



COMUNE DI COLLECCHIO

PROVINCIA DI PARMA

CRITERI DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE
CON FINALITA' DI ORIENTAMENTO PER CONTRIBUENTI
E PER LE ATTIVITA' DI VERIFICA E ACCERTAMENTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Precisazioni introdotte ai paragrafi 2 e 4 gennaio 2021 – ***Carattere corsivo, grassetto sottolineato***

Gennaio 2021

CAPITOLO 1 – IL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO (PIANO URBANISTICO GENERALE)

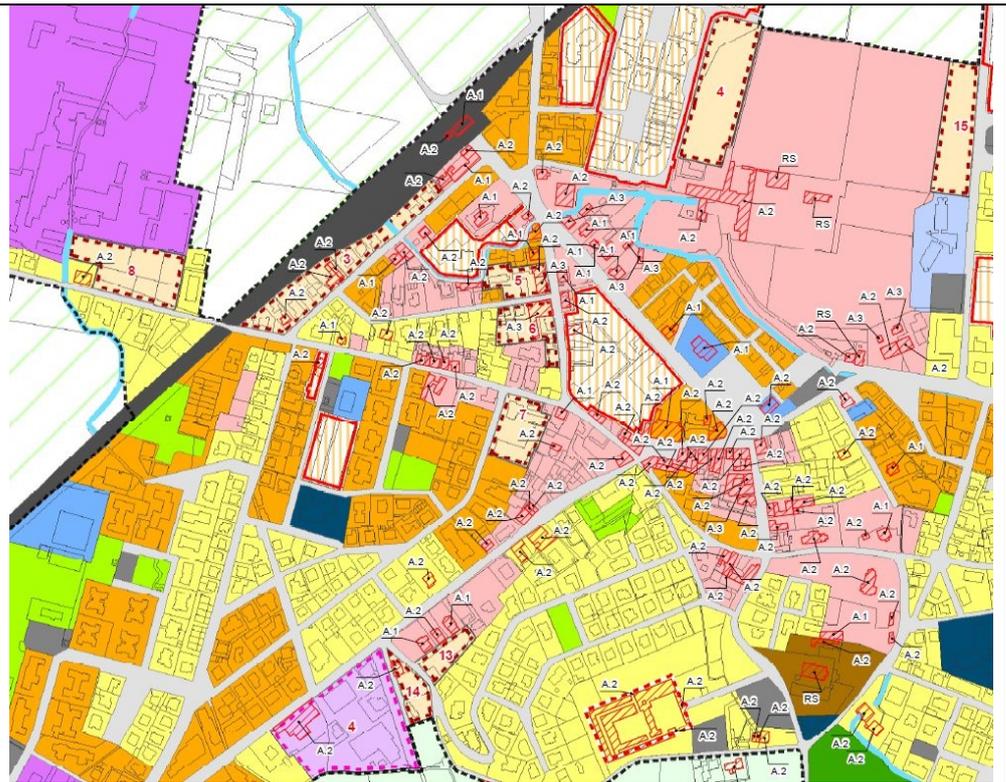
E LE SUE RICADUTE SULLE AREE EDIFICABILI

1. Introduzione	<p>Lo scopo del presente lavoro viene ad essere identificato nella volontà di fornire una aggiornata chiave di lettura circa i criteri per l'attribuzione di un valore ai terreni edificabili ai fini IMU in relazione ai nuovi contenuti degli strumenti di pianificazione urbanistica che vengono introdotti in applicazione alla recente legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017.</p> <p>Come noto, con tale nuova Legge Regionale, è cambiato radicalmente il sistema della pianificazione urbanistica ai vari livelli. In particolare, riferendosi alla scala comunale (che è centrale per gli scopi della presente relazione) ci si sofferma sui temi legati ai contenuti ed alle caratteristiche dei nuovi piani generali ed attuativi di scala comunale.</p> <p>A livello comunale si prevede un solo strumento: il Piano Urbanistico Generale (PUG).</p> <p>Il Piano Urbanistico Generale sostituisce i tre precedenti strumenti: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e Piano Operativo Comunale (POC).</p> <p>La novità sicuramente più significativa risiede nell'affermazione in base alla quale il <u>PUG non attribuisce</u> in alcun modo "potestà edificatoria" e "potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto".</p>
2. Alcuni cenni sui contenuti dei piani comunali	<p>Per i successivi approfondimenti, è necessario, comunque, richiamare alcuni elementi e principi introdotti con la nuova legge urbanistica regionale che possono consentire di meglio inquadrare i temi che saranno alla base per l'identificazione dei terreni edificabili e, quindi, per la loro valutazione.</p> <p>I Principi ispiratori della nuova legge urbanistica sono riassumibili nei seguenti punti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Contenimento del consumo di suolo - verso il saldo zero al 2050;- Incentivazione della riqualificazione dell'esistente. <p>Si riscontra, quindi, un profondo cambio di paradigma rispetto al modello espansivo che aveva caratterizzato gli anni '90 e i primi anni 2000.</p> <p>La pianificazione urbanistica comunale, quindi, si articola ora come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• un unico Piano urbanistico generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con

	<p>particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono, quindi, ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione previgente. <p>La legge definisce il PUG quale “lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni”.</p> <p>In particolare, sulla base dell’analisi e valutazione dei tessuti urbani esistenti, del quadro conoscitivo e delle informazioni ambientali e territoriali, il PUG:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. individua il perimetro del territorio urbanizzato, detta la disciplina del centro storico e stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza. 2. disciplina il territorio urbanizzato; 3. Costruisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale; 4. disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale <p>Questi contenuti vengono rappresentati, in estrema sintesi, in due elementi fondamentali costitutivi del PUG:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La Strategia per la Qualità Urbana ed ecologico ambientale (SQUEA) che in seguito potremmo definire semplicemente “Strategia”; 2. La disciplina rappresentata nelle “norme di attuazione degli interventi diretti” (che in seguito potremmo definire semplicemente “Disciplina”)
<p>3. I diritti edificatori</p>	<p>Come accennato, il PUG non attribuisce in alcun modo “potestà edificatoria” e “potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto”. Da questo ne deriva che, fatti salvi gli interventi edilizi comunque realizzabili nelle aree prive di pianificazione urbanistica o parzialmente edificate (programmi attuabili per intervento edilizio diretto la cui regolamentazione è</p>

