



CITTA' DI
COLLEGNO



Settore Ambiente e Trasformazioni Urbane

VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) AD USO DELL'UFFICIO TRIBUTI (VALORI RIFERITI ALLA DATA DEL 01/01/2025).

RELAZIONE DI STIMA

Il Documento tecnico estimativo è stato redatto a cura dell'Arch. Paola TESSITORE Dirigente del Settore e del Geom. Roberto BAROZZI Responsabile della Sezione Edilità.

RELAZIONE DI STIMA

I sottoscritti Arch. Paola Tessitore e Geom. Roberto Barozzi, ai fini dell'applicazione della IUC relativamente all'I.M.U. sugli immobili ai sensi del D.L. 201/2011 hanno proceduto alla valutazione economica finalizzata ad ottenere i valori venali in comune commercio delle aree edificabili riferite all'anno in corso.

Ai fini degli adempimenti in materia tributaria, si evidenzia che per la normativa di riferimento occorre fare riferimento all'art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, come modificato dalla Legge 208 del 28 dicembre 2015, che ha istituito l'imposta unica comunale (IUC) dal 01/01/2014, che si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

Dal comma 703 dell'articolo 1 della Legge n. 147/2013, risulta l'istituzione della IUC che lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU e i commi da 707 a 721 e l'art. art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito nella Legge 22 dicembre 2011, n. 214, come modificato dal D.L. 2 marzo 2012, n. 16, dal D.L. n. 133 del 30 novembre 2013; dalla Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 e dalla Legge n. 208 del 28 dicembre 2015 recante la disciplina dell'Imposta municipale propria.

Nel merito, occorre evidenziare in particolare *l'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 504/92, che stabilisce che* "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Ai fini della redazione della stima in argomento, occorre anche richiamare l'art. 6 comma 10, 11 e 12 del Regolamento dell'applicazione della IUC relativamente all'Imposta Municipale propria (IMU), approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 17/04/2014 e successivamente modificato con delibera di C.C. n. 48 del 22/03/2016, che stabilisce che *la Giunta determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, secondo principi improntati al perseguimento dello scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, tenendo conto dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Tali valori hanno influenza solo sul piano delle limitazioni dei poteri di accertamento del Comune: in caso di versamento con riferimento a valori non inferiori a quelli determinati in base alla deliberazione di cui trattasi, non si farà luogo ad accertamento; in caso di versamento con riferimento a valori superiori a quelli determinati in base alla deliberazione di cui trattasi, non si darà luogo a rimborso.*

Considerato necessario per il calcolo dell'I.M.U. stabilire per l'ufficio tributi il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare il potere di accertamento e con lo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso per l'anno 2025, ai fini dell'applicazione della IUC relativamente all'I.M.U. si è proceduto di seguito alla valutazione economica finalizzata

ad ottenere i valori venali in comune commercio delle aree edificabili.

La relazione di stima potrà essere utilizzata dai Dirigenti e Funzionari competenti per fornire adeguate e tempestive informazioni a tutti i proprietari di aree fabbricabili che effettueranno il versamento I.M.U per l'anno 2025, nonché per la predisposizione dei controlli inerenti l'imposta municipale propria sugli immobili dovuta per le aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Collegno.

Al fine della redazione della presente perizia di stima, si è ritenuto di procedere all'individuazione del valore delle aree fabbricabili attraverso il criterio estimativo "valore di trasformazione".

Per la redazione della valutazione, si è ritenuto opportuno individuare i valori di vendita di tutti gli immobili sia a carattere civile residenziale, terziario e produttivo, attraverso l'individuazione dei valori Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) reperibili presso il sito istituzionale agenzia delle entrate Banca dati Agenzia del Territorio".

Inoltre sono stati individuati i costi di costruzione per ogni genere di immobile attraverso valutazioni generali e conoscenze tecniche, gli oneri di urbanizzazione, le spese tecniche, il profitto dell'imprenditore edile e gli interessi passivi.

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili, si è semplicemente detratto ed anticipato il valore di ogni immobile e determinato dai valori Omi, dal costo di costruzione, dalle spese tecniche, dal profitto d'impresa e gli interessi passivi.

In conseguenza di quanto sopra, si è proceduto alla valutazione delle aree fabbricabili, secondo i valori afferenti ad ogni tipologia di aree, il cui dati sono stati riportati rispettivamente in ogni schema di calcolo e con riferimento alle seguenti n. OTTO tipologie di aree, che saranno adottate per ogni singola area del territorio Comunale:

1) AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

In conseguenza di quanto sopra, si è proceduto alla valutazione delle aree fabbricabili, relative agli immobili di tipo residenziale nei quartieri di Regina Margherita, Santa Maria, Borgonuovo, Terracorta, Leumann e Borgata paradiso, con un valore Omi pari ad € 2.950,00, il costo di costruzione, le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione, gli interessi passivi pari 6% ed un utile d'impresa pari al 13%.

