150,00 €/mc VT x 0,926 = **140,00 €/mc VT** (arrotondato)

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:

140,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **170,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 170,00 €/mq STer.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 150,00 €/mc VT porta a determinare:

150,00 €/mc VT x 0,794 = **120,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

120,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **145,00 €/mq STer** (arrotondato)

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall’analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **140,00 €/mc VT** ovvero **170,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **190,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	1.055,00 €/mq	760,00 €/mq	1.430,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	545,00 €/mq	390,00 €/mq	740,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	140,00 €/mc	100,00 €/mc	190,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	170,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	1.430,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	740,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	190,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	140,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	170,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	120,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	145,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	2	612.000,00	619	990,00
2023	2	494.550,00	720	685,00
2024	2	746.240,00	720	1.035,00
2025	--	--	--	--
Σ	**6**	**1.852.790,00**	**2.059**	**900,00**

Sono state rinvenute 6 compravendite relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione, tutte riferite al parametro della SU.

La media ponderata relativa alle compravendite riferite al parametro della SU porta alla determinazione del valore unitario pari a **900,00 €/mq SU**.

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Al fine di giungere alla determinazione del valore di riferimento relativo al parametro della SC si ritiene di applicare al valore unitario espresso per il parametro SU il coefficiente di ragguaglio 0,51.

900,00 €/mq SU x 0,51 = **460,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Ai fini della determinazione del valore di riferimento espresso per mc di VT si moltiplica il valore unitario relativo ad aree regolate da PUA in attuazione con parametro SU per il coefficiente 0,13:

900,00 €/mc VT x 0,13 = **115,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

900,00 €/mq SU x 0,630 = **565,00 €/mq SU** (arrotondato)

460,00 €/mq SC x 0,630 = **290,00 €/mq SC** (arrotondato)

115,00 €/mc VT x 0,630 = **70,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

900,00 €/mq SU x 0,315 = **285,00 €/mq SU** (arrotondato)

460,00 €/mq SC x 0,315 = **145,00 €/mq SC** (arrotondato)

115,00 €/mc VT x 0,315 = **35,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

35,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **40,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 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	900,00	900,00	565,00	285,00
	€/mq SC	460,00	460,00	290,00	145,00
	€/mc VT	115,00	115,00	70,00	35,00
	€/mq STer	--	--	--	40,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**VT Totale in mc**	**€/mq STer media ponderata**
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato relativi al parametro della STer.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento per le aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti e come più sopra determinato in **115,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT, si ottiene:

115,00 €/mc VT – 45,00 €/mc VT = 70,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

70,00 €/mc VT x 0,926 = **65,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 70,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

70,00 €/mc VT x 0,794 = **55,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il coefficiente 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti:

55,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **65,00 €/mq STer** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	115,00	65,00	55,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione G

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	1	132.210,00	215	615,00
2022	1	1.278.400,00	2.686	475,00
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**2**	**1.410.610,00**	**2.901**	**485,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	**--**
2024	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Possono ritenersi significativi i soli rilevi riferibili al parametro SC in contesti urbanizzati.

Si rende, quindi, opportuno ricavare i valori unitari di riferimento per la SU e il VT applicando i parametri di ragguaglio al valore unitario determinato per la SC

Per i terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 2 atti di compravendita con valori allineati al 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **485,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 335,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente 0,926, il quale tiene conto del tempo medio pari a 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

335,00 €/mq SC x 0,926 = **310,00 €/mq SC** (arrotondato)

Non significativi i rilievi di mercato relativi ad aree con diritto edificatorio SU, pertanto il valore unitario viene determinato applicando al valore unitario espresso per la SC per aree in contesto urbanizzato il coefficiente di ragguaglio 1,94:

485,00 €/mq SC x 1,94 = **940,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come riferibile alle aree in contesto urbanizzato e regolate dal parametro SU.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 650,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente 0,926, il quale tiene conto del tempo medio pari a 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

440,00 €/mq SU x 0,926 = **600,00 €/mq SU** (arrotondato)

Non significativi i rilievi di mercato relativi ad aree con diritto edificatorio VT, pertanto il valore unitario viene determinato applicando al valore unitario espresso per la SC per aree in contesto urbanizzato il coefficiente di ragguaglio 0,25:

485,00 €/mq SC x 0,25 = **120,00 €/mc VT** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come riferibile alle aree in contesto urbanizzato e regolate dal parametro VT.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/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 0,926, 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 0,926 = **75,00 €/mc VT** (arrotondato)

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:

75,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **90,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 90,00 €/mq STer.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 80,00 €/mc VT porta a determinare:

80,00 €/mc VT x 0,794 = **65,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

65,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **80,00 €/mq STer** (arrotondato)

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **75,00 €/mc VT** ovvero **90,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **120,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	600,00 €/mq	760,00 €/mq	940,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	310,00 €/mq	390,00 €/mq	485,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	75,00 €/mc	100,00 €/mc	120,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	90,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	940,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	485,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	120,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	75,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	90,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	65,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	80,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Non sono state rinvenute compravendite relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione.

Considerata, invece, l'avvenuta determinazione dei valori unitari per interventi diretti, si ritiene possibile ricavare i valori per le aree sottoposte ad intervento diretto con il seguente metodo che ricava un rapporto tra i valori determinati attraverso i valori tendenziali e un conseguente coefficiente di ragguaglio.

In particolare, per il parametro relativo alla SU, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 1.050,00 €/mq SU
- PUA attuati: 660,00 €/mq SU

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 1.050,00 €/mq SU / 660,00 €/mq SU = 1,59
- 660,00 €/mq SU / 1.050,00 €/mq SU = 0,63

Analogamente, per il parametro relativo alla SC, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 540,00 €/mq SC
- PUA attuati: 335,00 €/mq SC

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 540,00 €/mq SC / 335,00 €/mq SC = 1,61
- 335,00 €/mq SU / 540,00 €/mq SU = 0,62

Infine, per il parametro relativo al VT, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 140,00 €/mc VT
- PUA attuati: 85,00 €/mc VT

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 140,00 €/mc VT / 85,00 €/mc VT = 1,65
- 85,00 €/mc VT / 140,00 €/mc VT = 0,61

Tenuto conto che è stato possibile determinare i seguenti valori di riferimento relativamente ad aree regolate da interventi diretti in contesti urbanizzati:

940,00 €/mq SU

485,00 €/mq SC

120,00 €/mc VT

Applicando ai suddetti valori i coefficienti di ragguaglio, è possibile risalire ai corrispondenti valori riferibili ad aree inserite all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione:

Parametro SU:

940,00 €/mq SU x 0,63 = **590,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree comprese in PUA attuati o in corso di attuazione e regolate dal parametro SU.

Parametro SC:

485,00 €/mq SC x 0,62 = **300,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree comprese in PUA attuati o in corso di attuazione e regolate dal parametro SC.

Parametro VT:

120,00 €/mc VT x 0,61 = **75,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

590,00 €/mq SU x 0,630 = **370,00 €/mq SU** (arrotondato)

300,00 €/mq SC x 0,630 = **190,00 €/mq SC** (arrotondato)

75,00 €/mc VT x 0,630 = **50,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

590,00 €/mq SU x 0,315 = **185,00 €/mq SU** (arrotondato)

300,00 €/mq SC x 0,315 = **95,00 €/mq SC** (arrotondato)

75,00 €/mc VT x 0,315 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

25,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **30,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 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	590,00	590,00	370,00	185,00
	€/mq SC	300,00	300,00	190,00	95,00
	€/mc VT	75,00	75,00	50,00	25,00
	€/mq STer	--	--	--	30,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato relativi al parametro della STer.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento per le aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti e come più sopra determinato in **75,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT, si ottiene:

75,00 €/mc VT – 45,00 €/mc VT = 30,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

30,00 €/mc VT x 0,926 = **30,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 30,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

30,00 €/mc VT x 0,794 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il coefficiente 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti:

25,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **30,00 €/mq STer** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse	AO localizzabile	
					Nel TU	Fuori TU
	€/mc VT	75,00	30,00	25,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione H

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	**Coefficiente di attualizzazione al 2026**
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	**Coefficiente**
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	**Da SU a SC**	**Da SC a SU**	**Da SC a VT**	**Da VT a SC**	**Da SU a VT**	**Da VT a SU**
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	1	371.508,00	989	375,00
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**371.508,00**	**989**	**375,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	**--**
2024	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	1	143.640,00	1.192	120,00
Σ	**1**	**143.640,00**	**1.192**	**120,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Non significativi i riscontri di mercato nel polo (solo 2 compravendite rilevate e riferite a parametri diversi), nel contiguo Polo I non vi sono stati rilevi di mercato, pertanto, non è possibile ricavare una elaborazione tra i due poli H e I.

Considerato che i Poli H e I risultano contigui ai Poli E, G e L, si è ritenuto opportuno ricavare i valori unitari dalla media aritmetica dei valori unitari calcolati per i tre Poli.

Di seguito i riscontri per aree in contesti urbanizzati:

Polo	Valore in €/mq SU	Valore in €/mq SC	Valore in €/mc VT
E	750,00	385,00	100,00
G	940,00	485,00	120,00
L	730,00	375,00	95,00
Medie	**805,00**	**415,00**	**105,00**

Vengono, così, assunti i valori unitari come sopra determinati, di seguito il calcolo dei valori unitari riferibili ad aree non urbanizzate.

Per il parametro SC:

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SC, il valore unitario, come sopra determinato, risulta essere pari a **415,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 265,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

265,00 €/mq SC x 0,926 = **245,00 €/mq SC** (arrotondato)

Per il parametro SU:

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SU, il valore unitario, come sopra determinato, risulta essere pari a **805,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 515,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

515,00 €/mq SU x 0,926 = **475,00 €/mq SU** (arrotondato)

Per il parametro VT:

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in VT, il valore unitario, come sopra determinato, risulta essere pari a **105,00 €/mc VT**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/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 0,926, 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 0,926 = **60,00 €/mc VT (arrotondato)**

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:

60,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **70,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 70,00 €/mq STer.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 50,00 €/mc VT porta a determinare:

65,00 €/mc VT x 0,794 = **50,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

50,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **60,00 €/mc VT** ovvero **70,00 €/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 2026/2027 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	475,00 €/mq	760,00 €/mq	805,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	245,00 €/mq	390,00 €/mq	415,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	60,00 €/mc	100,00 €/mc	105,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	70,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	805,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	415,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	105,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	60,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	70,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	50,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite nel periodo di osservazione.

Nel contiguo Polo I non vi sono stati rilevi di mercato, pertanto, non è possibile ricavare una elaborazione tra i due poli H e I.

Considerato che i Poli H e I risultano contigui ai Poli E, G e L, si è ritenuto opportuno ricavare i valori unitari dalla media aritmetica dei valori unitari calcolati per i tre Poli, analogamente al criterio utilizzato per gli interventi diretti.

Di seguito i riscontri per aree inserite in PUA attuati o in attuazione e la media aritmetica:

Polo	Valore in €/mq SU	Valore in €/mq SC	Valore in €/mc VT
E	465,00	235,00	60,00
G	590,00	300,00	75,00
L	650,00	330,00	85,00
Medie	**565,00**	**290,00**	**75,00**

Vengono, così, assunti i valori unitari come sopra determinati per i diversi parametri SU, SC e VT.