	<p>attribuita sostanzialmente alla disciplina) l'attribuzione di diritti edificatori compete agli accordi operativi e ai piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'articolo 38, i quali attuano le previsioni generali del PUG stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi. Tali strumenti definiscono, quindi, gli usi ammissibili, gli indici e parametri edilizi e le modalità di attuazione definendo, inoltre, le dotazioni territoriali, le infrastrutture ed i servizi pubblici da realizzare o riqualificare e la loro localizzazione.</p>
<p>4. I Contenuti degli elaborati di piano e la loro lettura</p>	<p>Gli elaborati progettuali rappresentano le due “anime” del PUG: la parte della Strategia (indirizza le trasformazioni maggiori), quella della Disciplina (relativa agli interventi diretti).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relazione sulle Strategie per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA) • Tav. 1 Carta delle strategie • Tav. 2 Carta delle opportunità • Tav. 3 Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:5000; • Norme di Attuazione degli interventi diretti <p>La Relazione (SQUEA) descrive le Strategie per la qualificazione del territorio e gli indirizzi, gli obiettivi e i limiti per le eventuali trasformazioni.</p> <p>La Tavola delle strategie (Tav.1) costituisce una cartografia ideogrammatica, comprensiva dello Schema di Assetto del territorio urbanizzato e della Griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano attraverso la rappresentazione di obiettivi, indirizzi, limitazioni.</p> <p>La Tavola delle opportunità (Tav.2) è una cartografia in cui, per alcuni ambiti territoriali, si sono schematizzate alcune possibili trasformazioni ritenute auspicabili in quanto coerenti con le strategie del Piano fornendo alcune Suggestioni progettuali.</p> <p>La Disciplina degli interventi edilizi diretti rappresenta una parte del Piano di maggior dettaglio, di carattere più prescrittivo ed è costituita dalle seguenti parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Norme di Attuazione degli interventi diretti che ha lo scopo di regolamentare gli interventi edilizi attuabili con titolo abilitativo diretto e con permesso di costruire convenzionato; • La Tavola Disciplina degli interventi edilizi diretti (in scala 1:5.000) costituita da cartografie geometriche, che si occupano delle trasformazioni ammissibili per il patrimonio esistente, in ambito urbano o

	<p>extraurbano con la finalità di garantire un'ordinaria gestione sostenibile del territorio.</p>
<p>5. L'attuazione del PUG in riferimento all'identificazione delle aree edificabili</p>	<p>Oltre che attraverso tutti gli interventi diretti o permessi di costruire convenzionati attuabili in conformità alla Disciplina ed alle norme tecniche di attuazione, il PUG, come accennato, viene attuato esclusivamente attraverso gli Accordi Operativi o i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.</p> <p>Come più sopra sottolineato, il PUG non attribuisce in alcun modo "potestà edificatoria" e "potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto". I diritti edificatori vengono attribuiti, all'occorrenza, attraverso gli Accordi operativi (che rappresentano il solo strumento attuativo che coinvolge i privati) rimanendo possibile, inoltre, l'elaborazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica.</p> <p>Da questo ne deriva, in estrema sintesi e semplificando, che fuori dalle perimetrazioni del territorio urbanizzato, con il PUG non vedremo individuati nuovi terreni edificabili (manterranno naturalmente la loro efficacia gli interventi attuativi o i piani di recupero fatti salvi in base alle norme transitorie) mentre all'interno del territorio urbanizzato avremo situazioni che rappresentano varie situazioni fra cui, in particolare, anche terreni edificabili che dovranno essere trattati per la determinazione del loro valore a fini IMU.</p> <p>In un successivo paragrafo verranno trattati i criteri per le valutazioni dei terreni edificabili o per la loro modifica in attuazione ad accordi operativi o strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il nuovo Piano Urbanistico Generale sarà efficace con la sua pubblicazione sul BURERT, a norma dell'articolo 46.10 della L.R. 24/2017.</p>
<p>6. Gli immobili e le aree interne al territorio urbanizzato</p>	<p>Il Piano Urbanistico Generale (nello specifico la disciplina con le sue tavole e le norme di attuazione) nel territorio urbanizzato rappresenta, attraverso carte geometriche, le previsioni e possibilità di trasformazione attraverso intervento edilizio diretto.</p> <p>Nella figura che segue, per facilitare la lettura e la comprensione di tali affermazioni, viene riportato un estratto di una tavola della disciplina riferita al capoluogo.</p>



Legenda

--- Confine Comunale

--- Invasi ed alvei e corsi d'acqua

--- Perimetro del Territorio urbanizzato (art.32 L.R.24/2017)

ZONE URBANE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (Titolo IV - art.4.1 Norme)

R.1 Porzioni degli ambiti consolidati caratterizzate dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale da salvaguardare o elementi di fragilità ambientale (art.4.4 Norme)

R.2 Tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi recenti, o in corso di completamento (art.4.5 Norme)

R.3 Tessuti urbani misti a densità contenuta (art.4.6 Norme)

R.4 Tessuti urbani misti a media densità (art.4.6 Norme)

R.5 Zone specifiche e relativo numero identificativo nella quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti è da assoggettare a disposizioni specifiche (art.4.7 Norme)

ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE (Titolo IV - art.4.8 Norme)

P.1 Insediamenti produttivi prevalentemente terziari (art.4.11 Norme)

P.2 Insediamenti produttivi prevalentemente artigianali o industriali (art.4.12 Norme)

P.3 Insediamenti produttivi interessati da Piani Urbanistici attuativi vigenti o da permesso di costruire convenzionato (art.4.13 Norme)

P.4 Insediamenti agroproduttivi: area Filagni (art.4.14 Norme)

P.5 Zone specifiche e relativo numero identificativo nelle quali l'eventuale trasformazione è da assoggettare a permesso di costruire convenzionato (art.4.15 Norme)

TERRITORIO RURALE (art. 42 PTCP e Titolo V - art.5.1 Norme)

AVP Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (art.42 PTCP e art.5.1 Norme)

AAP Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art.42 PTCP e art.5.1 Norme)

AVN Aree di valore naturale e ambientale (art.42 PTCP e art.5.1 Norme)

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

PA Attrezzature della pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile (art.2.2 Norme)

AS Attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari (art.2.2 Norme)

AC Le attività culturali, associative e politiche (art.2.2 Norme)

IS Le attrezzature per l'istruzione (art.2.2 Norme)

P Parcheggi pubblici (art.2.2 Norme)

R Attrezzature per il culto (art.2.2 Norme)

VS Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive (art.2.2 Norme)

Da questa rappresentazione e dalla legenda, risulta evidente che la tavola della disciplina costituisce, in primo luogo, una fotografia dello stato attuale dove le caratteristiche dell'edificato e dei tessuti urbani, le destinazioni prevalenti, i vincoli ecc., consegnano uno strumento molto importante che costituisce la base

	per l'attribuzione di valori alle aree edificabili poste all'interno del territorio urbanizzato.
--	--

CAPITOLO 2 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

<p>1. I criteri di stima ed i valori di riferimento assunti</p>	<p>Con deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 04.06.2015, si approvava la relazione di stima indicante i valori delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. a valere dal 2015 e confermati negli anni successivi. Scopo di tale stima era quello di determinare il prezzo unitario delle aree fabbricabili presenti sul territorio del Comune di Collecchio al fine di costituire un indirizzo/orientamento a favore dei contribuenti e dell'ufficio tributi per il calcolo dell'IMU (imposta municipale propria) e della TASI. Tali valori, quindi, erano da intendersi come puramente indicativi e non vincolanti, al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs n. 504/1992, sia da parte del soggetto IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini Imu/Tasi e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata.</p> <p>Ai fini delle valutazioni delle aree, i valori "tabellari" approvati, quindi, potevano orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.</p> <p><u>Queste premesse sono naturalmente da confermarsi anche riferendosi alla presente nuova relazione di stima.</u></p> <p>Con il nuovo strumento urbanistico (PUG), all'interno del territorio urbanizzato vengono rappresentate le situazioni esistenti con nuove terminologie e nuove definizioni rispetto il previgente POC per le quali, di seguito, si forniranno i necessari chiarimenti ai fini valutativi.</p> <p>Fatte queste premesse, il processo valutativo non potrà certo essere sostanzialmente modificato dall'uso di terminologie diverse, ma dovrà partire da quelle che sono le effettive caratteristiche dell'area da valutarsi.</p> <p>Al solo fine di fare un esempio pratico, poco importa se nel vecchio strumento urbanistico la definizione di un'area residenziale era "ambito urbano consolidato" e nel nuovo strumento diviene "Tessuti urbani misti a densità contenuta": quello che dovrà essere considerato sarà l'effettiva situazione urbana di riferimento dove assume rilevanza l'ordinarietà delle funzioni insediate (ad esempio ambito inserito all'interno di tessuti con prevalenti destinazioni residenziali, produttive o direzionali).</p>
--	--

