COMUNE DI BAGNOLO PIEMONTE

Provincia di Cuneo

Piazza Divisione Alpina Cuneense, 5 12031 Bagnolo Piemonte (CN) C.F. - P.I. 00486530041
Tel. 0175/391121 PEC comune.bagnolo.cn@legalmail.it SITO WEB www.comune.bagnolo.cn.it

Relazione di stima per l'individuazione del valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU – anno 2025

1. Premessa

L'articolo 59 del D.Lgs. 446/97 ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta *(comunale sugli immobili)* sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".
I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che **"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."**
L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato".

2. Scopo analisi valutativa

Alla luce di quanto sopra detto, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno del vigente Piano Regolatore del comune di Bagnolo Piemonte.
La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

a) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per sottozone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Comunale;
b) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area.

3. La zonizzazione nello strumento urbanistico vigente

Il Comune di Bagnolo Piemonte sta adeguando il proprio strumento Urbanistico Generale alle previsioni del PPR e del PAI.
Il Piano Urbanistico Comunale vigente prevede le seguenti zone territoriali omogenee:

Zona ZR – Centro storico
La zona omogenea ZR individua l'ambito urbano, ricadente all'interno della perimetrazione dell'abitato, che comprende gli edifici più significativi del Comune di Bagnolo Piemonte sotto il profilo storico e artistico, Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle residenziali e di servizio, comprese quelle commerciali, per laboratori di arti e mestieri tradizionali o comunque non molesti, ricettive e di supporto alla fruizione turistica del centro storico.
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Zona C – Di completamento
La zona di Completamento C comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria. Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozone omogenee. Al loro interno vengono individuati gli ambiti per i quali si ritiene opportuno far precedere gli interventi di modificazione urbanistica da Piani Particolareggiati finalizzati alla definizione delle diverse problematiche di ciascuno.
Nelle zone C sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purché non moleste ed inquinanti.

Zona CIE - a capacità insediativa esaurita
La zona CIE comprende le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di ristrutturazione urbanistica.
Per le zone considerate a capacità insediativa esaurita, non sono ammessi interventi che modifichino l'attuale capacità residenziale determinata computando tutti i volumi effettivamente esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

Zona A/I – Industriale, artigianale e commerciale
Questa zona é destinata per gli insediamenti quali gli impianti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti alimentari.

Zone D - deposito
Questa zona é destinata per gli insediamenti quali gli impianti industriali e artigianali con la sola finalità del deposito di materiale e lo svolgimento di attività di lavorazione anche meccaniche connesse all'attività di escavazione di materiale inerte o litoide con l'esclusione, nei casi di lavorazione della pietra, dell'uso dei soli telai e seghe.

Zona Agricola
Le aree con vocazione d'uso agricolo sono denominate Zona agricole, e si identificano le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura.

Zona T - Turistica - Insediamenti abitativi di tipo stagionale
E' la parte del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale; il PRGC individua le aree di interesse esclusivamente turistico quali quelle topograficamente individuate a Rucas, Palazzo e Capoluogo.

Zona Servizi generali
Le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati ai servizi di interesse generale a carattere sportivo, culturale, ricreativo e turistico, assistenziale, sanitario, parchi, impianti di potabilizzazione e di depurazione e simili.

4. Criterio per la stima del valore attuale delle aree

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Bagnolo Piemonte, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).
Il D.L. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo. n° 504/1992 (già istitutivo dell'ICI).
La norma (integrata dal Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che "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".
I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area sono definiti dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992.
Si precisa infatti che:

- la stima deve essere riferita al 1 gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
  I. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
  II. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
  III. della destinazione d'uso consentita;
  IV. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;

V. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, permesso di costruire);

VI. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

La prima griglia di parametri è data dai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