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

565,00 €/mq SU x 0,630 = **355,00 €/mq SU** (arrotondato)

290,00 €/mq SC x 0,630 = **185,00 €/mq SC** (arrotondato)

75,00 €/mc VT x 0,630 = **45,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

565,00 €/mq SU x 0,315 = **180,00 €/mq SU** (arrotondato)

290,00 €/mq SC x 0,315 = **90,00 €/mq SC** (arrotondato)

75,00 €/mc VT x 0,315 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

25,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **30,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 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	565,00	565,00	355,00	180,00
	€/mq SC	290,00	290,00	185,00	90,00
	€/mc VT	75,00	75,00	45,00	25,00
	€/mq STer	--	--	--	30,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	1	1.516	19	--	80,00
2025	--	--	--	--	--
Σ	**1**	**1.516**	**19**	**--**	**80,00**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO è stato rilevato un solo riscontro di mercato relativo al parametro della STer che si ritiene non significativo.

Nel contiguo Polo I non vi sono stati rilevi di mercato, pertanto, non è possibile ricavare una elaborazione tra i due poli H e I.

Considerato che i Poli H e I risultano contigui ai Poli E, G e L, si è ritenuto opportuno ricavare i valori unitari dalla media aritmetica dei valori unitari calcolati per i tre Poli, analogamente al criterio utilizzato per gli interventi diretti.

Di seguito i riscontri per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO, in attuazione e la media aritmetica:

Polo	Valore in €/mc VT
E	60,00
G	75,00
L	85,00
Medie	**75,00**

Al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento nel compendio, viene assunto il valore unitario come sopra determinato in **75,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT, si ottiene:

75,00 €/mc VT – 45,00 €/mc VT = 30,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

30,00 €/mc VT x 0,926 = **30,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 30,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

30,00 €/mc VT x 0,794 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il coefficiente 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti:

25,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **30,00 €/mq STer**

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	75,00	30,00	25,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione I

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	**--**
2024	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Nessuna compravendita rilevata nel periodo di osservazione, nel contiguo Polo H si sono rilevati riscontri di mercato non significativi, pertanto, non è possibile ricavare una elaborazione tra i due poli H e I.

Considerato che i Poli H e I risultano contigui ai Poli E, G e L, si è ritenuto opportuno ricavare i valori unitari dalla media aritmetica dei valori unitari calcolati per i tre Poli.

Di seguito i riscontri per aree in contesti urbanizzati:

Polo	Valore in €/mq SU	Valore in €/mq SC	Valore in €/mc VT
E	750,00	385,00	100,00
G	940,00	485,00	120,00
L	730,00	375,00	95,00
Medie	**805,00**	**415,00**	**105,00**

Vengono, così, assunti i valori unitari come sopra determinati, di seguito il calcolo dei valori unitari riferibili ad aree non urbanizzate.

Per il parametro SC:

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SC, il valore unitario, come sopra determinato, risulta essere pari a **415,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 265,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

265,00 €/mq SC x 0,926 = **245,00 €/mq SC** (arrotondato)

Per il parametro SU:

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SU, il valore unitario, come sopra determinato, risulta essere pari a **805,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 515,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

515,00 €/mq SU x 0,926 = **475,00 €/mq SU** (arrotondato)

Per il parametro VT:

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in VT, il valore unitario, come sopra determinato, risulta essere pari a **105,00 €/mc VT**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/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 0,926, 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 0,926 = **60,00 €/mc VT (arrotondato)**

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:

60,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **70,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 70,00 €/mq STer.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 50,00 €/mc VT porta a determinare:

65,00 €/mc VT x 0,794 = **50,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

50,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **60,00 €/mc VT** ovvero **70,00 €/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 2026/2027 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	475,00 €/mq	760,00 €/mq	805,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	245,00 €/mq	390,00 €/mq	415,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	60,00 €/mc	100,00 €/mc	105,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	70,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	805,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	415,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	105,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	60,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	70,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	50,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite nel periodo di osservazione.

Nel contiguo Polo H non vi sono stati rilevi di mercato, pertanto, non è possibile ricavare una elaborazione tra i due poli H e I.

Considerato che i Poli H e I risultano contigui ai Poli E, G e L, si è ritenuto opportuno ricavare i valori unitari dalla media aritmetica dei valori unitari calcolati per i tre Poli, analogamente al criterio utilizzato per gli interventi diretti.

Di seguito i riscontri per aree inserite in PUA attuati o in attuazione e la media aritmetica:

Polo	Valore in €/mq SU	Valore in €/mq SC	Valore in €/mc VT
E	465,00	235,00	60,00
G	590,00	300,00	75,00
L	650,00	330,00	85,00
Medie	**565,00**	**290,00**	**75,00**

Vengono, così, assunti i valori unitari come sopra determinati per i diversi parametri SU, SC e VT.

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

565,00 €/mq SU x 0,630 = **355,00 €/mq SU** (arrotondato)

290,00 €/mq SC x 0,630 = **185,00 €/mq SC** (arrotondato)

75,00 €/mc VT x 0,630 = **45,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

565,00 €/mq SU x 0,315 = **180,00 €/mq SU** (arrotondato)

290,00 €/mq SC x 0,315 = **90,00 €/mq SC** (arrotondato)

75,00 €/mc VT x 0,315 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

25,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **30,00 €/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 2026/2027 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	565,00	565,00	355,00	180,00
	€/mq SC	290,00	290,00	185,00	90,00
	€/mc VT	75,00	75,00	45,00	25,00
	€/mq STer	--	--	--	35,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato.

Nel contiguo Polo H è stato rilevato un solo riscontro ritenuto non significativo, pertanto, non è possibile ricavare una elaborazione tra i due poli H e I.

Considerato che i Poli H e I risultano contigui ai Poli E, G e L, si è ritenuto opportuno ricavare i valori unitari dalla media aritmetica dei valori unitari calcolati per i tre Poli, analogamente al criterio utilizzato per gli interventi diretti.

Di seguito i riscontri per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO, in attuazione e la media aritmetica:

Polo	Valore in €/mc VT
E	60,00
G	75,00
L	85,00
Medie	**75,00**

Al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento nel compendio, viene assunto il valore unitario come sopra determinato in **75,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT, si ottiene:

75,00 €/mc VT – 45,00 €/mc VT = 30,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

30,00 €/mc VT x 0,926 = **30,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 30,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

30,00 €/mc VT x 0,794 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

DA cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il coefficiente 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti:

25,00 €/mc VT x 1,2 mq/mq = **30,00 €/mq STer**

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	75,00	30,00	25,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione L

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	1	136.000,00	360	380,00
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**136.000,00**	**360**	**380,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	1	164.234,00	256	640,00
2022	2	437.145,00	1.349	325,00
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**3**	**601.379,00**	**1.605**	**375,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	**--**
2024	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	1	74.675,00	350	215,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**74.675,00**	**350**	**215,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Possono ritenersi significativi i soli rilevi riferibili al parametro SC in contesti urbanizzati.

Si rende, quindi, opportuno ricavare i valori unitari di riferimento per la SU e il VT applicando i parametri di ragguaglio al valore unitario determinato per la SC

Per i terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 3 atti di compravendita con valori allineati al 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **375,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 225,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente 0,926, il quale tiene conto del tempo medio pari a 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

225,00 €/mq SC x 0,926 = **210,00 €/mq SC** (arrotondato)

Non significativi i rilievi di mercato relativi ad aree con diritto edificatorio SU, pertanto il valore unitario viene determinato applicando al valore unitario espresso per la SC per aree in contesto urbanizzato il coefficiente di ragguaglio 1,94:

375,00 €/mq SC x 1,94 = **730,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come riferibile alle aree in contesto urbanizzato e regolate dal parametro SU.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 440,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente 0,926, il quale tiene conto del tempo medio pari a 1 anno per l'esecuzione delle opere, consente di determinare il valore unitario relativo ad aree in contesti non urbanizzati:

440,00 €/mq SU x 0,926 = **405,00 €/mq SU** (arrotondato)

Non significativi i rilievi di mercato relativi ad aree con diritto edificatorio VT, pertanto il valore unitario viene determinato applicando al valore unitario espresso per la SC per aree in contesto urbanizzato il coefficiente di ragguaglio 0,25:

375,00 €/mq SC x 0,25 = **95,00 €/mc VT** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come riferibile alle aree in contesto urbanizzato e regolate dal parametro VT.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/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 0,926, 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 0,926 = **50,00 €/mc VT** (arrotondato)

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:

50,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 60,00 €/mq STer.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 55,00 €/mc VT porta a determinare:

55,00 €/mc VT x 0,794 = **45,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

45,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **55,00 €/mq STer** (arrotondato)

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **50,00 €/mc VT** ovvero **60,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **95,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	405,00 €/mq	760,00 €/mq	730,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	210,00 €/mq	390,00 €/mq	375,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	50,00 €/mc	100,00 €/mc	95,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	60,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	730,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	375,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	95,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	50,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	45,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	55,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	1	301.145,00	216	1.395,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	1	349.800,00	570	615,00
2025	4	1.111.698,00	1.937	575,00
Σ	**6**	**1.762.643,00**	**2.723**	**650,00**

Sono state rinvenute 6 compravendite relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione, totalmente riferite al parametro della SU.

La media ponderata relativa alle compravendite riferite al parametro della SU porta alla determinazione del valore unitario pari a **650,00 €/mq SU**.

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Al fine di giungere alla determinazione del valore di riferimento relativo al parametro della SC e non essendo state rilevate compravendite nel periodo, si procede applicando al valore unitario riferito alla SU il coefficiente di trasformazione 0,51 per ottenere il corrispondente valore unitario riferito alla SC:

650,00 €/mq SU x 0,51 = **330,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Ai fini della determinazione del valore di riferimento espresso per mc di VT si moltiplica il valore unitario relativo ad aree regolate da PUA in attuazione con parametro SU per il coefficiente 0,13:

650,00 €/mc VT x 0,13 = **85,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

650,00 €/mq SU x 0,630 = **410,00 €/mq SU** (arrotondato)

330,00 €/mq SC x 0,630 = **210,00 €/mq SC** (arrotondato)

85,00 €/mc VT x 0,630 = **55,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

650,00 €/mq SU x 0,315 = **205,00 €/mq SU** (arrotondato)

330,00 €/mq SC x 0,315 = **105,00 €/mq SC** (arrotondato)

85,00 €/mc VT x 0,315 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

25,00 €/mc VT x 1,2 mq/mq = **30,00 €/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 2026/2027 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	650,00	650,00	410,00	205,00
	€/mq SC	330,00	330,00	210,00	105,00
	€/mc VT	85,00	85,00	55,00	25,00
	€/mq STer	--	--	--	40,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**VT Totale in mc**	**€/mq STer media ponderata**
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	1	37.800,00	11.648	--	3,00
Σ	**1**	**37.800,00**	**11.648**	**--**	**3,00**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO è stato rilevato un solo riscontro di mercato relativo al parametro della STer che si ritiene non significativo.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento per le aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti e come più sopra determinato in **85,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT, si ottiene:

85,00 €/mc VT – 45,00 €/mc VT = 40,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

40,00 €/mc VT x 0,926 = **35,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 40,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

40,00 €/mc VT x 0,794 = **30,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il coefficiente 1,2 mq/mq relativo agli interventi edilizi diretti:

30,00 €/mc VT x 1,2 mq/mq = **35,00 €/mq STer** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	85,00	35,00	30,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione M

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	**Coefficiente di attualizzazione al 2026**
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	**Coefficiente**
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	**Da SU a SC**	**Da SC a SU**	**Da SC a VT**	**Da VT a SC**	**Da SU a VT**	**Da VT a SU**
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	2	279.110,00	240	1.165,00
2022	1	278.800,00	381	730,00
2023	--	--	--	--
2024	1	617.980,00	1.920	320,00
2025	--	--	--	--
Σ	**4**	**1.175.890,00**	**2.541**	**465,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	**--**
2024	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	5	1.430.439,00	640	2.235,00
2022	7	2.692.936,00	1.181	2.280,00
2023	2	1.033.200,00	564	1.830,00
2024	3	2.686.464,00	2.328	1.155,00
2025	6	1.625.400,00	890	1.825,00
Σ	**23**	**9.468.439,00**	**5.603**	**1.690,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	2	1.016.600,00	4.559	225,00
2023	1	252.000,00	868	290,00
2024	1	521.202,00	1.374	380,00
2025	2	663.304,00	2.149	310,00
Σ	**6**	**2.453.106,00**	**8.950**	**275,00**

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Molto elevato il numero delle compravendite rilevato nel territorio del polo (33 atti) suddivisi tra i diversi parametri.