<p>2. La determinazione di un valore ordinario di riferimento delle aree residenziali, produttive e direzionali interne al territorio urbanizzato</p>	<p>Per una valutazione dei terreni edificabili, si è ritenuto di redigere sintetiche stime analitiche sulla base del valore di trasformazione assumendo i riferimenti di valori ordinari rilevabili presso l'osservatorio del mercato immobiliare e attraverso ricerche di mercato. Nei paragrafi che seguono vengono quindi riportate valutazioni per aree edificabili con funzioni residenziali, produttive o direzionali (aree che, proprio perché con il nuovo PUG sono interne al territorio urbanizzato, sono di norma assoggettabili a intervento edilizio diretto o altri interventi o piani di recupero ma pur sempre riguardanti zone sostanzialmente urbanizzate).</p> <p>La determinazione delle superfici delle aree è effettuata prendendo in considerazione, come unità oggetto di stima, i singoli mappali o frazioni di essi, individuabili dalla sovrapposizione delle mappe catastali con gli elaborati di PUG laddove questi individuano aree edificabili.</p> <p>Il tutto confrontato e verificato con i dati forniti dal Catasto per mezzo di visure relative ai mappali oggetto di stima.</p> <p><u>Nel successivo paragrafo "4" vengono trattati i casi particolari di terreni che, per dimensioni, morfologia, vincoli ecc., pur avendo una delle destinazioni indicate nel presente paragrafo, presentano caratteristiche che non consentono una effettiva autonoma capacità edificatoria.</u></p> <p style="text-align: center;">RESIDENZIALE</p>				
	<p>Stima in base al Valore di trasformazione</p>				
	<p>Scopo della valutazione è quello di attribuire un valore unitario a terreno edificabile (Vu) espresso in €/mq di superficie fondiaria. Con tale metodo di stima il valore dell'area viene ad essere determinato applicando la seguente formula:</p> <p>VT = Vm – K (dove VT è il valore dell'area da valutarsi, Vm il Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione e K la sommatoria dei costi sostenuti).</p> <p>Per la valutazione si è ipotizzato di assumere, come riferimento, un terreno all'interno di un comparto residenziale idoneo per la costruzione di un condominio di 6-8 alloggi e dotato di tutte le opere di urbanizzazione le cui caratteristiche sono di seguito indicate.</p> <p>Per determinare l'ipotetico valore del fabbricato Vm, vengono assunti, quale riferimento, i parametri rilevabili sul mercato comparati con quelli dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari e riferiti ad edifici nuovi :</p> <table data-bbox="363 1989 1077 2067"> <tr> <td>Superficie fondiaria</td> <td style="text-align: right;">mq 1.300,00</td> </tr> <tr> <td>Slu (superficie utile lorda)</td> <td style="text-align: right;">mq 550,00</td> </tr> </table>	Superficie fondiaria	mq 1.300,00	Slu (superficie utile lorda)	mq 550,00
Superficie fondiaria	mq 1.300,00				
Slu (superficie utile lorda)	mq 550,00				

Sa (superficie accessoria) mq 180,00

Sc (superficie complessiva Slu+60%Sa) mq 658,00

Per la determinazione degli ipotetici valori di mercato, vengono assunti come riferimenti di partenza i valori di mercato rilevabili per edifici nuovi con buoni livelli di rifinitura e di prestazione energetica

Sulla base di tali parametri avremo:

VALORE DI MERCATO Vm €/Mq di S.U.			
	VALORE UNITARIO	SUPERFICIE COMPLESSIVA	
VALORE ORDINARIO RILEVATO	2.020,00	658,00	1.329.160,00

COSTI	costo unitario	consistenza	costo totale
COSTO DI PRODUZIONE + oneri - Kc	1.330,00	658,00	875.140,00
SPESE TECNICHE - St	8% K		70.011,20
INTERESSI PASSIVI 7% - I	7% K		61.259,80
UTILE DI IMPRESA - U	10% K		87.514,00
TOTALE COSTI - KT			1.093.925,00

SUPERFICIE FONDIARIA (sf)	1.300,00
---------------------------	----------

VALORE DEL TERRENO VT	VT = Vm - KT	235.235,00
VALORE UNITARIO Vu €/mq di S.F.	Vu = VT/sf	180,95 Arrot. 180,00
VALORE UNITARIO Vu €/mq di S.C.	Vu = VT/SC	€ 357,50 (ARROT. 357,00)

PRODUTTIVO

Stima in base al Valore di trasformazione

In analogia viene effettuata una valutazione di un terreno edificabile (Vu) espresso in €/mq di superficie fondiaria per una funzione produttiva. Il valore dell'area viene ad essere determinato, quindi, applicando la seguente formula:

VT = Vm - K (dove VT è il valore dell'area da valutarsi, Vm il Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione e K la sommatoria dei costi sostenuti).

Per la valutazione si assume come riferimento un terreno all'interno di un comparto produttivo idoneo per la costruzione di un capannone di circa 1500 mq, con superficie

fondiarie di circa 2500 mq e dotate di tutte le opere di urbanizzazione. Per determinare l'ipotetico valore del fabbricato V_m , vengono assunti, quale riferimento, i parametri rilevabili sul mercato comparati con quelli dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari e riferiti ad edifici nuovi.

Superficie fondiaria	mq 2.500,00
Slu (superficie utile lorda)	mq 1.500,00
Sa (superficie accessoria)	mq 200,00
Sc (superficie complessiva Slu+60%Sa)	mq 1620,00

Per la determinazione degli ipotetici valori di mercato, vengono assunti come riferimenti di partenza i valori di mercato rilevabili per edifici nuovi con ordinari livelli di rifinitura e con impiantistica e prestazioni energetiche adeguati alle normative vigenti. Si ipotizza un edificio produttivo con uffici e servizi

Sulla base di tali parametri avremo:

	VALORE UNITARIO	SUPERFICIE COMPLESSIVA	
VALORE ORDINARIO RILEVATO	1.180,00	1.620,00	1.911.600,00

COSTI	costo unitario	consistenza	costo totale
COSTO DI PRODUZIONE + oneri - Kc	855,00	1.620,00	1.385.100,00
SPESE TECNICHE - St	6% K		83.106,00
INTERESSI PASSIVI 7% - I	7% K		96.957,00
UTILE DI IMPRESA - U	10% K		138.510,00
TOTALE COSTI - KT			1.703.673,00

SUPERFICIE FONDIARIA (sf)	2.500,00
----------------------------------	----------

VALORE DEL TERRENO VT	$VT = V_m - KT$	207.927,00
VALORE UNITARIO V_u €/mq	$V_u = VT/sf$	83,17 Arrot. € 85,00
VALORE UNITARIO € Mq/Sc		€ 128,00

DIREZIONALE - COMMERCIALE

Stima in base al Valore di trasformazione

Anche per la funzione direzionale – commerciale, si attribuisce un valore unitario a terreno edificabile (Vu) espresso in €/mq di superficie fondiaria con il medesimo metodo di stima; il valore dell'area, quindi, viene ad essere determinato applicando la seguente formula:

VT = Vm – K (dove VT è il valore dell'area da valutarsi, Vm il Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione e K la sommatoria dei costi sostenuti).