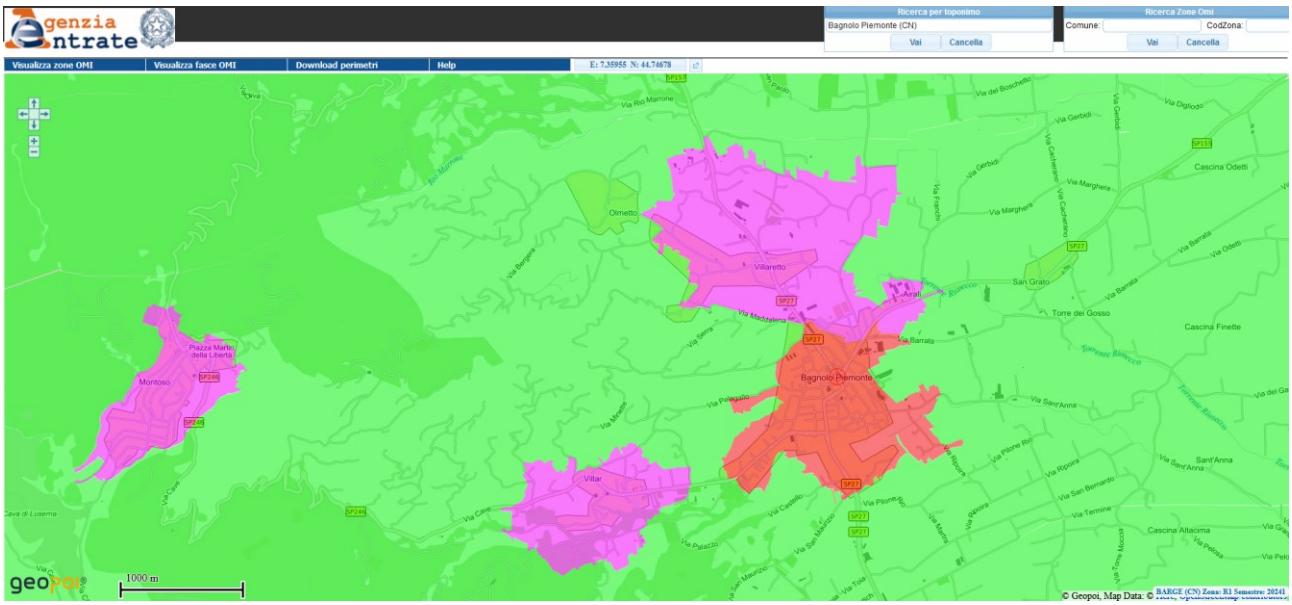
Si riportano a questo fine i prezzi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio delle compravendite effettuate nel Comune di Bagnolo Piemonte.

Che cos'è l'O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale . Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce , le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori,Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.



ZONA O.M.I.	RESIDENZIALE			COMMERCIALE		TERZIARIA	PRODUTTIVA	
Anno 2024 Semestre 1	**Abitazioni Civili €/mq**	**Abitazioni di tipo economico €/mq**	**Ville e Villini €/mq**	**Magazzini €/mq**	**Negozi €/mq**	**Uffici €/mq**	**Capannoni Tipici €/mq**	**Laboratori €/mq**
B1 – Centrale/ Centro Urbano	Min. € 780 Max. € 1.150	Min. € 670 Max. € 970	Min. € 870 Max. € 1.300	Min. € 425 Max. € 620	Min. € 850 Max. € 1.250	-	Min. € 380 Max. € 570	Min. € 425 Max. € 620
E4 – Suburbana/ Borgata Villar	Min. € 750 Max. € 1.100	Min. € 610 Max. € 900	Min. € 780 Max. € 1.150	-	-	-	Min. € 335 Max. € 475	Min. € 380 Max. € 570
E6 – Suburbana/ Borgata Villaretto	Min. € 750 Max. € 1.100	Min. € 620 Max. € 900	Min. € 780 Max. € 1.150	-	-	-	-	-
E2 – Suburbana/ Località montoso	Min. € 390 Max. € 580	Min. €325 Max. € 485	Min. € 510 Max. € 760	Min. € 335 Max. € 475	-	-	-	-
R1 – Extraurbana/ Zone Agricole del Territorio Comunale	Min. € 750 Max. € 1.100	Min. € 570 Max. € 850	Min. € 780 Max. € 1.150	-	-	-	-	-

(il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda). Fonte "Agenzia Entrate – OMI"

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, verranno assunte le seguenti quotazioni:

- Per le aree "residenziali" della microzona 1 - concentrico verrà preso come riferimento la tipologia delle "Ville e Villini" quotazioni "Max" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare;
- Per le aree "residenziali" delle microzone 2 e 3 – Villar e Villaretto verrà preso come riferimento la tipologia delle "Abitazioni civili" quotazione massima in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare;
- Per le aree "residenziali" della microzona non ricompresa tra 1 e 4 verrà preso come riferimento la tipologia delle "Abitazioni civili" quotazione minima in quanto presso tali aree del territorio non sempre risultano urbanizzate e convenzionate.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal Regolamento Urbanistico per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione;
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita si prende come riferimento l'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce:
"*Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree e' quantificato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo*".
Considerando il mercato immobiliare di Bagnolo Piemonte si può ritenere attendibile la diminuzione dei valori sopra richiamati: sarà pertanto applicata la percentuale del 20% per le aree ricadenti in zona urbanistica A/I e D e 15% per le aree ricadenti in tutte le altre zone urbanistiche.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.
Il valore dell'area, in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.
Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 3 ad un massimo di 10, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari al valore medio per l'anno 2023 della somma delle medie annue del tasso fisso e del tasso variabile determinati dalla Banca d'Italia per i mutui con garanzia ipotecaria (Rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge sull'usura).

	TASSO FISSO	TASSO VARIABILE
1 trimestre 2023	4,61	3,73
2 trimestre 2023	5,24	4,53
3 trimestre 2023	5,38	5,41
4 trimestre 2023	5,22	5,79
MEDIA ANNUA	**5,1125**	**4,8650**
MEDIA	**4,99**	

(il valore dei tassi è desunto dai Decreti del MEF).

La quarta variabile è data dalla superficie lorda della costruzione realizzabile determinata dividendo la volumetria realizzabile per l'altezza media (differente a seconda della destinazione d'uso dell'edificio).

Con gli elementi individuati il valore venale del terreno ai fini IMU è dato dalla formula seguente:

$$V.V.I. = \frac{SL_{costr} \times V_{omi} \times Incidenza}{(1+r)^n}$$

Dove:

- V.V.I è il valore venale del terreno ai fini IMU;
- SL_{costr} è la superficie lorda della costruzione realizzabile;
- V_{omi} è il valore della costruzione desunto dai dati O.M.I.;
- L'incidenza del terreno rispetto al valore del fabbricato ultimato è pari al 20% nella zona urbanistica D e 15% in tutte le altre zone;
- r è il tasso di interesse;
- n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione.

Si considera la seguente rispondenza fra le zone O.M.I. e le zone omogenee del territorio Comunale:

ZONA O.M.I	MICROZONE BAGNOLO PIEMONTE
B1 – Centrale/ Centro Urbano	Microzona 1 (Concentrico – Fogli di mappa n. 18/20/31/32/33)
E2 – Suburbana/ Località montoso	Microzona 2 (Montoso – Fogli di mappa n. 6/7/8/10)
E4 – Suburbana/ Borgata Villar	Microzona 3 (Villar – Fogli di mappa n. 27/28/29/40)
E6 – Suburbana/ Borgata Villaretto	Microzona 4 (Villaretto – Fogli di mappa n. 13/14/19/21)
R1 – Extraurbana/ Zone Agricole del Territorio Comunale	Fogli di mappa non ricompresi nelle microzone n. 1/2/3/4
E4 – Suburbana/ Borgata Villar	Aree destinate ad usi produttivi – Zone I e Zone A di tutto il territorio comunale
B1 – Centrale/ Centro Urbano	Aree destinate ad usi produttivi – Zone D di tutto il territorio comunale
B1 – Centrale/ Centro Urbano	Aree destinate ad usi produttivi – Zone D* di tutto il territorio comunale
B1 – Centrale/ Centro Urbano	Aree destinate ad usi turistici ricettivi – Zone T di tutto il territorio comunale

5. Attribuzione del valore venale alle aree a deposito

Considerata la particolarità delle aree a deposito, destinate per gli insediamenti quali gli impianti industriali e artigianali con la sola finalità del deposito di materiale e lo svolgimento di attività di lavorazione anche meccaniche connesse all'attività di escavazione di materiale inerte o litoide con l'esclusione, e considerata la possibilità di realizzarvi unicamente piccoli fabbricati per il ricovero, sarà attribuito un valore determinato sull'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita così stabilito:

- Per le aree a deposito D pari al 25%;
- Per le aree a deposito D* (suscettibili di rinaturalizzazione dell'area al termine dell'attività) pari al 10 %.

Bagnolo Piemonte, 13/11/2024

Il Tecnico
Ing. Alex Davico

Firma autografa sostituita da indicazione a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3, c.2 del D.lgs. 12.2.93 n. 39