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SC si sono rilevati 4 distinti atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **465,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 315,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

315,00 €/mq SC x 0,926 = **290,00 €/mq SC** (arrotondato)

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SU si sono rilevati 23 distinti atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **1.690,00 €/mq SU**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 1.400,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

1.400,00 €/mq SU x 0,926 = **1.300,00 €/mq SU** (arrotondato)

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in VT si sono rilevati 6 distinti atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **275,00 €/mc VT**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 235,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

235,00 €/mc VT x 0,926 = **220,00 €/mc VT (arrotondato)**

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:

220,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **265,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 265,00 €/mq STer.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 235,00 €/mc VT porta a determinare:

235,00 €/mc VT x 0,794 = **185,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

185,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **220,00 €/mq STer** (arrotondato)

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **220,00 €/mc VT** ovvero **265,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **275,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	1.300,00 €/mq	760,00 €/mq	1.690,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	290,00 €/mq	390,00 €/mq	465,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	220,00 €/mc	100,00 €/mc	275,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	265,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	1.690,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	465,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	275,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	220,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	265,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	185,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	220,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	6	3.606.981,00	2.143	1.685,00
2022	1	2.992.000,00	1.660	1.800,00
2023	1	428.400,00	525	815,00
2024	2	4.197.600,00	5.409	775,00
2025	1	864.000,00	484	1.785,00
Σ	**11**	**12.088.981,00**	**10.221**	**1.185,00**

Sono state rinvenute 11 compravendite relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione, tutte riferite al parametro della SU.

La media ponderata relativa alle compravendite riferite al parametro della SU porta alla determinazione del valore unitario pari a **1.185,00 €/mq SU**.

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Al fine di giungere alla determinazione del valore di riferimento relativo al parametro della SC e non essendo state rilevate compravendite nel periodo, si procede applicando al valore unitario riferito alla SU il coefficiente di trasformazione 0,51 per ottenere il corrispondente valore unitario riferito alla SC:

1.185,00 €/mq SU x 0,51 = **605,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Ai fini della determinazione del valore di riferimento espresso per mc di VT si moltiplica il valore unitario relativo ad aree regolate da PUA in attuazione con parametro SU per il coefficiente 0,13:

1.185,00 €/mc VT x 0,13 = **155,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

1.185,00 €/mq SU x 0,630 = **745,00 €/mq SU** (arrotondato)

605,00 €/mq SC x 0,630 = **380,00 €/mq SC** (arrotondato)

155,00 €/mc VT x 0,630 = **100,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

1.185,00 €/mq SU x 0,315 = **375,00 €/mq SU** (arrotondato)

605,00 €/mq SC x 0,315 = **190,00 €/mq SC** (arrotondato)

155,00 €/mc VT x 0,315 = **50,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

50,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 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	1.185,00	1.185,00	745,00	375,00
	€/mq SC	605,00	605,00	380,00	190,00
	€/mc VT	155,00	155,00	100,00	50,00
	€/mq STer	--	--	--	60,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**VT Totale in mc**	**€/mq STer media ponderata**
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato relativi al parametro della STer.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento per le aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti e come più sopra determinato in **155,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT, si ottiene:

155,00 €/mc VT – 45,00 €/mc VT = 110,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

110,00 €/mc VT x 0,926 = **100,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 110,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

110,00 €/mc VT x 0,794 = **85,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il coefficiente 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti:

85,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **100,00 €/mq STer** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	155,00	100,00	85,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione N

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	1	264.110,00	293	900,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**264.110,00**	**293**	**900,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	1	303.160,00	2.160	140,00
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**303.160,00**	**2.160**	**140,00**

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Non significativi i rilievi di mercato (2 atti nel periodo di osservazione) che si riferiscono ai parametri SC e VT.

Al fine di determinare i valori di riferimento si è, inizialmente, ritenuto opportuno valutare, nel loro insieme, i due Poli N e O ma nel Polo O mancano rilievi di mercato per aree a intervento diretto.

Si è quindi ritenuto di determinare i valori omogeneizzandoli dal contiguo Polo C, provvedendo ad inserire nei rilievi di mercato di tale polo i rilievi assunti nel corrente polo N.

Si sono, quindi, ottenuti i seguenti dati.

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	1 + 1	176.280,00 + 264.110,00	154 + 293	(1.145,00) 985,00
2022	3	719.440,00	1.075	670,00
2023	3	703.710,00	1.260	560,00
2024	--	--	--	--
2025	1	438.734,00	910	480,00
Σ	**(8) 9**	**(2.038.164,00) 2.302.274,00**	**(3.399) 3.692**	**(600,00) 625,00**

Tra parentesi il dato del Polo C

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	2	104.720,00	955	110,00
2023	2	779.310,00	3.242	240,00
2024	2 + 1	624.463,00 + 303.160,00	12.074 + 2.160	(50,00) 65,00
2025	1	140.400,00	895	155,00
Σ	**(7) 8**	**(1.648.893,00) 1.952.053,00**	**(17.166) 19.326**	**(95,00) 100,00**

Tra parentesi il dato del Polo C

A seguito della omogenizzazione ne è emerso che per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SC si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **625,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SC, si ottiene il valore unitario pari a 475,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

475,00 €/mq SC x 0,926 = **440,00 €/mq SC** (arrotondato)

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SU non essendosi ricavati atti di compravendita si ritiene che il valore di riferimento possa essere derivato ricavando il parametro di ragguaglio tra i valori unitari espressi per SU e per SC nel Polo C:

SU valore unitario: 810,00 €/mq SU

SC valore unitario: 600,00 €/mq SC

Parametro di ragguaglio: 810,00 €/mq SU / 600,00 €/mq SC = 1,35

Moltiplicando il valore unitario pari a 625,00 €/mq SC per il coefficiente così ricavato, si ottiene il valore espresso per il parametro SU per aree urbanizzate:

625,00 €/mq SC x 1,35 = **845,00 €/mq SU** (arrotondato)

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 555,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

555,00 €/mq SU x 0,926 = **515,00 €/mq SU** (arrotondato)

A seguito della omogenizzazione ne è emerso che per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in VT si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **100,00 €/mc VT**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 60,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

60,00 €/mc VT x 0,926 = **55,00 €/mc VT (arrotondato)**

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:

55,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **65,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 265,00 €/mq STer.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 60,00 €/mc VT porta a determinare:

60,00 €/mc VT x 0,794 = **50,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

50,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **55,00 €/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: **100,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	515,00 €/mq	760,00 €/mq	845,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	440,00 €/mq	390,00 €/mq	625,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	55,00 €/mc	100,00 €/mc	100,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	65,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	845,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	625,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	100,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	55,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	65,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	50,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Non sono state rinvenute compravendite relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione.

Considerata, invece, l'avvenuta determinazione dei valori unitari per interventi diretti, si ritiene possibile ricavare i valori per le aree sottoposte ad intervento diretto con il seguente metodo che ricava un rapporto tra i valori determinati attraverso i valori tendenziali e un conseguente coefficiente di ragguaglio.

In particolare, per il parametro relativo alla SU, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 1.050,00 €/mq SU
- PUA attuati: 660,00 €/mq SU

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 1.050,00 €/mq SU / 660,00 €/mq SU = 1,59
- 660,00 €/mq SU / 1.050,00 €/mq SU = 0,63

Analogamente, per il parametro relativo alla SC, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 540,00 €/mq SC
- PUA attuati: 335,00 €/mq SC

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 540,00 €/mq SC / 335,00 €/mq SC = 1,61
- 335,00 €/mq SU / 540,00 €/mq SU = 0,62

Infine, per il parametro relativo al VT, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 140,00 €/mc VT

- PUA attuati: 85,00 €/mc VT

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 140,00 €/mc VT / 85,00 €/mc VT = 1,65
- 85,00 €/mc VT / 140,00 €/mc VT = 0,61

Tenuto conto che è stato possibile determinare i seguenti valori di riferimento relativamente ad aree regolate da interventi diretti in contesti urbanizzati:

845,00 €/mq SU

625,00 €/mq SC

100,00 €/mc VT

Applicando ai suddetti valori i coefficienti di ragguaglio, è possibile risalire ai corrispondenti valori riferibili ad aree inserite all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione:

Parametro SU:

845,00 €/mq SU x 0,63 = **530,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree comprese in PUA attuati o in corso di attuazione e regolate dal parametro SU.

Parametro SC:

625,00 €/mq SC x 0,62 = **390,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree comprese in PUA attuati o in corso di attuazione e regolate dal parametro SC.

Parametro VT:

100,00 €/mc VT x 0,61 = **60,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

530,00 €/mq SU x 0,630 = **335,00 €/mq SU** (arrotondato)

390,00 €/mq SC x 0,630 = **245,00 €/mq SC** (arrotondato)

60,00 €/mc VT x 0,630 = **40,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

530,00 €/mq SU x 0,315 = **165,00 €/mq SU** (arrotondato)

390,00 €/mq SC x 0,315 = **125,00 €/mq SC** (arrotondato)

60,00 €/mc VT x 0,315 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

20,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **25,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 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	530,00	530,00	335,00	165,00
	€/mq SC	390,00	390,00	245,00	125,00
	€/mc VT	60,00	60,00	40,00	20,00
	€/mq STer	--	--	--	25,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato relativi al parametro della STer.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento per le aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti e come più sopra determinato in **60,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT, si ottiene:

60,00 €/mc VT – 45,00 €/mc VT = 15,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

15,00 €/mc VT x 0,926 = **15,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 15,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

15,00 €/mc VT x 0,794 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il coefficiente 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti:

10,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = 10,00 €/mq STer (arrotondato)

Il valore così determinato risulta inferiore al valore di soglia minima pari a 15,00 €/mq STer entro il TU; pertanto, si assume tale valore pari a **15,00 €/mq STer**.

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	60,00	15,00	10,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione O

Tendenze ordinarie sull'anno 2026			
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU**	**Valore Tendenziale €/mq SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	1.050,00	540,00	140,00
PUA attuati	660,00	335,00	85,00
PUA non attuati	--	--	30,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Non sono presenti rilievi di mercato per il periodo di ricognizione.