Per la valutazione si assume come riferimento un terreno all'interno di un comparto direzionale-commerciale idoneo per la costruzione di un edificio di circa 1000 mq, con superficie fondiaria di circa 2000 mq e dotato di tutte le opere di urbanizzazione. Per determinare l'ipotetico valore del fabbricato Vm, vengono assunti, quale riferimento, i parametri rilevabili sul mercato comparati con quelli dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari e riferiti ad edifici nuovi.

Superficie fondiaria	mq 2.000,00
Slu (superficie utile lorda)	mq 1.000,00
Sa (superficie accessoria)	mq 400,00
Sc (superficie complessiva Slu+60%Sa)	mq 1240,00

Per la determinazione degli ipotetici valori di mercato, vengono assunti come riferimenti di partenza i valori di mercato rilevabili per edifici nuovi con ordinari livelli di rifinitura e con impiantistica e prestazioni energetiche adeguati alle normative vigenti. Si ipotizza un edificio produttivo con uffici e servizi

Sulla base di tali parametri avremo:

VALORE DI MERCATO Vm €/Mq di S.U.			
	VALORE UNITARIO	SUPERFICIE COMPLESSIVA	
VALORE ORDINARIO RILEVATO	1.650,00	1.240,00	2.046.000,00

COSTI	costo unitario	consistenza	costo totale
COSTO DI PRODUZIONE + oneri - Kc	1.200,00	1.240,00	1.488.000,00
SPESE TECNICHE - St	7% K		104.160,00
INTERESSI PASSIVI 7% - I	7% K		104.160,00
UTILE DI IMPRESA - U	10% K		148.800,00
TOTALE COSTI - KT			1.845.120,00

SUPERFICIE FONDIARIA (sf)	2.000,00
---------------------------	----------

VALORE DEL TERRENO VT	$VT = Vm - KT$	200.880,00
VALORE UNITARIO Vu €/mq di S.F.	$Vu = VT/sf$	100,44 Arrot. 100,00
VALORE UNITARIO Vu €/mq di S.C.	$Vu = VT/SC$	€ 162,00

Riassumendo, nella tabella che segue, vengono riportati i valori ordinari rilevati

VALORI RILEVATI ESPRESSI IN €/MQ DELLA SUPERFICIE FONDIARIA S.F. *	
DESTINAZIONE	VALORE €/MQ DI S.F.
RESIDENZIALE	€ 180,00
PRODUTTIVO	€ 85,00
DIREZIONALE	€ 100,00

VALORI RILEVATI ESPRESSI IN €/MQ DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA S.C. *	
DESTINAZIONE	VALORE €/MQ DI S.F.
RESIDENZIALE	€ 357,00
PRODUTTIVO	€ 132,00
DIREZIONALE	€ 162,00

*si assumono i riferimenti delle definizioni tecniche uniformi

3. Terreni inseriti in ambiti definiti quali "unità di paesaggio" con piani fatti salvi, edifici "collabenti", edifici oggetto di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero a norma dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica, n. 380 del 2001, fabbricato in corso di costruzione,.

Nelle zone interessate da interventi edilizi ricadenti nell'ambito delle Unità di Paesaggio per le quali sono in corso di validità piani fatti salvi approvati o adottati in virtù delle previsioni del PSC e POC previgenti, oppure edifici dichiarati catastalmente "collabenti" oppure nel caso di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero a norma dell'articolo 3 comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica, n. 380 del 2001, od infine, in caso di fabbricato in corso di costruzione, il parametro di stima adottato è determinato assumendo l'incidenza del valore del terreno (così come riportato nelle varie tabelle nel paragrafo precedente) in relazione alla Superficie Complessiva (Sc) così come definita nelle definizioni tecniche uniformi.

Ai valori ordinari ricavati, calcolati e confrontati, dovranno poi essere applicati specifici coefficienti correttivi sulla base delle condizioni di ubicazione e urbanistiche. Questo perché, con i dati ottenuti, si forniscono indicatori e parametri di carattere ordinario che, necessariamente, dovranno meglio essere inquadrati in relazione alle caratteristiche effettive del bene da valutarsi. Le tabelle che seguono forniscono la sintesi di questi coefficienti.

AMBITI RESIDENZIALI

Collecchio Capoluogo	1,00
Madregolo	0,80
S. Martino Sinzano	0,90
Lemignano – Stradella	0,75
Pontescodogna	0,80
Gaiano	0,85
Ozzano Taro	0,90
Zone esterne ai centri abitati	0,70

AMBITI PRODUTTIVI

Collecchio Capoluogo	0,90
Madregolo	0,80
S. Martino Sinzano	0,70
Lemignano – Stradella	1,00
Polo Produttivo agro-alimentare (I Filagni)	1,00
Pontescodogna	0,80
Gaiano	0,85
Ozzano Taro	0,85
Zone esterne ai centri abitati	0,60

AMBITI TERZIARI - DIREZIONALI

Collecchio Capoluogo	1,00
Madregolo	0,70
S. Martino Sinzano	0,70
Lemignano – Stradella	1,00
Polo Produttivo agro-alimentare (I Filagni)	1,00
Pontescodogna	0,80
Gaiano	0,85
Ozzano Taro	0,85
Zone esterne ai centri abitati	0,60

Riassumendo, quindi, i valori sono stati determinati per le macro Funzioni (residenziale, produttivo e direzionale), attribuendo un valore ordinario espresso per unità di superficie fondiaria mentre, per quanto riguarda gli edifici (unità di paesaggio, collabente, recuperi edilizi e fabbricati in corso di costruzione), si è determinato un valore unitario dell'incidenza del terreno per mq di Superficie complessiva.

E' evidente che, nell'attribuzione dei valori, i soggetti interessati si avvarranno dei coefficienti sintetici prefigurati con la presente relazione che potranno essere integrati da altri parametri e/o coefficienti individuati sulle basi di caratteristiche peculiari del bene da valutarsi (ad esempio accessibilità, presenza di vincoli o servitù, particolare qualità urbana ecc.), caratteristiche che potrebbero aumentare o diminuire il valore effettivo di riferimento.

4. Casi particolari all'interno del territorio urbanizzato (le zone R1 ed aree analoghe nel territorio urbanizzato prive di effettive possibilità edificatorie) ed all'esterno del territorio urbanizzato (i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza)

I TERRENI RICOMPRESI ALL'INTERNO DELLE ZONE R1 E NUCLEI RURALI ED ALTRE SITUAZIONI ANALOGHE INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO.

Come più volte sottolineato, il piano non attribuisce potenzialità edificatorie. All'interno del territorio urbanizzato abbiamo diverse situazioni di terreni che per caratteristiche (parliamo dei complessi **R1** ed aree analoghe nel territorio urbanizzato in quanto prive di effettive possibilità edificatorie e, ancorchè esterni al territorio urbanizzato ma analoghi per caratteristiche ai fini della definizione di "edificabilità" dei **nuclei rurali**), non hanno effettive potenzialità edificatorie attuali ma, eventualmente, potrebbero assumerla, per gli ambiti R1, limitatamente ai casi previsti dalla disciplina, con la conclusione di accordi operativi o altri strumenti di analoga efficacia (Piani particolareggiati o piani urbanistici convenzionati) nell'ambito di progettualità da attivarsi.