Per la determinazione del valore, si è proceduto ad analizzare un caso teorico di un'area fabbricabile di mq. 1000,00, avente indice edificatorio pari a mq/mq 0,80, in ambito normativo del vigente P.R.G.C. *case e lavoro*, secondo i valori e calcoli indicati nell'allegato n. 1).

Da tali calcoli è emerso che l'incidenza €/mq di S.L.P. è pari ad **€/mq 434,85**.

Ai fini della valutazione delle aree fabbricabili, relative agli immobili di tipo residenziale, nel centro storico, del quartiere Oltredora e del quartiere Savonera, dovrà essere utilizzato il valore Omi per gli immobili pari a €/mq 2.400,00, il costo di costruzione, secondo i valori e calcoli indicati nell'allegato n. 2).

Da tali calcoli è emerso che l'incidenza €/mq di S.L.P. è pari ad **€/mq 228,38**.

Entrambi gli allegati, saranno utili e costituiranno presupposto per ogni ambito normativo e per ogni luogo di progetto in base al vigente P.R.G.C

I criteri di cui al comma precedente, saranno sarà utili e costituiranno presupposto anche per la valutazione delle aree agricole qualora sia necessario quantificarne l'area fabbricabile.

2) AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA

Per la valutazione delle aree fabbricabili di tipo terziario, relative alle zone terziarie-commerciali situate all'esterno di locali ed addensamenti, del Comune di Collegno, si è utilizzato un valore Omi medio pari ad € 1.100,00. Di conseguenza si è tenuto conto del costo di costruzione, spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione, gli interessi passivi ed un utile d'impresa pari al 6%.

Per la determinazione del valore, si è proceduto ad analizzare un caso teorico di un'area fabbricabile di mq. 1000,00, avente indice edificatorio pari a mq/mq 1,20, in ambito normativo del vigente P.R.G.C. *i luoghi del lavoro*, secondo i valori e calcoli indicati nell'allegato n. 3).

Da tali calcoli è emerso che l'incidenza €/mq di S.L.P. è pari ad **€/mq 162,06**.

L'allegato in questione, sarà utile e costituirà presupposto per ogni ambito normativo e per ogni luogo di progetto in base al vigente P.R.G.C.

3) AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE (localizzazioni ed addensamenti)

Ai fini alla valutazione delle aree con vocazione commerciale poste all'interno di localizzazioni L1, L2 e/o Addensamenti Commerciali, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione tenendo conto del prezzo effettivo di compravendita indicato da atti pubblici.

Di conseguenza è stata redatta la valutazione, secondo i predetti presupposti che di seguito vengono illustrati:

Valore compravendita € 2.570.000,00

Valore opere di urbanizzazione afferenti l'intervento € 306.500,00

Oneri e costo versati € 110.000,00

Valore con detrazione contributi di costruzione (€ 2.570.000,00 - € 416.500,00) = € 2.153.500,00

Superficie Lorda di Pavimento (SLP) = 1.950,27 mq

Valore unitario area edificabile (€ 2.153.500,00 / 1.950,27mq) = € 1.104,00

In conclusione, da tali calcoli è emerso che l'incidenza €/mq di S.L.P. è pari ad **€/mq 1.104,00**, e la stessa sarà utile e costituirà presupposto per ogni ambito normativo e per ogni luogo di progetto in base al vigente P.R.G.C.

4) AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Per la valutazione delle aree fabbricabili di tipo produttivo relative a tutto il territorio del Comune di Collegno, si è utilizzato un valore Omi pari ad € 790,00.

Il costo di costruzione, le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione, gli interessi passivi ed un utile d'impresa pari al 6%.

Per la determinazione del valore, si è proceduto ad analizzare un caso teorico di un'area fabbricabile di mq. 1000,00, avente indice edificatorio pari a mq/mq 0,60, in ambito normativo del vigente P.R.G.C., secondo i valori e calcoli indicati nell'allegato n. 4).

Da tali calcoli è emerso che l'incidenza €/mq di S.L.P. è pari ad **€/mq 116,61**.

L'allegato in questione, sarà utile e costituirà presupposto per ogni ambito normativo e per ogni luogo di progetto in base al vigente P.R.G.C.

5) AREE DI RICUCITURA

Per le aree edificabili che il vigente P.R.G.C. classifica come "aree di ricucitura", si evidenzia che verranno effettuate specifiche valutazioni riferite ad ogni area in quanto la potenzialità edificatoria è indicata da una specifica relazione prescrittiva.

Nella valutazione estimativa delle aree di ricucitura, verranno presi in considerazione i valori sintetici e coefficienti correttivi previsti nella presente relazione estimativa.

6) AREE A SERVIZI

Per le aree con destinazione "*i servizi*", quale standard necessario per l'attuazione di interventi edilizi, occorre utilizzare il valore di monetizzazione indicato nel regolamento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione: **€/mq. 60,00**.