Considerata, invece, l'avvenuta determinazione dei valori unitari di riferimento relativamente alle aree comprese all'interno di PUA attuati o in attuazione, si ritiene possibile ricavare i valori per le aree sottoposte ad intervento diretto con il seguente metodo che ricava un rapporto tra i valori determinati attraverso i valori tendenziali e un conseguente coefficiente di ragguaglio.

In particolare, per il parametro relativo alla SU, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 1.050,00 €/mq SU
- PUA attuati: 660,00 €/mq SU

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 1.050,00 €/mq SU / 660,00 €/mq SU = 1,59
- 660,00 €/mq SU / 1.050,00 €/mq SU = 0,63

Analogamente, per il parametro relativo alla SC, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 540,00 €/mq SC
- PUA attuati: 335,00 €/mq SC

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 540,00 €/mq SC / 335,00 €/mq SC = 1,61
- 335,00 €/mq SU / 540,00 €/mq SU = 0,62

Infine, per il parametro relativo al VT, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 140,00 €/mc VT
- PUA attuati: 85,00 €/mc VT

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 140,00 €/mc VT / 85,00 €/mc VT = 1,65

- 85,00 €/mc VT / 140,00 €/mc VT = 0,61

Tenuto conto che è stato possibile determinare i seguenti valori di riferimento relativamente ad aree poste all'interno di PUA attuati:

650,00 €/mq SU

330,00 €/mq SC

85,00 €/mc VT

Applicando ai suddetti valori i coefficienti di ragguaglio, è possibile risalire ai corrispondenti valori riferibili ad aree regolate da intervento diretto e urbanizzate:

Parametro SU:

650,00 €/mq SU x 1,59 = **1.035,00 €/mq SU** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 290,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 745,00 €/mq SU applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

745,00 €/mq SU x 0,926 = **690,00 €/mq SU** (arrotondato)

Parametro SC:

330,00 €/mq SC x 1,61 = **530,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 150,00 €/mq SU, si ottiene il valore unitario pari a 380,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

380,00 €/mq SC x 0,926 = **350,00 €/mq SU** (arrotondato)

Parametro VT:

85,00 €/mc VT x 1,65 = **140,00 €/mc VT** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 40,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 100,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

100,00 €/mc VT x 0,926 = **95,00 €/mc VT** (arrotondato)

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:

95,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **115,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che il valore così calcolato risulta superiore sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto viene assunto il valore così determinato in 55,00 €/mq STer.

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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 95,00 €/mc VT porta a determinare:

100,00 €/mc VT x 0,794 = **80,00 €/mc VT** (arrotondato)

moltiplicando tale valore unitario per il diritto edificatorio pari a 1,2 mc/mq, si ottiene il valore unitario espresso in €/mq STer:

80,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **95,00 €/mq STer** (arrotondato)

Il valore così determinato risulta superiore alla soglia minima derivata dall’analisi del mercato delle aree a destinazione agricola 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: **80,00 €/mc VT** ovvero **95,00 €/mq STer**

Alla data di inizio delle opere di urbanizzazione, il valore unitario sarà quello riferito ad aree in contesti urbanizzati: **140,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SC o €/mq SU.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	690,00 €/mq	760,00 €/mq	1.035,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IED < 1Ha	350,00 €/mq	390,00 €/mq	530,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IED < 1Ha	95,00 €/mc	100,00 €/mc	140,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	IED < 1Ha	115,00 €/mq	10-15-30,00 €/mq	--	--
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Residenziale	SU	IUC > 1Ha	--	--	1.035,00 €/mq	1.050,00 €/mq
	SC	IUC > 1Ha	--	--	530,00 €/mq	540,00 €/mq
	VT	IUC > 1 Ha	--	--	140,00 €/mc	140,00 €/mc
	STer	no indice	--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	95,00 €/mc	95,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	115,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > 1Ha	80,00 €/mc	80,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer	IUC > 1Ha	95,00 €/mq	10-15,00 €/mq (soglia minima)	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SC Totale in mq	€/mq SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	1	543.530,00	2.934	185,00
2022	1	938.400,00	2.934	320,00
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**2**	**1.481.930,00**	**5.868**	**255,00**

Non significativi i rilievi di mercato (2 atti nel periodo di osservazione) che si riferiscono al parametro SU.

Al fine di determinare i valori di riferimento si è, inizialmente, ritenuto opportuno valutare, nel loro insieme, i due Poli N e O ma nel Polo N mancano rilievi di mercato per aree inserite in PUA attuati o in attuazione.

Si è quindi ritenuto di determinare i valori omogeneizzandoli dal contiguo Polo C, provvedendo ad inserire nei rilievi di mercato di tale polo i rilievi assunti nel corrente polo O.

Si sono, quindi, ottenuti i seguenti dati.

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU Totale in mq	€/mq SU media ponderata
2021	1+1	7.034.361,00 + 543.530,00	5.144 + 2.934	(1.365,00) 940,00
2022	3 + 1	1.292.000,00 + 938.400,00	2.257 + 2.934	(570,00) 430,00
2023	3	995.400,00	2.153	460,00
2024	5	2.775.080,00	6.844	405,00
2025	4	2.503.440,00	2.400	1.045,00
Σ	**(16) 18**	**(14.600.281,00) 16.082.211,00**	**(18.798) 24.666**	**(775,00) 650,00**

Tra parentesi il dato del Polo C

A seguito della omogenizzazione ne è emerso che per terreni compresi all'in terno di PUA attuati o in corso di attuazione con diritto edificatorio definito in SU si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta essere pari a **650,00 €/mq SU**.

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Al fine di giungere alla determinazione del valore di riferimento relativo al parametro della SC e non essendo state rilevate compravendite nel periodo, si procede applicando al valore unitario riferito alla SU il coefficiente di trasformazione 0,51 per ottenere il corrispondente valore unitario riferito alla SC:

650,00 €/mq SU x 0,51 = **330,00 €/mq SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato può ritenersi rappresentativo di aree comprese all'interno di piani urbanistici attuati o in corso di attuazione.

Ai fini della determinazione del valore di riferimento espresso per mc di VT si moltiplica il valore unitario relativo ad aree regolate da PUA in attuazione con parametro SU per il coefficiente 0,13:

650,00 €/mc VT x 0,13 = **85,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

650,00 €/mq SU x 0,630 = **410,00 €/mq SU** (arrotondato)

330,00 €/mq SC x 0,630 = **210,00 €/mq SC** (arrotondato)

85,00 €/mc VT x 0,630 = **55,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

650,00 €/mq SU x 0,315 = **205,00 €/mq SU** (arrotondato)

330,00 €/mq SC x 0,315 = **105,00 €/mq SC** (arrotondato)

85,00 €/mc VT x 0,315 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore unitario espresso in €/mq STer:

25,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **30,00 €/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 2026/2027 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	650,00	650,00	410,00	205,00
	€/mq SC	330,00	330,00	210,00	105,00
	€/mc VT	85,00	85,00	55,00	25,00
	€/mq STer	--	--	--	30,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--	--

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato relativi al parametro della STer.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento per le aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti e come più sopra determinato in **85,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mc VT, si ottiene:

85,00 €/mc VT – 45,00 €/mc VT = 40,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

40,00 €/mc VT x 0,926 = **35,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 110,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

40,00 €/mc VT x 0,794 = **30,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il coefficiente 1,2 mc/mq relativo agli interventi edilizi diretti:

30,00 €/mc VT x 1,2 mc/mq = **35,00 €/mq STer** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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 preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	85,00	35,00	30,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Riepilogo valori calcolati per funzioni residenziali

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	855,00	440,00	135,00	115,00	95,00	115,00	75,00	90,00
B	855,00	440,00	135,00	115,00	95,00	115,00	75,00	90,00
C	810,00	600,00	95,00	60,00	50,00	60,00	45,00	55,00
D	445,00	235,00	90,00	55,00	45,00	55,00	40,00	50,00
E	750,00	385,00	100,00	65,00	55,00	65,00	50,00	60,00
F	1.430,00	740,00	190,00	170,00	140,00	170,00	120,00	145,00
G	940,00	485,00	120,00	90,00	75,00	90,00	65,00	80,00
H	805,00	415,00	105,00	70,00	60,00	70,00	50,00	60,00
I	805,00	415,00	105,00	70,00	60,00	70,00	50,00	60,00
L	730,00	375,00	95,00	60,00	50,00	60,00	45,00	55,00
M	1.690,00	465,00	275,00	265,00	220,00	265,00	185,00	220,00
N	845,00	625,00	100,00	65,00	55,00	65,00	50,00	60,00
O	1.035,00	530,00	140,00	115,00	95,00	115,00	80,00	95,00

Polo		PUA vigenti			PUA regolati da AO			
		Vigente/ scaduto	SCIA	Demandato ad AO	Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile
A	€/mq SU	540,00	340,00	170,00	--	--	--	--
	€/mq SC	275,00	175,00	85,00	--	--	--	--
	€/mc VT	85,00	55,00	25,00	55,00	10,00	10,00	--
	€/mq STer	--	--	35,00	--	--	--	15,00/10,00
B	€/mq SU	540,00	340,00	170,00	--	--	--	--
	€/mq SC	275,00	175,00	85,00	--	--	--	--
	€/mc VT	85,00	55,00	25,00	55,00	10,00	10,00	--
	€/mq STer	--	--	35,00	--	--	--	15,00/10,00
C	€/mq SU	775,00	490,00	245,00	--	--	--	--
	€/mq SC	275,00	175,00	85,00	--	--	--	--
	€/mc VT	100,00	65,00	30,00	100,00	50,00	45,00	--
	€/mq STer	--	--	35,00	--	--	--	15,00/10,00
D	€/mq SU	280,00	175,00	90,00	--	--	--	--
	€/mq SC	145,00	90,00	45,00	--	--	--	--
	€/mc VT	55,00	35,00	20,00	55,00	10,00	10,00	--
	€/mq STer	--	--	25,00	--	--	--	15,00/10,00
E	€/mq SU	465,00	295,00	145,00	--	--	--	--
	€/mq SC	235,00	150,00	75,00	--	--	--	--
	€/mc VT	60,00	40,00	20,00	60,00	15,00	10,00	
	€/mq STer	--	--	25,00	--	--	--	15,00/10,00
F	€/mq SU	900,00	565,00	285,00	--	--	--	--
	€/mq SC	460,00	290,00	145,00	--	--	--	--
	€/mc VT	115,00	70,00	35,00	115,00	65,00	55,00	--
	€/mq STer	--	--	40,00	--	--	--	15,00/10,00
G	€/mq SU	590,00	370,00	185,00	--	--	--	--
	€/mq SC	300,00	190,00	95,00	--	--	--	--
	€/mc VT	75,00	50,00	25,00	75,00	30,00	25,00	--
	€/mq STer	--	--	30,00	--	--	--	15,00/10,00
H	€/mq SU	565,00	355,00	180,00	--	--	--	--
	€/mq SC	290,00	185,00	90,00	--	--	--	--
	€/mc VT	75,00	45,00	25,00	75,00	30,00	25,00	--
	€/mq STer	--	--	30,00	--	--	--	15,00/10,00
I	€/mq SU	565,00	355,00	180,00	--	--	--	--
	€/mq SC	290,00	185,00	90,00	--	--	--	--
	€/mc VT	75,00	45,00	25,00	75,00	30,00	25,00	--
	€/mq STer	--	--	30,00	--	--	--	15,00/10,00