Gli ambiti **R1** sono individuati come porzioni dei tessuti consolidati caratterizzati dalla

presenza o contiguità di elementi di interesse storico-culturale da salvaguardare o elementi di fragilità ambientale.

Di norma, in tali ambiti, non sono ammessi interventi di nuova costruzione se non attraverso accordo operativo che delimiti, con maggior dettaglio, l'effettiva consistenza della zona "R1" in relazione ad una dettagliata valutazione degli elementi di interesse storico-culturale che caratterizzano l'immobile.

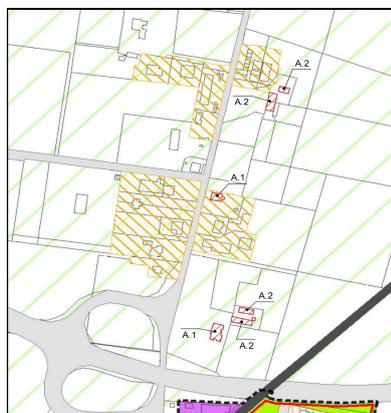
Esempio ambito R1



 R.1 Porzioni degli ambiti consolidati caratterizzate dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale da salvaguardare o elementi di fragilità ambientale (art.4.4 Norme)

I "nuclei abitati rurali di maggiore consistenza" individuano ambiti insediati nel territorio rurale considerati quali "elementi particolari". Tali terreni non esprimono potenzialità edificatorie che è invece attribuita (in quantità modesta) agli edifici esistenti all'interno di tali zone ed è espressa in percentuale rispetto alle volumetrie esistenti.

Esempio si nucleo abitato rurale



 Nuclei abitati rurali di maggiore consistenza (art.5.1 NTA)

Per tali terreni, quindi (R1 e nuclei abitati rurali), proprio perché ad essi non è attribuita una attuale potenzialità edificatoria, può essere adeguato fissare un criterio che utilizzi un valore tabellare in analogia con quanto stabilito per le aree destinate a servizi pubblici con la deliberazione di G.C. n. 75 del 04.06.2015, (ritenendo tali valori tuttora attuali).

In particolare, con tale deliberazione, riferendosi alla valutazione dei terreni per servizi pubblici, ci si riferiva ad un'ipotetica indennità di esproprio.

I valori attribuiti erano necessariamente indicativi e potevano variare in modo sensibile in funzione di diverse condizioni di ubicazione, di destinazione, di edificabilità effettiva e di potenziale fruibilità per iniziative a cura di soggetti privati.

Rimane comunque compito del contribuente fornire adeguati elementi conoscitivi per l'attribuzione del valore definitivo (si sottolinea l'importanza che assume il valore dichiarato in caso di determinazione dell'indennità dovuta in caso di esproprio).

Partendo da tale assunto, erano state predisposte tabelle dove si indicava un valore base al mq di S.F. e rappresentati dei coefficienti correttivi in funzione dell'ubicazione e delle caratteristiche ordinarie dei tessuti edilizi circostanti.

Tali riferimenti possono essere ripresi, ritenendone attuali, i parametri ed i valori indicativi riportati.

Le seguenti tabelle indicano tali valori a cui riferirsi (per le zone R1 e per i nuclei abitati rurali) che verranno aggiornati, come accennato, applicando dei coefficienti riferiti all'ubicazione ed ai tessuti edilizi prevalenti circostanti.

In particolare, per le zone R1, vengono assunti i seguenti valori e parametri di adeguamento in base all'ubicazione ed alle destinazioni ordinarie circostanti:

ZONE R1 - EURO 22,00				
	Coefficiente di ubicazione		Coefficiente per tessuto edilizio circostante	
	Collecchio capoluogo	1,00	Prevalenza residenziale	1,00
	Madregolo	0,80	Prevalenza direzionale	0,90
	S. Martino	0,80	Prevalenza produttiva	0,80
	Lemignano e Stradella	0,75		
	Pontescodogna	0,80		
	Gaiano	0,85		
	Ozzano	0,90		

Naturalmente, qualora le aree R1 vengano interessate da trasformazioni sulla base delle possibilità fornite dalla disciplina (accordi operativi in determinate situazioni,

come sopra evidenziato) il valore del terreno assumerà una evoluzione da determinarsi con procedimento analitico coerentemente con quanto indicato per gli accordi operativi e i piani particolareggiati (successivo paragrafo 7).

Nella tabella che segue si riportano, analogamente, il valore unitario ed i parametri e coefficienti correttivi per i “nuclei rurali” sopra descritti.

NUCLEI RURALI DI MAGGIORE CONSISTENZA - EURO 20,00			
Coefficiente di ubicazione		Coefficiente per tessuto edilizio circostante	
Collecchio capoluogo	1,00	Prevalenza residenziale	1,00
Madregolo	0,80	Prevalenza direzionale	0,90
S. Martino	0,80	Prevalenza produttiva	0,80
Lemignano e Stradella	0,75		
Pontescodogna	0,80		
Gaiano	0,85		
Ozzano	0,90		

All'interno del territorio urbanizzato sono poi presenti situazioni che, ancorché individuate con altre simbologie (R, P ecc.) presentano situazioni particolari in cui la particella catastale, non graffata all'edificio ma autonomamente censita al C.T. oppure al N.C.E.U., per ridotte dimensioni, situazioni morfologiche, vincoli particolari, non presentano caratteristiche tali da caratterizzarle per una autonoma capacità edificatoria. Per tali situazioni si ritiene corretto adottare, per evidenti coerenze, il medesimo criterio sopra indicato per le aree di tipo R1 e NUCLEI RURALI.

5. Casi particolari interni al territorio urbanizzato – Il sistema dei servizi pubblici

Per le aree appartenenti ai sistemi delle “Attrezzature e Spazi Collettivi” e delle dotazioni territoriali, valgono le considerazioni effettuate nel precedente paragrafo. Per la loro valutazione, quindi, vengono confermati i valori tabellari ed i coefficienti di adeguamento più sopra descritti e precisamente:

SISTEMI DELLE “ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI” E DELLE “DOTAZIONI TERRITORIALI” EURO 22,00

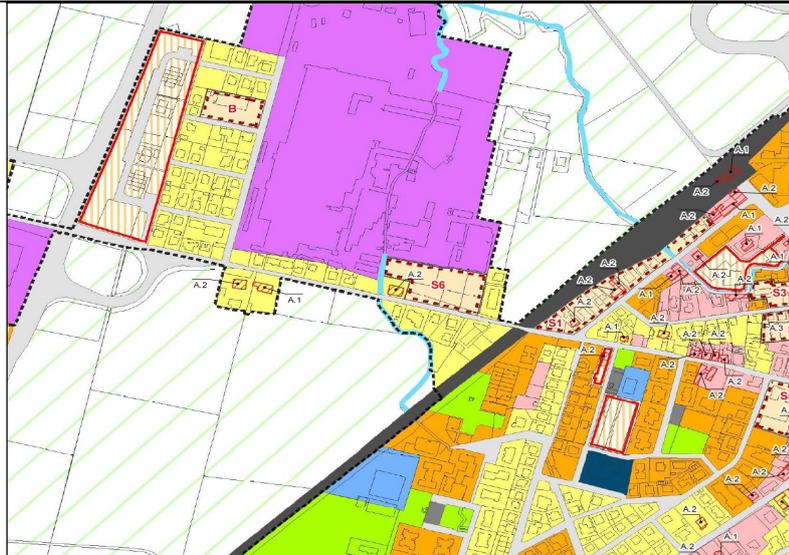
Coefficiente di ubicazione		Coefficiente per tessuto edilizio circostante	
Collecchio capoluogo	1,00	Prevalenza residenziale	1,00
Madregolo	0,80	Prevalenza direzionale	0,90
S. Martino	0,80	Prevalenza produttiva	0,80
Lemignano e Stradella	0,75		
Pontescodogna	0,80		
Gaiano	0,85		
Ozzano	0,90		

Naturalmente, qualora tali ambiti vengano interessati da trasformazioni in coerenza con gli obiettivi della strategia (accordi operativi in determinate situazioni o piani particolareggiati di iniziativa pubblica) il valore del terreno assumerà una evoluzione da determinarsi con procedimento analitico coerentemente con quanto indicato per gli accordi operativi e i piani particolareggiati (successivo paragrafo 7).