7) AREE DI SOPRAELEVAZIONE, AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E/O UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA

Per la determinazione delle aree edificabili relative agli interventi di sopraelevazione e/o di ampliamento, si evidenzia che la valutazione estimativa sarà effettuata tenendo conto della effettiva Superficie Lorda di Pavimento autorizzata, applicando il valore unitario della S.L.P. indicata nella presente relazione per ogni area e/o localizzazione.

Anche in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1 lettere c), d) ed e), della Legge 5 agosto 1978, n.457 abrogato dal art. 3, comma 1, lettere c), d) ed e), del D.P.R. 380 del 2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione.

Per chiarezza di quanto sopra, si precisa che i vari valori sintetici individuati per le aree edificabili, saranno utilizzati con gli stessi criteri anche per le aree su cui è prevista una sopraelevazione di un immobile, un ampliamento, una demolizione e/o interventi di recupero ed in ogni caso per le aree su cui è prevista un'utilizzazione edificatoria.

8) AREE PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL P.I.P.

Per le aree edificabili di carattere produttivo e terziario poste all'interno del P.I.P., anziché procedere ad una valutazione estimativa puntuale, di seguito vengono riportati i valori di assegnazione in diritto di superficie e di vendita quantificati comprendendo anche i maggiori oneri di esproprio:

Area di destinazione terziaria concesse in diritto di superficie €/mq **150,59**

Area di destinazione terziaria concesse in diritto di proprietà €/mq **166,35**

Area di destinazione produttiva concesse in diritto di superficie €/mq **75,47**

Area di destinazione produttiva concesse in diritto di proprietà €/mq **87,82.**

Ad illustrazione di quanto sopra, si allegano alla presente le seguenti schede, dalle quali risultano i valori di stima di tutte le aree fabbricabili prese in considerazione per tutte le valutazioni:

Allegato 1) Area fabbricabile – case e lavoro del vigente P.R.G.C. “Santa Maria, Regina Margherita, Borgonuovo, Terracorta, Leumann, Borgata Paradiso”;

Allegato 2) Area fabbricabile – case e lavoro del vigente P.R.G.C. “Savonera, Centro Storico, Oltredora”;

Allegato 3) Area fabbricabile – Terziaria – Commerciale all'esterno di localizzazioni e addensamenti;

Allegato 4) Area fabbricabile – produttivo.

Ad integrazione, delle schede di calcolo tipo delle predette aree fabbricabili, con la presente relazione di stima, si è ritenuto opportuno inserire un criterio di carattere generale, che può interessare l'intero scenario delle aree fabbricabili, al fine della determinazione di tutti i valori nella loro complessità e totalità di mercato e precisamente inserendo un coefficiente correttivo che tenga conto delle difficoltà dell'iter burocratico relativo all'approvazione del progetto, comprendendo anche gli aspetti convenzionali inerenti l'esecuzione di opere di urbanizzazione, oltre alla cessione e/o l'individuazione di beni destinati all'edilizia sociale.

Conseguentemente, viene individuato un unico coefficiente sintetico moltiplicatore pari a 0,80, da utilizzare limitatamente al periodo temporale in attesa della stipula della convenzione edilizia.

Al fine dell'applicazione dei criteri e valori oggetto della presente relazione di stima, si evidenzia che il valore immobiliare di ogni area fabbricabile è anche condizionato dalla sua effettiva entità e quindi dal suo valore complessivo. Per la quantificazione di tale situazione immobiliare, sono state introdotte ulteriori e specifiche riduzioni del 5% e 10%, che potranno essere utilizzate e/o aggiunte, per ogni valutazione che riguardi un'area fabbricabile, la cui S.L.P. ammissibile, in base al vigente P.R.G.C., sia superiore a mq. 3.000, con la precisazione che la stessa potrà essere presa in considerazione anche per quel complesso di aree di differenti proprietari, che siano legate da un'attuazione formale urbanistica unitaria. Conseguentemente, si ritiene che il valore complessivo delle aree fabbricabili, debba essere quantificato secondo i seguenti coefficienti moltiplicatori determinati in funzione della relativa capacità edificatoria, come segue:

Coefficiente moltiplicatore per aree di S.L.P. > mq. 3.000 = 0,95;

Coefficiente moltiplicatore per aree di S.L.P. > mq. 10.000 = 0,90.

Oltre all'applicazione dei coefficienti moltiplicatori di cui sopra, ai fini dell'individuazione del valore di stima di ogni area fabbricabile, il Tecnico Valutatore potrà redigere una stima puntuale con

riferimento al caso specifico, che pur tenendo conto dei valori di partenza generali determinati, terrà conto della conformazione dei lotti, delle dimensioni, della preesistenza di fabbricati limitrofi, delle servitù prediali, dei vincoli urbanistici e di tutte quelle caratteristiche proprie oggettive.

Collegno lì 05/06/2025

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
geom. Roberto BAROZZI
f.to digitalmente

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
AMBIENTE E TRASFORMAZIONI URBANE
Arch. Paola TESSITORE
f.to digitalmente