Polo		PUA vigenti			PUA regolati da AO			
		Vigente/scaduto	SCIA	Demandato ad AO	Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile
L	€/mq SU	650,00	410,00	205,00	--	--	--	--
	€/mq SC	330,00	210,00	105,00	--	--	--	--
	€/mc VT	85,00	55,00	25,00	85,00	35,00	30,00	--
	€/mq STer	--	--	30,00	--	--	--	15,00/10,00
M	€/mq SU	1.185,00	745,00	375,00	--	--	--	--
	€/mq SC	605,00	380,00	190,00	--	--	--	--
	€/mc VT	155,00	100,00	50,00	155,00	100,00	85,00	--
	€/mq STer	--	--	60,00	--	--	--	15,00/10,00
N	€/mq SU	530,00	335,00	165,00	--	--	--	--
	€/mq SC	390,00	245,00	125,00	--	--	--	--
	€/mc VT	60,00	40,00	20,00	60,00	15,00	10,00	--
	€/mq STer	--	--	25,00	--	--	--	15,00/10,00
O	€/mq SU	650,00	410,00	205,00	--	--	--	--
	€/mq SC	330,00	210,00	105,00	--	--	--	--
	€/mc VT	85,00	55,00	25,00	85,00	35,00	30,00	--
	€/mq STer	--	--	30,00	--	--	--	15,00/10,00

Confronto tra valori adottati per il biennio 2024/2025 e valori calcolati per il biennio 2026/2027

Polo	Diretto €/mq SU				PUA in attuazione €/mq SU				PUA demandati ad AO €/mq STer			
	2024/25	2026/27	variazione		2024/25	2026/27	variazione		2024/25	2026/27	variazione	
A	400,00	855,00	↑	+114%	280,00	540,00	↑	+93%	15,00	35,00	↑	+133%
B	735,00	855,00	↑	+16%	515,00	540,00	↑	+5%	15,00	35,00	↑	+133%
C	725,00	810,00	↑	+12%	835,00	775,00	↓	-7%	10,00	35,00	↑	+250%
D	1.150,00	445,00	↓	-61%	430,00	280,00	↓	-35%	10,00	25,00	↑	+150%
E	525,00	750,00	↑	+43%	370,00	465,00	↑	+26%	10,00	25,00	↑	+150%
F	1.140,00	1.430,00	↑	+25%	800,00	900,00	↑	+13%	10,00	40,00	↑	+300%
G	515,00	940,00	↑	+83%	360,00	590,00	↑	+64%	30,00	30,00		=
H	550,00	805,00	↑	+46%	385,00	565,00	↑	+47%	10,00	30,00	↑	+200%
I	555,00	805,00	↑	+45%	745,00	565,00	↓	-24%	10,00	30,00	↑	+200%
L	560,00	730,00	↑	+30%	1.100,00	650,00	↓	-41%	10,00	30,00	↑	+200%
M	1.810,00	1.690,00	↓	-7%	1.200,00	1.185,00	↓	-1%	10,00	60,00	↑	+500%
N	1.340,00	845,00	↓	-37%	255,00	530,00	↑	+108%	10,00	25,00	↑	+150%
O	500,00	1.035,00	↑	+107%	205,00	650,00	↑	+217%	10,00	30,00	↑	+200%
Media aritmetica			↑	**+32%**	Media aritmetica		↑	**+36%**	Media aritmetica		↑	**+214%**

Polo	Diretto €/mq SC				PUA in attuazione €/mq SC			
	2024/25	2026/27	variazione		2024/25	2026/27	variazione	
A	220,00	440,00	↑	+100%	155,00	275,00	↑	+77%
B	405,00	440,00	↑	+9%	285,00	275,00	↓	-4%
C	665,00	600,00	↓	-1%	460,00	275,00	↓	-40%
D	635,00	235,00	↓	-63%	235,00	145,00	↓	-38%
E	290,00	385,00	↑	+33%	205,00	235,00	↑	+15%
F	630,00	740,00	↑	+17%	440,00	460,00	↑	+5%
G	390,00	485,00	↑	+24%	275,00	300,00	↑	+9%
H	305,00	415,00	↑	+36%	215,00	290,00	↑	+35%
I	310,00	415,00	↑	+34%	410,00	290,00	↓	-29%
L	310,00	375,00	↑	+21%	605,00	330,00	↓	-45%
M	585,00	465,00	↓	-21%	660,00	605,00	↓	-8%
N	740,00	625,00	↓	-16%	140,00	390,00	↑	+179%
O	275,00	530,00	↑	+93%	115,00	330,00	↑	+187%
Media aritmetica			↑	**+20%**	Media aritmetica		↑	**+26%**

Polo	Diretto €/mc VT				PUA demandati ad AO in attuazione €/mc VT			
	2024/25	2026/27	variazione		2024/25	2026/27	variazione	
A	65,00	135,00	↑	+107%	135,00	55,00	↓	-59%
B	165,00	135,00	↓	-18%	115,00	55,00	↓	-52%
C	175,00	95,00	↓	-46%	90,00	100,00	↑	+11%
D	145,00	90,00	↓	-38%	80,00	55,00	↓	-31%
E	75,00	100,00	↑	+33%	95,00	60,00	↓	-37%
F	190,00	190,00		=	105,00	115,00	↑	+10%
G	115,00	120,00	↑	+4%	220,00	75,00	↓	-66%
H	90,00	105,00	↑	+17%	60,00	75,00	↑	+25%
I	95,00	105,00	↑	+11%	60,00	75,00	↑	+25%
L	95,00	95,00		=	60,00	85,00	↑	+42%
M	190,00	275,00	↑	+45%	105,00	155,00	↑	+48%
N	220,00	100,00	↓	-55%	50,00	60,00	↑	+20%
O	85,00	140,00	↑	+65%	60,00	85,00	↑	+42%
Media aritmetica			↑	**+11%**	Media aritmetica		↓	**-2%**

Poli Produttivi

Polo di aggregazione A

Tendenze ordinarie sull'anno 2026		
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU-SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	245,00	25,00
PUA attuati	295,00	30,00
PUA non attuati	--	15,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Nessuna compravendita nel polo; pertanto, non è possibile ricavare una elaborazione del valore di mercato.

Considerato che il Polo A è contiguo al Polo B ed ha caratteristiche similari al Polo C, si è ritenuto opportuno ricavare i valori unitari dalla media aritmetica dei valori unitari calcolati per i due Poli.

Di seguito i riscontri per aree in contesti urbanizzati:

Polo	Valore in €/mq SU-SC	Valore in €/mc VT
B	210,00	45,00
C	260,00	25,00
Medie	**235,00**	**35,00**

Vengono, così, assunti i valori unitari come sopra determinati, di seguito il calcolo dei valori unitari riferibili ad aree non urbanizzate.

Per il parametro SU-SC:

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in SU-SC, il valore unitario, come sopra determinato, risulta essere pari a **235,00 €/mq SC**.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 85,00 €/mq SU-SC, si ottiene il valore unitario pari a 150,00 €/mq SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

150,00 €/mq SU-SC x 0,926 = **140,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Per il parametro VT:

Per terreni in contesto urbanizzato con diritto edificatorio definito in VT, il valore unitario, come sopra determinato, risulta essere pari a **35,00 €/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 25,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

25,00 €/mc VT x 0,926 = **25,00 €/mc VT (arrotondato)**

Il valore così calcolato si ritiene rappresentativo per aree comprese in contesti non urbanizzati.

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:

25,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **150,00 €/mq STer** (arrotondato)

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:

25,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **100,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che i valori così calcolati risultano superiori sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto vengono assunti i valori così determinati.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite 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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 10,00 €/mc VT porta a determinare:

25,00 €/mc VT x 0,794 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

Moltiplicando tale valore unitario per i diritti edificatori pari a 6 mc/mq e a 4 mc/mq, si ottengono i seguenti valori unitari espressi in €/mq STer:

20,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **120,00 €/mq STer** (arrotondato)

20,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **80,00 €/mq STer** (arrotondato)

I valori così determinati risultano superiori ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola ed anche al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto vengono assunti i valori così determinati.

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: **25,00 €/mc VT** ovvero **150,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 6 mc/mq ovvero **100,00 €/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: **35,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SU-SC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	140,00 €/mq	160,00 €/mq	235,00 €/mq	245,00 €/mq
	VT	IED < limiti	25,00 €/mc	15,00 €/mc	35,00 €/mc	25,00 €/mc
	STer con indice 4 mc/mq	IED < limiti	100,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer con indice 6 mc/mq	IED < limiti	150,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer no indice		--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Produttivo	SU-SC	IUC > limiti	--	--	235,00 €/mq	245,00 €/mq
	VT	IUC > limiti	--	--	35,00 €/mc	25,00 €/mc
	STer no indice		--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > limiti	25,00 €/mc	15,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	100,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	150,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > limiti	20,00 €/mc	10,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	80,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	120,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Non sono state rinvenute compravendite relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione.

Ai fini del calcolo dei valori unitari di mercato si applica quanto già definito per le aree regolate da intervento diretto ricavando i valori unitari dalla media dei valori assunti per i Poli B e C.

Di seguito i riscontri per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione:

Polo	Valore in €/mq SU-SC	Valore in €/mc VT
B	275,00	30,00
C	315,00	30,00
Medie	**295,00**	**30,00**

Vengono, così, assunti i valori unitari come sopra determinati per i parametri SU-SC e VT.

Per il parametro SU-SC: **295,00 €/mq SU-SC**

Per il parametro VT: **30,00 €/mc VT**

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

295,00 €/mq SU-SC x 0,630 = **185,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

30,00 €/mc VT x 0,630 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

295,00 €/mq SU x 0,315 = **95,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

30,00 €/mc VT x 0,315 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 5 mc/mq (media tra i due parametri 4 mc/mq e 6 mc/mq espressione del diritto edificatorio negli ambiti produttivi) relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore espresso in €/mq STer:

10,00 €/mc VT x 5 = **50,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 per aree comprese in ambiti prevalentemente produttivi regolati da PUA vigenti.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA			
PUA vigenti		Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
	€/mq SU-SC	295,00	295,00	185,00	95,00
	€/mc VT	30,00	30,00	20,00	10,00
	€/mq STer	--	--	--	50,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--	--

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato relativi al parametro della STer.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori unitari per aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti s come più sopra determinato in **30,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 10,00 €/mc VT, si ottiene:

30,00 €/mc VT – 10,00 €/mc VT = 20,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

20,00 €/mc VT x 0,926 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 20,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

20,00 €/mc VT x 0,794 = **15,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il parametro pari a 5 mc/mq (media tra i due parametri 4 mc/mq e 6 mc/mq espressione del diritto edificatorio negli ambiti produttivi) relativo agli interventi edilizi diretti:

15,00 €/mc VT x 5 mc/mq = **75,00 €/mq STer**

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 per aree comprese in ambiti prevalentemente produttivi regolati da AO.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**				
PUA regolati da AO		**Attuazione**	**AO depositato**	**AO localizzato, AO preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	30,00	20,00	15,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione B

Tendenze ordinarie sull'anno 2026		
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU-SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	245,00	25,00
PUA attuati	295,00	30,00
PUA non attuati	--	15,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	1	1.398.175,00	6.804	205,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**1.398.175,00**	**6.804**	**205,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	7	2.649.676,00	12.173	220,00
2022	2	159.527,00	1.145	140,00
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**9**	**2.809.203,00**	**13.318**	**210,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	4	1.414.536,00	132.678	10,00
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**4**	**1.414.536,00**	**132.678**	**10,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	1	90.440,00	1.440	--
2023	1	630.000,00	11.340	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**2**	**720.440,00**	**12.780**	**55,00**

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Numerose le compravendite rilevate nel territorio del polo relative ai parametri SU-SC e VT per entrambi i contesti non urbanizzato ed urbanizzato.