6. Alcuni casi particolari – Gli ambiti che il PUG individua come “R5” O “P5”

All'interno del territorio urbanizzato, il Piano Urbanistico Generale, fra le altre cose, ha individuato gli ambiti “R5” e “P5” che costituiscono zone specifiche nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a disposizioni e condizioni particolari (si veda l'esempio della figura sotto riportata riferita ad alcune zone R5).

Esempi di zone “R5”



 R.5 Zone specifiche e relativo numero identificativo nella quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti è da assoggettare a disposizioni specifiche

Questi ambiti interessano sia terreni liberi che complessi già edificati. Gli obiettivi del PUG, individuando i richiamati ambiti "R5" e "P5", si rifanno alla nuova legislazione regionale in base alla quale le nuove funzioni da insediarsi devono prevalentemente trovare risposte ad ulteriori nuove esigenze nella **rigenerazione dei tessuti già edificati**, oltre che nel **completamento delle significative previsioni residue non ancora completate**. In questo contesto, gli ambiti R5 e P5 rivestono un ruolo sicuramente importante per promuovere processi di rigenerazione e riqualificazione di tessuti edilizi già edificati.

Escludendo gli interventi edilizi minori sul patrimonio edificato esistente eseguibili per intervento edilizio diretto senza cambi d'uso, ogni altro intervento è attuabile, di norma, tramite accordo operativo (che potrà interessare l'intero ambito, un'organica porzione così come comprendere anche aree esterne alle zone R5 e P5). In alcuni ambiti R5, in alternativa all'accordo operativo, è ammessa l'attuazione con uno o più permessi di costruire convenzionati, sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero perimetro R.5 e sottoscritto dai proprietari che rappresentino almeno il 51% del valore catastale degli immobili.

Un esempio di ambito "P5"



 P.5 Zone specifiche e relativo numero identificativo nelle quali l'eventuale trasformazione è da assoggettare a permesso di costruire convenzionato (art.4.15 Norme)

Queste premesse erano necessarie per meglio definire il carattere di tali ambiti. Gli ambiti "R5" e "P5" individuati nella tavola della disciplina del PUG sono in parte già occupati da edifici ed in parte sono terreni liberi interni al territorio urbanizzato così come definito dalla legge. Per la valutazione del valore dei terreni edificabili ai fini IMU, per tali tipologie, si considerano questi ultimi (per l'appunto i terreni liberi) assodato che per i primi (gli ambiti R5 e P5 con sovra costruiti edifici) l'Imposta sugli immobili viene oggi ad essere versata in relazione alla rendita attribuita all'edificio di cui sono pertinenza.

Ogni ambito R5 o P5 presenta peculiarità, caratteristiche e destinazioni ordinarie in base all'intorno urbano più prossimo, che rendono necessaria una valutazione di tipo analitico e non di tipo sintetico-comparativo assodato che, con quest'ultima metodologia, diventerebbe problematico poter assumere, con una buon livello di attendibilità, criteri e coefficienti utili per svolgere un completo processo comparativo con situazioni di mercato rilevabili.

La metodologia di valutazione

La valutazione ordinaria di un terreno edificabile (nel nostro caso gli ambiti R5), ci porta ad attribuire un valore unitario a tale terreno edificabile (V_u) espresso in €/mq di superficie territoriale. Con tale metodo di stima il valore dell'area viene ad essere determinato applicando la seguente formula:

$VT = Vm - K$ (dove VT è il valore dell'area da valutarsi, Vm il Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione e K la sommatoria dei costi sostenuti).

Per procedere alla valutazione occorre preliminarmente ipotizzare una possibile trasformazione del terreno di cui trattasi riferendosi alle probabili destinazioni d'uso e densità edilizia che possono essere strutturate in relazione alla situazione ordinaria dell'ambito urbano in cui tali aree sono inserite.

Ad esempio se l'area "R5" fosse posta all'interno di un ambito con funzioni residenziali prevalenti e con tipologie edilizie di due piani oltre al piano accessorio e con rapporti di copertura di circa 0,30-0,40 mq/mq di SF, si potrebbero ipotizzare soluzioni progettuali con tali parametri insediativi a cui corrisponderebbero superfici complessive degli alloggi ipoteticamente realizzabili.

Queste considerazioni divengono l'elemento centrale della stima su cui costruire i vari passaggi che porteranno alla attribuzione del valore all'area edificabile.

Proprio perché si tratta di elemento centrale, la relazione di stima deve partire da una valutazione di tali considerazioni di contorno che portano ad ipotizzare soluzioni progettuali possibili ordinarie che incidono, quindi, sui parametri utili al procedimento di stima. Di tali considerazioni dovrà essere data evidenza nella scheda-relazione.

I parametri base di riferimento per le zone R5 e P5

Nella seguente tabella vengono riportate le definizioni che si assumono per procedere alla valutazione.

SIGLA	DEFINIZIONE	UNITA' DI MISURA
S.T.	Superficie territoriale data superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (accordo operativo o Piano Particolareggiato). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali	mq
S.F.	Superficie fondiaria riferita ad una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.	mq
S.C.	Superficie Complessiva data dalla Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$).	Mq
S.U.	Superficie Utile - Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne	Mq
K.C.	Costo di produzione dell'edificio comprensivo di oneri	€/mq di Sc (residenza-Ricettivo) €/mq di SU (Produtt.-Commerc.)
K.U.	Costo di costruzione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali	€/mq di Sc (residenza-Ricettivo) €/mq di SU (Produtt.-Commerc.)
K	Altre componenti di costo (interessi I, spese tecniche S. Tec. E Utile di Impresa U)	€/mq di Sc (residenza-Ricettivo) €/mq di SU (Produtt.-Commerc.)

Per ogni altra definizione da utilizzarsi si potrà fare riferimento alle "definizione tecniche uniformi" in vigore nella regione e recepite nel regolamento edilizio comunale.

Nella tabella che segue vengono poi riportati i parametri ordinari riferiti ai costi di

produzione degli edifici (KC) rilevati che potranno essere assunti quale riferimento per le valutazioni.