Per terreni in contesti urbanizzati con diritto edificatorio definito in SU-SC si sono rilevati 9 atti di compravendita con valori allineati all'anno 2026, da questi si è desunto il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a **210,00 €/mq SU-SC** che viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Per terreni in contesti non urbanizzati con diritto edificatorio definito in SU-SC si è rilevato un solo atto, pertanto il dato risulta poco significativo.

Sottraendo dal valore derivato per aree urbanizzate l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 85,00 €/mq SU-SC, si ottiene il valore unitario pari a 125,00 €/mq SU-SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

125,00 €/mq SU-SC x 0,926 = **115,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Il valore così calcolato si ritiene rappresentativo per aree comprese in contesti non urbanizzati.

Si sono rilevati atti di compravendita relativamente al parametro del VT sia per aree in contesti non urbanizzati che per aree in contesti urbanizzati.

Per aree in contesti urbanizzati si sono rilevati 2 atti di compravendita dalla cui media ponderata è stato possibile determinare il valore medio unitario pari a **45,00 €/mc VT**.

Tale valore viene assunto come valore unitario rappresentativo per aree inserite in contesti urbanizzati.

Per quanto concerne le aree inserite in contesti non urbanizzati si sono rilevati 4 atti di compravendita dalla cui media ponderata è stato possibile determinare il valore medio unitario pari a 10,00 €/mc VT.

Tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

10,00 €/mq SU-SC x 0,926 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Il valore così calcolato si ritiene rappresentativo per aree comprese in contesti non urbanizzati.

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:

10,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

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:

10,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **40,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che i valori così calcolati risultano superiori sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto vengono assunti i valori così determinati.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite 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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 10,00 €/mc VT porta a determinare:

10,00 €/mc VT x 0,794 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Moltiplicando tale valore unitario per i diritti edificatori pari a 6 mc/mq e a 4 mc/mq, si ottengono i seguenti valori unitari espressi in €/mq STer:

10,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

10,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **40,00 €/mq STer** (arrotondato)

I valori così determinati risultano superiori ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola ed anche al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto vengono assunti i valori così determinati.

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: **10,00 €/mc VT** ovvero **60,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 6 mc/mq ovvero **40,00 €/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: **45,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SU-SC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	115,00 €/mq	160,00 €/mq	210,00 €/mq	245,00 €/mq
	VT	IED < limiti	10,00 €/mc	15,00 €/mc	45,00 €/mc	25,00 €/mc
	STer con indice 4 mc/mq	IED < limiti	40,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer con indice 6 mc/mq	IED < limiti	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer no indice		--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Produttivo	SU-SC	IUC > limiti	--	--	210,00 €/mq	245,00 €/mq
	VT	IUC > limiti	--	--	45,00 €/mc	25,00 €/mc
	STer no indice		--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > limiti	10,00 €/mc	15,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	40,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > limiti	10,00 €/mc	10,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	40,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	3	15.779.108,00	64.693	245,00
2022	--	--	--	--
2023	2	3.880.800,00	14.550	265,00
2024	4	12.043.614,00	38.171	315,00
2025	6	8.949.399,00	29.681	300,00
Σ	**15**	**40.652.921,00**	**147.095**	**275,00**

Rilevante il numero delle compravendite (15) relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione.

Dalla media ponderata dei valori rilevati si è ottenuto il valore unitario pari a **275,00 €/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.

E' possibile determinare il valore di riferimento espresso per mc di VT applicando il coefficiente 0,10 al valore unitario relativo al parametro SU-SC:

275,00 €/mq SU-SC x 0,10 = **30,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

275,00 €/mq SU-SC x 0,630 = **175,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

30,00 €/mc VT x 0,630 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

275,00 €/mq SU x 0,315 = **85,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

30,00 €/mc VT x 0,315 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 5 mc/mq (media tra i due parametri 4 mc/mq e 6 mc/mq espressione del diritto edificatorio negli ambiti produttivi) relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore espresso in €/mq STer:

10,00 €/mc VT x 5 = **50,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 per aree comprese in ambiti prevalentemente produttivi regolati da PUA vigenti.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA			
PUA vigenti		Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
	€/mq SU-SC	275,00	275,00	175,00	85,00
	€/mc VT	30,00	30,00	20,00	10,00
	€/mq STer	--	--	--	50,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	3	774.900,00	73.147	--	10,00
2024	1	85.596,00	4.894	--	15,00
2025	--	--	--	--	--
Σ	**4**	**860.496,00**	**78.041**	**--**	**10,00**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO si sono rilevati 4 riscontri di mercato relativi al parametro della STer dai quali è stato possibile determinare il valore unitario pari a 10,00 €/mq STer.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori unitari per aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti s come più sopra determinato in **30,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 10,00 €/mc VT, si ottiene:

30,00 €/mc VT – 10,00 €/mc VT = 20,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

20,00 €/mc VT x 0,926 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 20,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

20,00 €/mc VT x 0,794 = **15,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il parametro pari a 5 mc/mq (media tra i due parametri 4 mc/mq e 6 mc/mq espressione del diritto edificatorio negli ambiti produttivi) relativo agli interventi edilizi diretti:

15,00 €/mc VT x 5 mc/mq = **75,00 €/mq STer**

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 per aree comprese in ambiti prevalentemente produttivi regolati da AO.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**				
PUA regolati da AO		**Attuazione**	**AO depositato**	**AO localizzato, AO preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	30,00	20,00	15,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Polo di aggregazione C

Tendenze ordinarie sull'anno 2026		
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU-SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	245,00	25,00
PUA attuati	295,00	30,00
PUA non attuati	--	15,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Interventi diretti

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	1	455.390,00	1.210	375,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**455.390,00**	**1.210**	**375,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Un solo atto di compravendita rilevato nel territorio del polo e relative al parametro SU-SC in contesto urbanizzato, non si ritiene significativo tale rilievo.

Considerata, invece, l'avvenuta determinazione dei valori unitari di riferimento relativamente alle aree comprese all'interno di PUA attuati o in attuazione, si ritiene possibile ricavare i valori per le aree sottoposte ad intervento diretto con il seguente metodo che ricava un rapporto tra i valori determinati attraverso i valori tendenziali e un conseguente coefficiente di ragguaglio.

In particolare, per il parametro relativo alla SU-SC, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 245,00 €/mq SU-SC
- PUA attuati: 295,00 €/mq SU-SC

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 245,00 €/mq SU-SC / 295,00 €/mq SU-SC = 0,83
- 295,00 €/mq SU / 245,00 €/mq SU = 1,20

Analogamente, per il parametro relativo al VT, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 25,00 €/mc VT
- PUA attuati: 30,00 €/mc VT

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 25,00 €/mc VT / 30,00 €/mc VT = 0,83
- 30,00 €/mc VT / 25,00 €/mc VT = 1,20

Tenuto conto che è stato possibile determinare i seguenti valori di riferimento relativamente ad aree poste all'interno di PUA attuati:

315,00 €/mq SU-SC

30,00 €/mc VT

Applicando ai suddetti valori i coefficienti di ragguaglio, è possibile risalire ai corrispondenti valori riferibili ad aree regolate da intervento diretto e urbanizzate:

Parametro SU-SC:

315,00 €/mq SU x 0,83 = **260,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 85,00 €/mq SU-SC, si ottiene il valore unitario pari a 175,00 €/mq SU-SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

175,00 €/mq SU-SC x 0,926 = **160,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Parametro VT:

30,00 €/mc VT x 0,83 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo da tale valore l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 10,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 15,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

15,00 €/mc VT x 0,926 = **15,00 €/mc VT** (arrotondato)

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:

15,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **90,00 €/mq STer** (arrotondato)

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:

15,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che i valori così calcolati risultano superiori sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto vengono assunti i valori così determinati.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite 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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 10,00 €/mc VT porta a determinare:

15,00 €/mc VT x 0,794 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Moltiplicando tale valore unitario per i diritti edificatori pari a 6 mc/mq e a 4 mc/mq, si ottengono i seguenti valori unitari espressi in €/mq STer:

10,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

10,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **40,00 €/mq STer** (arrotondato)

I valori così determinati risultano superiori ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola ed anche al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto vengono assunti i valori così determinati.

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: **15,00 €/mc VT** ovvero **90,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 6 mc/mq ovvero **60,00 €/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: **25,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SU-SC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	160,00 €/mq	160,00 €/mq	260,00 €/mq	245,00 €/mq
	VT	IED < limiti	15,00 €/mc	15,00 €/mc	25,00 €/mc	25,00 €/mc
	STer con indice 4 mc/mq	IED < limiti	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer con indice 6 mc/mq	IED < limiti	90,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer no indice		--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Produttivo	SU-SC	IUC > limiti	--	--	260,00 €/mq	245,00 €/mq
	VT	IUC > limiti	--	--	25,00 €/mc	25,00 €/mc
	STer no indice		--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > limiti	15,00 €/mc	15,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	90,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > limiti	10,00 €/mc	10,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	40,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	3	4.047.095,00	12.930	315,00
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	1	1.890.162,00	6.035	315,00
Σ	**4**	**5.937.257,00**	**18.965**	**315,00**

Significativo il numero delle compravendite (4) relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione.

Dalla media ponderata dei valori rilevati si è ottenuto il valore unitario pari a **315,00 €/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.

E' possibile determinare il valore di riferimento espresso per mc di VT applicando il coefficiente 0,10 al valore unitario relativo al parametro SU-SC:

315,00 €/mq SU-SC x 0,10 = **30,00 €/mc VT** (arrotondato)

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

315,00 €/mq SU-SC x 0,630 = **200,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

30,00 €/mc VT x 0,630 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

315,00 €/mq SU x 0,315 = **100,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

30,00 €/mc VT x 0,315 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 5 mc/mq (media tra i due parametri 4 mc/mq e 6 mc/mq espressione del diritto edificatorio negli ambiti produttivi) relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore espresso in €/mq STer:

10,00 €/mc VT x 5 = **50,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 per aree comprese in ambiti prevalentemente produttivi regolati da PUA vigenti.

Ambito	Parametro	Stadio del PUA			
PUA vigenti		Vigente	Scaduto con U1-U2 cedute	SCIA	Demandato ad AO
	€/mq SU-SC	315,00	315,00	200,00	100,00
	€/mc VT	30,00	30,00	20,00	10,00
	€/mq STer	--	--	--	50,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	STer Totale in mq	VT Totale in mc	€/mq STer media ponderata
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--	--

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato relativi al parametro della STer.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori unitari per aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti s come più sopra determinato in **30,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 10,00 €/mc VT, si ottiene:

30,00 €/mc VT – 10,00 €/mc VT = 20,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

20,00 €/mc VT x 0,926 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 20,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

20,00 €/mc VT x 0,794 = **15,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il parametro pari a 5 mc/mq (media tra i due parametri 4 mc/mq e 6 mc/mq espressione del diritto edificatorio negli ambiti produttivi) relativo agli interventi edilizi diretti:

15,00 €/mc VT x 5 mc/mq = **75,00 €/mq STer**

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 per aree comprese in ambiti prevalentemente produttivi regolati da AO.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**				
PUA regolati da AO		**Attuazione**	**AO depositato**	**AO localizzato, AO preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	30,00	20,00	15,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Poli di aggregazione D-E

Tendenze ordinarie sull'anno 2026		
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU-SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	245,00	25,00
PUA attuati	295,00	30,00
PUA non attuati	--	15,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

Coefficienti di attualizzazione al 2026

Annualità iniziale	Coefficiente di attualizzazione al 2026
2021	1,469
2022	1,360
2023	1,260
2024	1,166
2025	1,080

Coefficienti di anticipazione

Aspettativa	Coefficiente
1 anno	0,926
3 anni	0,794
6 anni	0,630
15 anni	0,315

Coefficienti di ragguaglio

Funzione	Da SU a SC	Da SC a SU	Da SC a VT	Da VT a SC	Da SU a VT	Da VT a SU
Residenza	0,51	1,94	0,25	3,86	0,13	7,50
Produttivo	--	--	0,10	9,90	0,10	9,90
Servizi	--	--	0,30	3,30	0,30	3,30

Rilevazioni nel polo nel periodo 2021-2025

Si ritiene che i due Poli D ed E, posti, rispettivamente, 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 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	1	145.750,00	925	160,00
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**145.750,00**	**925**	**160,00**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	1	313.200,00	822	380,00
Σ	**1**	**313.200,00**	**822**	**380,00**

Interventi di tipo diretto in contesto non urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**

Interventi di tipo diretto in contesto urbanizzato (valori rilevati €/mc VT allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	VT Totale in mc	€/mc VT media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	--	--	--	--
2025	--	--	--	--
Σ	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2026-2027

Due le compravendite rilevate nel territorio del polo relative ai parametri SU-SC per entrambi i contesti non urbanizzato ed urbanizzato. Nessuna compravendita relativa al parametro VT.

Al fine di omogenizzare il dato inerente alle due compravendite rilevate, al valore unitario pari a 160,00 €/mq SU-SC per aree non urbanizzate si aggiunge l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 85,00 €/mq SU-SC:

160,00 €/mq SU-SC + 85,00 €/mq SU-SC = 245,00 €/mq SU-SC

Ciò comporta che l'atto rilevato per nell'anno 2024 (con valore allineato al 2026) avrebbe avuto il seguente valore complessivo riferibile all'area ipoteticamente urbanizzata:

245,00 €/mq SU-SC x 925 mq SU-SC = euro 226.625,00

Viene ricalcolata la media ponderata sull'anno 2026 per il parametro SU-SC per aree urbanizzate:

(euro 313.200,00 + euro 226.625,00) / (822 mq + 925 mq) = 310,00 €/mq SU-SC

Il valore unitario scaturito dalla media ponderata che risulta pari a **310,00 €/mq SU-SC** che viene assunto come valore di riferimento per aree urbanizzate.

Sottraendo dal valore derivato per aree urbanizzate l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 85,00 €/mq SU-SC, si ottiene il valore unitario pari a 225,00 €/mq SU-SC applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

225,00 €/mq SU-SC x 0,926 = **210,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Il valore così calcolato si ritiene rappresentativo per aree comprese in contesti non urbanizzati.

Non si sono rilevati atti di compravendita relativamente al parametro del VT sia per aree in contesti non urbanizzati che per aree in contesti urbanizzati.

La determinazione del valore di riferimento per aree comprese in contesti urbanizzati e con parametro VT, avviene per derivazione dal valore assunto per il parametro SU-SC applicando il coefficiente di ragguaglio 0,10:

310,00 €/mq SU-SC x 0,10 = **30,00 €/mc VT** (arrotondato)

Tale valore viene assunto come valore unitario rappresentativo per aree inserite in contesti urbanizzati.

Sottraendo dal valore derivato per aree urbanizzate l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 10,00 €/mc VT, si ottiene il valore unitario pari a 20,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore, moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

20,00 €/mc VT x 0,926 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

Il valore così calcolato si ritiene rappresentativo per aree comprese in contesti non urbanizzati.

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:

20,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **120,00 €/mq STer** (arrotondato)

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:

20,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **80,00 €/mq STer** (arrotondato)

Ne emerge che i valori così calcolati risultano superiori sia rispetto ai due valori medi di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer, derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola, sia rispetto al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto vengono assunti i valori così determinati.

Nel caso di interventi rientranti oltre il limite 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 temporale triennale pari a 0,794, il quale, moltiplicato per il valore unitario come sopra calcolato in 10,00 €/mc VT porta a determinare:

20,00 €/mc VT x 0,794 = **15,00 €/mc VT** (arrotondato)

Moltiplicando tale valore unitario per i diritti edificatori pari a 6 mc/mq e a 4 mc/mq, si ottengono i seguenti valori unitari espressi in €/mq STer:

15,00 €/mc VT x 6 mc/mq = **90,00 €/mq STer** (arrotondato)

15,00 €/mc VT x 4 mc/mq = **60,00 €/mq STer** (arrotondato)

I valori così determinati risultano superiori ai due valori di soglia minima pari a 15,00 e a 10,00 €/mq STer derivati dall'analisi del mercato delle aree a destinazione agricola ed anche al valore unitario medio calcolato con riferimento ad aree prive di capacità edificatoria (30,00 €/mq SF), pertanto vengono assunti i valori così determinati.

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: **20,00 €/mc VT** ovvero **120,00 €/mq STer** nel caso di diritto edificatorio pari a 6 mc/mq ovvero **80,00 €/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: **30,00 €/mc VT**, per poi tendere ai valori già espressi in €/mq SU-SC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	210,00 €/mq	160,00 €/mq	310,00 €/mq	245,00 €/mq
	VT	IED < limiti	20,00 €/mc	15,00 €/mc	30,00 €/mc	25,00 €/mc
	STer con indice 4 mc/mq	IED < limiti	80,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer con indice 6 mc/mq	IED < limiti	120,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
	STer no indice		--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Produttivo	SU-SC	IUC > limiti	--	--	310,00 €/mq	245,00 €/mq
	VT	IUC > limiti	--	--	30,00 €/mc	25,00 €/mc
	STer no indice		--	--	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Attuazione						
Deposito/stipula AO o PdCC	VT	IUC > limiti	20,00 €/mc	15,00** €/mc	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	80,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Deposito/stipula AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	120,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	VT	IUC > limiti	15,00 €/mc	10,00* €/mc	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 4 mc/mq	IUC > limiti	60,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--
Demandata AO o PdCC	STer con indice 6 mc/mq	IUC > limiti	90,00 €/mq	10-15,00 €/mq	--	--

* valore tendenziale x 0,794 (coefficiente 3 anni)

** valore tendenziale x 0,926 (coefficiente 1 anno)

Piani urbanistici attuativi

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione (valori rilevati €/mq SU-SC allineati al 2026)

Anno	Numero atti	Valore Totale in euro	SU-SC Totale in mq	€/mq SU-SC media ponderata
2021	--	--	--	--
2022	--	--	--	--
2023	--	--	--	--
2024	1	419.877,00	3.449	120,00
2025	--	--	--	--
Σ	**1**	**419.877,00**	**3.449**	**120,00**

Non significativo il numero delle compravendite (1) relativamente a terreni compresi all'interno di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di attuazione.

Considerata, invece, l'avvenuta determinazione dei valori unitari per interventi diretti, si ritiene possibile ricavare i valori per le aree sottoposte ad intervento diretto con il seguente metodo che ricava un rapporto tra i valori determinati attraverso i valori tendenziali e un conseguente coefficiente di ragguaglio.

In particolare, per il parametro relativo alla SU-SC, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 245,00 €/mq SU-SC
- PUA attuati: 295,00 €/mq SU-SC

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 245,00 €/mq SU-SC / 295,00 €/mq SU-SC = 0,83
- 295,00 €/mq SU / 245,00 €/mq SU = 1,20

Analogamente, per il parametro relativo al VT, i valori tendenziali espongono i seguenti rilievi:

- intervento diretto: 25,00 €/mc VT
- PUA attuati: 30,00 €/mc VT

Se ne ricavano i seguenti rapporti di ragguaglio:

- 25,00 €/mc VT / 30,00 €/mc VT = 0,83
- 30,00 €/mc VT / 25,00 €/mc VT = 1,20

Tenuto conto che è stato possibile determinare i seguenti valori di riferimento relativamente ad aree regolate da interventi diretti:

310,00 €/mq SU-SC

30,00 €/mc VT

Applicando ai suddetti valori i coefficienti di ragguaglio, è possibile risalire ai corrispondenti valori riferibili ad aree inserite all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione:

Parametro SU-SC:

310,00 €/mq SU x 1,2 = **370,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree inserite all'interno di PUA attuati o in attuazione.

Parametro VT:

30,00 €/mc VT x 1,2 = **35,00 €/mc VT** (arrotondato)

Il valore unitario così determinato viene assunto come valore di riferimento per aree inserite all'interno di PUA attuati o in attuazione.

Occorre, altresì, 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 0,630 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:

370,00 €/mq SU-SC x 0,630 = **235,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

35,00 €/mc VT x 0,630 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 0,315 che tiene conto del limite temporale a 15 anni:

370,00 €/mq SU x 0,315 = **115,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

35,00 €/mc VT x 0,315 = **10,00 €/mc VT** (arrotondato)

Utilizzando il parametro pari a 5 mc/mq (media tra i due parametri 4 mc/mq e 6 mc/mq espressione del diritto edificatorio negli ambiti produttivi) relativo agli interventi edilizi diretti, è possibile ricavare il valore espresso in €/mq STer:

10,00 €/mc VT x 5 = **50,00 €/mq STer** (arrotondato)

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 2026/2027 per aree comprese in ambiti prevalentemente produttivi regolati da PUA vigenti.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**			
PUA vigenti		**Vigente**	**Scaduto con U1-U2 cedute**	**SCIA**	**Demandato ad AO**
	€/mq SU-SC	370,00	370,00	235,00	115,00
	€/mc VT	35,00	35,00	20,00	10,00
	€/mq STer	--	--	--	50,00

Aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO (valori rilevati €/mq STer allineati al 2026)

Anno	**Numero atti**	**Valore Totale in euro**	**STer Totale in mq**	**VT Totale in mc**	**€/mq STer media ponderata**
2022	--	--	--	--	--
2023	--	--	--	--	--
2024	--	--	--	--	--
2025	--	--	--	--	--
Σ	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato relativi al parametro della STer.

Al fine di giungere alla determinazione dei valori unitari per aree inserite entro tali compendi, si è ritenuto opportuno derivare il valore di riferimento espresso in €/mc VT per aree inserite all'interno di PUA vigenti s come più sopra determinato in **35,00 €/mc VT**.

Il valore così definito viene assunto come riferimento per aree inserite in PUA in attuazione.