SIGLA		DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA
K.C.	Costo di produzione	Residenza Produttivo Direzionale-commerciale	1.330,00-1.500,00 €/mq di Sc 920,00 – 1.100,00 €/mq di SU 1.200,00 – 1.500,00 €/mq di SU
K.U.	Costo opere di urbanizzazione	Residenza Produttivo Direzionale-commerciale	110,00 €/mq di Sc 120,00 €/mq di SU 120,00 €/mq di SU
K	Altri costi	Altre componenti di costo (interessi I, spese tecniche S. Tec. E Utile di Impresa U)	I = 7% KC S. Tec. = 7% KC U = 10% KC

Il successivo parametro riferito ai costi ordinari di costruzione delle opere di urbanizzazione, può essere rappresentato nelle seguenti tabelle dove si riportano dati medi ordinari rilevati in alcuni interventi attuati. Tali parametri sono suddivisi per le funzioni residenziali e per le funzioni produttivo-direzionali. Nelle tabelle è poi evidenziata la percentuale di incidenza delle singole tipologie di opere nel costo totale.

RESIDENZA		
tipologia	Incidenza costo a mq di Sc	% Incidenza sul totale
Strade e marciapiedi	24,20 €	22%
Spazi sosta e parcheggio	11,00 €	10%
Fognatura e depurazione	12,10 €	11%
Acqua e gas	14,30 €	13%
Energia elettrica	14,30 €	13%
Telefono	5,50 €	5%
Pubblica illuminazione	11,00 €	10%
verde pubblico	17,60 €	16%
SOMMANO	110,00 €	100%

PRODUTTIVO - DIREZIONALE		
tipologia	Incidenza costo a mq di SU	% Incidenza sul totale
Strade e marciapiedi	36,00 €	30%
Spazi sosta e parcheggio	14,40 €	12%
Fognatura e depurazione	24,00 €	20%
Acqua e gas	13,20 €	11%
Energia elettrica	14,40 €	12%
Telefono	4,80 €	4%
Pubblica illuminazione	8,40 €	7%
verde pubblico	4,80 €	4%
SOMMANO	120,00 €	100%

Con questi parametri, quindi, diviene possibile effettuare valutazioni analitiche dei valori ordinari delle aree R5 e P5 per situazioni di carattere ordinario.

7. Gli accordi operativi	<p>Come già evidenziato nella parte introduttiva della presente relazione, il PUG non attribuisce, in alcun modo, “potestà edificatoria” e “potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate” di analogo contenuto.</p> <p>E’ con gli accordi operativi ed i piani attuativi di iniziativa pubblica che, in conformità al PUG, vengono attribuiti i diritti edificatori, viene stabilita la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e si definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono, quindi, ogni altro piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione previgente.</p> <p>Gli accordi operativi possono interessare sia aree ed immobili interni al territorio urbanizzato e sia aree esterne a detta perimetrazione (in quest’ultimo caso, quindi, con gli accordi operativi, si attribuiscono potenzialità edificatorie a terreni per i quali il piano non attribuiva né poteva attribuire alcuna potenzialità edificatoria o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto).</p> <p>Questa premessa è necessaria per chiarire che, con gli accordi operativi e con i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, possono essere introdotte significative modifiche in ordine all’edificabilità dei suoli incidendo, quindi, sul valore alle aree.</p> <p>L’articolo 38 della L.R. 24/2017 (nuova legge urbanistica) stabilisce che, ai fini della stipula degli accordi operativi, i soggetti attuatori dovranno presentare al Comune una proposta contenente una serie di elaborati così sintetizzati:</p> <ul style="list-style-type: none">a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l’assetto urbanistico ed edilizio dell’ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali;b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell’interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per l’attuazione del programma;c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità.d) il documento di Valsat o verifica di assoggettabilità quando prevista. <p>Ai nostri fini assumerà rilevanza la relazione economico-finanziaria (relazione analitica dei vari fattori di costo e di utile) all’interno della quale l’elemento costituito dall’incidenza del valore del terreno nel complessivo piano finanziario verrà assunto come riferimento</p>

al fine di determinare il valore imponibile.

Terminato l'iter di approvazione definito dall'articolo 38 della citata L.R. 24/2017, copia integrale dell'accordo sottoscritto è pubblicata sul sito web dell'amministrazione comunale ed è depositata presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta stipula è pubblicato, inoltre, sul BURERT dalle strutture regionali, cui è inviata copia completa dell'atto. L'accordo operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale. Ne consegue che tale data determinerà il riferimento per stabilire la decorrenza dell'effettiva attribuzione di potenzialità edificatoria (e quindi, del nuovo valore da attribuire all'area oggetto di accordo).

In analogia con quanto stabilito per l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi in generale nella relazione approvata con la citata deliberazione di G.C. n. 75 del 04.06.2015, risulta evidente che il valore del terreno edificabile ha una sua evoluzione, in primo luogo, sulla base della progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e, in secondo luogo, in riferimento al profondo cambiamento della natura dei terreni che, da una indistinta superficie territoriale, viene ad identificarsi nella sua conformazione progettata andando ad individuare le aree per le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi e verde) e, soprattutto per quanto riguarda i nostri fini, i singoli lotti edificabili (la superficie fondiaria).

Gli elementi ed i dati riportati nel piano economico finanziario consentiranno di assumere analiticamente i riferimenti per l'attribuzione dei valori alle aree edificabili con la progressiva costruzione delle strade, delle opere di sottosuolo e del sistema di infrastrutture previste dal piano.

Il problema, quindi, viene ancora ad essere focalizzato nella necessità di identificare soglie documentabili ed indicatori condivisi per quantificare l'incidenza delle opere di urbanizzazione sul valore dei singoli lotti edificabili previsti dal Piano nelle varie fasi costruttive.

A tale riguardo, si ritiene che possano essere assunti, quale riferimento temporale, i momenti di collaudo parziale e totale delle opere di urbanizzazione (momenti che, di norma, sono regolamentati dalla convenzione urbanistica sottoscritta) che consentono di dare risalto formale all'effettiva realizzazione ed ultimazione delle opere di urbanizzazione nelle varie fasi.

Per la metodologia di stima per gli accordi operativi, in mancanza di valori rilevabili o

	<p>in presenza di elementi del piano economico finanziario che non consentono di arrivare ad una determinazione dell'incidenza del valore del terreno, potranno essere assunti i riferimenti metodologici e parametrici riportati nel precedente paragrafo 6 (Valutazioni dei terreni R5 e P5)</p>
<p>8. Strumenti urbanistici attuativi in corso di attuazione e/o già approvati o fatti salvi</p>	<p>Anche per tali strumenti si confermano i criteri assunti nella relazione approvata con deliberazione di G.C. n. 75 del 04.06.2015 integrati con i nuovi parametri introdotti ed illustrati nel precedente paragrafo 2 per gli ambiti residenziali, direzionali e produttivi. Per tali aspetti si rimanda integralmente alla nota sotto riportata che riprende i criteri assunti con la deliberazione di G.C. n. 75/2015 sopra richiamati.</p> <p>Per un discorso di chiarezza, per tali situazioni si dovranno continuare ad applicare quanto stabilito con la richiamata deliberazione di G.C. assodato che le condizioni di mercato e dei valori delle aree edificabili (come d'altronde verificato con la presente relazione) non hanno comportato rilevabili modifiche nei valori delle aree edificabili.</p> <p>NOTA CHE RIPRENDE LA PARTE DEL TESTO DELLA RELAZIONE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI G.C. N. 75/2015</p> <p><i>Un discorso più puntuale deve essere predisposto per gli ambiti assoggettati a PUA con riferimento, in particolare, all'evoluzione del valore delle aree edificabili la cui natura e caratteristica di fondo si evolvono durante l'attuazione degli interventi programmati dal PUA. A tale riguardo risulta evidente che il valore ha una sua evoluzione, in primo luogo, sulla base della progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e, in secondo luogo, in riferimento al profondo cambiamento della natura dei terreni che, da una indistinta superficie territoriale, viene ad identificarsi nella sua conformazione progettata andando ad individuare le aree per le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi e verde) e, soprattutto per quanto riguarda i nostri fini, i singoli lotti edificabili (la superficie fondiaria).</i></p> <p><i>Quindi, se il punto di partenza viene ad essere costituito dal valore attribuito all'intera area (generalmente di espansione) delimitata dallo strumento urbanistico e priva delle opere di urbanizzazione, successivamente, con l'approvazione dello piano urbanistico attuativo PUA (un piano particolareggiato, un piano di lottizzazione, un piano di recupero ecc.) e, soprattutto, con la successiva firma della convenzione urbanistica, (atto in base al quale un soggetto si assume le obbligazioni in ordine all'attuazione del PUA medesimo), i riferimenti urbanistici dell'area cambiano in modo significativo diventando possibile identificare con esattezza i singoli lotti edificabili (che da un punto di vista "urbanistico" avranno le medesime caratteristiche dei lotti che venivano definiti "di completamento") e le aree destinate a divenire pubbliche.</i></p> <p><i>Naturalmente, prima di realizzare qualsiasi opera di urbanizzazione, la somma dei valori dei lotti edificabili (il totale della superficie fondiaria del comparto) viene assunta valore che era stato determinato per l'intero comparto di espansione calcolato considerando la superficie territoriale. Successivamente, con la progressiva costruzione delle strade, delle opere di sottosuolo e del sistema di infrastrutture previste dal piano particolareggiato, il valore di mercato di ogni singolo lotto viene ad essere quantificato sulla base dell'incidenza del terreno e della quota di opere di urbanizzazione effettivamente realizzata ripartita proporzionalmente fra i vari lotti che costituiscono il piano particolareggiato.</i></p> <p><i>Il problema, quindi, viene ad essere focalizzato nella necessità di identificare soglie documentabili ed indicatori condivisi per quantificare l'incidenza delle opere di urbanizzazione sul valore dei singoli lotti edificabili previsti dal PUA nelle varie fasi costruttive.</i></p>

A tale riguardo, si ritiene che possano essere assunti, quale riferimento temporale, i momenti di collaudo parziale e totale delle opere di urbanizzazione (momenti che, di norma, sono regolamentati dalla convenzione urbanistica sottoscritta) che consentono di dare risalto formale all'effettiva realizzazione ed ultimazione delle opere di urbanizzazione nelle varie fasi.

Un discorso a parte, a questo punto, deve essere riferito agli effettivi valori. Anche in questo caso ci possono venire in aiuto i criteri ed i parametri sopraesposti.

Come evidenziato nella presente relazione, vengono ad essere identificati dei valori ordinari differenziati per le zone di completamento (ambiti già urbanizzati) e le cosiddette "zone di espansione" (ambiti di nuovo impianto).

Determinando l'incidenza del valore del solo terreno per ogni mq di superficie fondiaria (superficie dei singoli lotti edificabili al netto delle aree per le opere di urbanizzazione), diventa semplice quantificare l'incidenza delle sole opere di urbanizzazione una volta dato per conosciuto il valore del terreno edificabile urbanizzato.

I criteri per l'attribuzione del valore alle aree assoggettate a Piano particolareggiato, con la firma della convenzione urbanistica, (momento in cui il soggetto attuatore si assume le obbligazioni in ordine all'attuazione del PUA medesimo), i riferimenti urbanistici dell'area cambiano in modo significativo diventando possibile identificare con esattezza i singoli lotti edificabili (che da un punto di vista "urbanistico" avranno le medesime caratteristiche dei lotti che venivano definiti "di completamento") e le aree destinate a divenire pubbliche.

Partendo dai criteri generali sopra riportati, si provvede ad attribuire il valore di mercato ai lotti dei singoli comparti.

In questi casi, si può affermare che fino alla data della sottoscrizione della convenzione urbanistica le aree sono considerabili a tutti gli effetti quale "zona di espansione", con un valore dato dalla seguente formula

$$Vt = St \times Vtu \times K$$

Dove:

Vt è il valore totale del comparto

St è la superficie territoriale

Vtu valore unitario ordinario di 30,00 € al mq di ST individuato

K è il coefficiente di adeguamento per la suddivisione in zone del territorio

Da tale valore diviene possibile risalire all'incidenza che il valore del solo terreno assume per ogni mq di superficie fondiaria. Nello specifico avremo:

$$Vfu = Vt/sf$$

Dove:

Vfu è il valore dell'incidenza del solo terreno riferito al mq di Superf. Fondiaria

Sf è la superficie fondiaria totale del comparto

Da tale valore, per differenza, è semplice risalire all'incidenza del valore delle sole opere di urbanizzazione che può essere determinato per differenza fra il Valore ordinario del terreno indicato al capoverso 3.2 ed il valore Vfu riferito all'incidenza del solo terreno.

Il valore delle opere di urbanizzazione, quindi, incidente sul valore unitario del lotto, viene ad essere calcolato come segue:

$$Vuu = VI - Vfu$$

Dove:

Vuu è il valore al mq di Sf dell'incidenza delle opere di urbanizzazione sul valore del lotto

VI è il valore ordinario del lotto urbanizzato

Vfu è il valore dell'incidenza del solo terreno riferito al mq di Superf. Fondiaria

Possiamo affermare, quindi, che il valore dei singoli lotti previsti dal piano particolareggiato all'inizio della sua attuazione (alla firma della convenzione) da subito è commisurato solamente all'incidenza del solo terreno non essendo ancora costruita alcuna opera di urbanizzazione e, quindi, il valore di ogni lotto in questa fase viene ad essere determinato con la seguente formula:

$$Vfl = Sfl \times Vfu$$

Dove:

Vfl è il valore del lotto "l"

Sfl è la superficie fondiaria del lotto "l"

Vfu è il valore dell'incidenza del solo terreno riferito al mq di Superf. Fondiaria

Con la progressiva costruzione delle opere di urbanizzazione, è ovvio, il valore dei lotti aumenta proporzionalmente al valore delle opere che vengono costruite.

Si ritiene corretto, al fine di considerare eseguite le opere di urbanizzazione, assumere soglie temporali certe e documentate per poter calcolare con la dovuta precisione l'incidenza del valore, riconducibile alle opere eseguite nella determinazione del valore del lotto.

Una soglia è il momento in cui vengono ultimate e collaudate le opere, come, ad esempio, quelle che nella convenzione urbanistica sono generalmente definite "opere di prima fase" e corrispondono a circa l'80% del totale delle opere.

Questo consente, con facilità di attribuire un valore a qualsiasi lotto applicando la seguente formula:

$$VI = (Vuu \times 0,80) + Vfu$$

Dove:

VI = valore del lotto al momento "x"

Vuu = opere di urbanizzazione effettuate al momento "x"

Vfu è il valore dell'incidenza del solo terreno riferito al mq di Superf. Fondiaria

Una volta ultimate le opere di urbanizzazione riferite ai piani particolareggiati è evidente che i singoli lotti vengono ad essere equiparati ai cosiddetti "lotti di completamento" in quanto edificabili a tutti gli effetti con il semplice rilascio del titolo abilitativo (permesso di costruire e, in certi casi, la DIA).