Scomputando dal valore così determinato l'incidenza media dei costi di urbanizzazione pari a 10,00 €/mc VT, si ottiene:

35,00 €/mc VT – 10,00 €/mc VT = 25,00 €/mc VT

Il valore così determinato viene moltiplicato per il coefficiente 0,926 per tener conto del periodo di 1 anno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

25,00 €/mc VT x 0,926 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di un PUA con AO depositato per l'approvazione.

Analogamente si procede nel determinare il valore di riferimento nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Al valore unitario pari a 25,00 €/mc VT si applica il coefficiente 0,794 per tener conto di un tempo medio pari a 3 anni per giungere all'attuazione, si avrà:

25,00 €/mc VT x 0,794 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

Da cui è possibile determinare il corrispondente valore espresso in €/mq STer, moltiplicandolo per il parametro pari a 5 mc/mq (media tra i due parametri 4 mc/mq e 6 mc/mq espressione del diritto edificatorio negli ambiti produttivi) relativo agli interventi edilizi diretti:

20,00 €/mc VT x 5 mc/mq = **100,00 €/mq STer**

Quanto sopra rappresenta il valore attribuito alle aree comprese all'interno di PUA nel caso di AO localizzato, AO Preliminare o AO accolto dalla Manifestazione di Interesse.

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** (entro TU) e **10,00 €/mq STer** (fuori TU) già assunti per gli interventi IED/IUC.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 per aree comprese in ambiti prevalentemente produttivi regolati da AO.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**				
PUA regolati da AO		**Attuazione**	**AO depositato**	**AO localizzato, AO preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	35,00	25,00	20,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

Riepilogo valori proposti produttivo

Polo	IED			IUC			
				Deposito/Stipula AO-PdCC		Demandato AO-PdCC	
	€/mq SU-SC*	€/mc VT*	€/mq STer indice 4/6	€/mc VT	€/mq STer indice 4/6	€/mc VT	€/mq STer indice 4/6
A	235,00	35,00	100,00/150,00	25,00	100,00/150,00	20,00	80,00/120,00
B	210,00	45,00	40,00/60,00	10,00	40,00/60,00	10,00	40,00/60,00
C	260,00	25,00	60,00/90,00	15,00	60,00/90,00	10,00	40,00/60,00
D	310,00	30,00	80,00/120,00	20,00	80,00/120,00	15,00	60,00/90,00
E	310,00	30,00	80,00/120,00	20,00	80,00/120,00	15,00	60,00/90,00

* in contesto urbanizzato

Polo		PUA vigenti			PUA regolati da AO			
		Vigente/ scaduto	SCIA	Demandato ad AO	Attuazione	AO depositato	AO localizzato	AO localizzabile
A	€/mq SU-SC	295,00	185,00	95,00	--	--	--	--
	€/mc VT	30,00	20,00	10,00	30,00	20,00	15,00	--
	€/mq STer	--	--	50,00	--	--	--	15,00/10,00
B	€/mq SU-SC	275,00	175,00	85,00	--	--	--	--
	€/mc VT	30,00	20,00	10,00	30,00	20,00	15,00	--
	€/mq STer	--	--	50,00	--	--	--	15,00/10,00
C	€/mq SU-SC	315,00	200,00	100,00	--	--	--	--
	€/mc VT	30,00	20,00	10,00	30,00	20,00	15,00	--
	€/mq STer	--	--	50,00	--	--	--	15,00/10,00
D	€/mq SU-SC	370,00	235,00	115,00	--	--	--	--
	€/mc VT	35,00	20,00	10,00	35,00	25,00	20,00	--
	€/mq STer	--	--	50,00	--	--	--	15,00/10,00
E	€/mq SU-SC	370,00	235,00	115,00	--	--	--	--
	€/mc VT	35,00	20,00	10,00	35,00	25,00	20,00	--
	€/mq STer	--	--	50,00	--	--	--	15,00/10,00

Confronto tra valori adottati per il biennio 2022/2023 e valori proposti per il biennio 2024/2025

Polo	Diretto €/mq SU-SC				PUA in attuazione €/mq SU-SC				PUA demandati ad AO €/mq STer			
	2024/25	2026/27	variazione		2024/25	2026/27	variazione		2024/25	2026/27	variazione	
A	210,00	235,00	↑	+12%	210,00	295,00	↑	+40%	35,00	50,00	↑	+43%
B	155,00	210,00	↑	+35%	215,00	275,00	↑	+28%	75,00	50,00	↓	-33%
C	295,00	260,00	↓	-12%	245,00	315,00	↑	+29%	30,00	50,00	↑	+67%
D	220,00	310,00	↑	+41%	700,00	370,00	↓	-47%	30,00	50,00	↑	+67%
E	220,00	310,00	↑	+41%	700,00	370,00	↓	-47%	30,00	50,00	↑	+67%
Media aritmetica			↑	**+23%**	Media aritmetica		↑	**+1%**	Media aritmetica		↑	**+42%**

Polo	Diretto €/mc VT				PUA demandati ad AO in attuazione €/mc VT			
	2024/25	2026/27	variazione		2024/25	2026/27	variazione	
A	45,00	35,00	↓	-22%	15,00	10,00	↓	-33%
B	45,00	45,00		=	10,00	10,00		=
C	65,00	25,00	↓	-62%	35,00	10,00	↓	-71%
D	85,00	30,00	↓	-65%	20,00	10,00	↓	-50%
E	85,00	30,00	↓	-65%	20,00	10,00	↓	-50%
Media aritmetica			↓	-54%	Media aritmetica		↓	-51%

Servizi

Tendenze ordinarie sull'anno 2026		
Tipologia intervento	**Valore Tendenziale €/mq SU-SC**	**Valore Tendenziale €/mc VT**
Diretto	200,00	80,00

Valori di soglia minima per l'anno 2026	
Collocazione	**Valore Tendenziale**
Entro il TU	15,00 €/mq STer
Fuori dal TU	10,00 €/mq STer
Funzioni residenziali entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni produttive entro il TU prive di capacità edificatoria	30,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (DIVE-DREA)	15,00 €/mq SF
Funzioni di servizio entro il TU prive di capacità edificatoria (Mobilità)	30,00 €/mq SF

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 e, 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 2026-2027.

Per terreni in contesti urbanizzati viene assunto il valore tendenziale pari a **200,00 €/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 85,00 €/mq SU-SC già determinato per gli ambiti produttivi.

200,00 €/mq SU-SC – 85,00 €/mq SU-SC = 115,00 €/mq SU-SC

Il valore relativo ad aree in contesti non urbanizzati viene moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

115,00 €/mq SU-SC x 0,926 = **105,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

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 **80,00 €/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 70,00 €/mc VT applicabile alle aree in contesti non urbanizzati, tale valore moltiplicato per il coefficiente temporale pari a 0,926, 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:

70,00 €/mc VT x 0,926 = **65,00 €/mc VT** (arrotondato)

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 **200,00 €/mq SU-SC** che corrisponde a **80,00 €/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 0,794 per tener conto di un tempo medio dell'intervento entro i 6 anni, si avrà, così:

200,00 €/mq SU-SC x 0,794 = **160,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

80,00 €/mc VT x 0,794 = **65,00 €/mc VT** (arrotondato)

Nel caso di interventi edilizi su lotti liberi si assume il valore tendenziale pieno il quale viene moltiplicato per il coefficiente 0,315 per tener conto di un tempo medio dell'intervento entro i 15 anni, si avrà, così:

in contesti non urbanizzati = 105,00 €/mq SU-SC x 0,315 = **35,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

in contesti non urbanizzati = 65,00 €/mc VT x 0,315 = **20,00 €/mc VT** (arrotondato)

in contesti urbanizzati = 200,00 €/mq SU-SC x 0,315 = **65,00 €/mq SU-SC** (arrotondato)

in contesti urbanizzati = 80,00 €/mc VT x 0,315 = **25,00 €/mc VT** (arrotondato)

Infine, si confermano i valori unitari per aree collocate internamente al TU e prive di capacità edificatoria in 15,00 €/mq SF nella generalità dei casi, mentre per le sole aree destinate a mobilità il valore unitario è fissato in 10,00 €/mq SF.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 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	--	--	200,00 €/mq	200,00 €/mq
	VT	IED	--	--	80,00 €/mc	80,00 €/mc
Servizi con edificio	SU-SC	IUC	--	--	160,00 €/mq	--
	VT	IUC	--	--	65,00 €/mc	--
Servizi lotto libero	SU-SC	IUC	105,00 €/mq	105,00 €/mq	200,00 €/mq	200,00 €/mq
	VT	IUC	65,00 €/mq	65,00 €/mc	80,00 €/mc	80,00 €/mc
Servizi senza indice	STer		30,00 €/mq	30,00 €/mq	30,00 €/mq	30,00 €/mq
Servizi senza indice (DIVE-DREA)	STer		15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq	15,00 €/mq
Servizi senza indice (mobilità)	STer		30,00 €/mq	30,00 €/mq	30,00 €/mq	30,00 €/mq

Per aree inserite in PUA non attuati fuori POC o AO non si sono rilevati riscontri di mercato.

Si ritiene che il valore di riferimento espresso per il parametro VT possa essere determinato applicando al valore unitario espresso in €/mq SU-SC su lotto libero per aree non urbanizzate, il coefficiente 0,30, ottenendo:

105,00 €/mq SU-SC x 0,30 = **30,00 €/mc VT** (arrotondato)

Il valore unitario per mq di STer viene determinato in **30,00 €/mq STer** per analogia con le aree prive di indice edificatorio.

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, con AO Preliminare o con AO confermato nella Manifestazione di Interesse = **30,00 €/mq STer**

- Area con AO depositato = (30,00 €/mc VT / 0,315) x 0,926 = **90,00 €/mc VT** (arrotondato)

- Area con inizio opere di urbanizzazione = (30,00 €/mc VT / 0,315) + 10,00 €/mc VT = **105,00 €/mc VT** (arrotondato)

Nel caso di AO localizzabile (privo di perimetro ma individuabile) nel TU o fuori dal TU viene assunto, per omogeneità, il valore unitario di soglia minima pari a **15,00 €/mq STer** e **10,00 €/mq STer**.

Riepilogo valori proposti biennio 2026/2027 per aree comprese in ambiti prevalentemente a servizi regolati da AO.

Ambito	**Parametro**	**Stadio del PUA**				
PUA regolati da AO		**Attuazione**	**AO depositato**	**AO localizzato, AO preliminare, Manif. Interesse**	**AO localizzabile**	
					Nel TU	**Fuori TU**
	€/mc VT	105,00	90,00	30,00	--	--
	€/mq STer	--	--	--	15,00	10,00

La presente Relazione Tecnica viene sottoscritta dai Funzionari Tecnici dell'U.O.C. Gestione IMU:

Andrea Giglioli

ANDREA
GIGLIOLI
COMUNE DI
REGGIO EMILIA
07.10.2026
09:45:44
GMT+02:00

Massimiliano Melloni

MASSIMILIANO
MELLONI
07.10.2026 09:49:04
GMT+02:00

Annamaria Tondelli

ANNAMARIA TONDELLI
COMUNE DI REGGIO
EMILIA
07.10.2026 09:54:10
GMT+02:00

La presente Relazione Tecnica viene sottoscritta dal Funzionario Responsabile IMU:

Roberto Lenzu

ROBERTO
LENZU
12.10.2026
10:26:51
GMT+02:00