



li, 15/11/2012

RELAZIONE

OGGETTO: STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU-
RELAZIONE A CORREDO DELLA TABELLA DI ASSEGNAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ALLE
AREE EDIFICABILI

CRITERI GENERALI

La presente relazione ha lo scopo di determinare in modo univoco una metodologia di stima finalizzata alla valutazione delle aree in relazione alla loro capacità edificatoria, tenuto conto che l'intero territorio comunale (ad esclusione della zona collinare) è dotato di tutti i servizi a rete del sottosuolo e soprasuolo.

I criteri generali utilizzati per la stima del valore di mercato delle aree edificabili, sono di seguito elencati:

- in funzione delle diverse modalità di attuazione del nuovo PRG, in vigore dal 09.08.2011 (piano attuativo, permesso convenzionato e permesso ordinario);
- in relazione ai diversi indici di edificabilità assegnati dal nuovo PRG
- in relazione ai diversi contributi (realizzazione di opere pubbliche non a scomputo, cessione gratuita al Comune di aree standard e di aree per la viabilità) a carico dei privati e a favore della collettività a fronte del beneficio economico (incremento della rendita urbana del suolo) ottenuto a seguito dell'edificabilità dei suoli di proprietà;
- tenuto conto che il peso economico delle opere pubbliche non a scomputo e il peso economico delle quantità delle aree standard e aree a viabilità pubblica, oggetto di cessione gratuita, afferenti ogni intervento sottoposto a piano attuativo oppure a permesso convenzionato, sono stati distribuiti, nell'ambito della formazione del nuovo PRG, in modo equo attraverso l'assegnazione di maggiori o minori indici di edificabilità alle singole aree o ai singoli comparti (ad esempio alle aree edificabili che ospitano edifici dimessi è stato attribuito un indice di edificabilità maggiore rispetto alle aree libere, per tenere conto del costo di demolizione. Per questa tipologia di aree, si ritiene che il calcolo complessivo dell'IMU, commisurato all'edificabilità dell'area, venga diminuito del valore dell'IMU versato per il fabbricato dimesso);
- non sono stati considerati fattori localizzativi né morfologici, salvo il fattore localizzativo inerente **l'area urbana centrale** (denominata **AUC** e delimitata dal nuovo PRG) che oggettivamente si configura come la porzione del territorio comunale che ospita la più elevata densità di servizi collettivi, localizzati sia **all'interno dell'area che nelle immediate vicinanze**: asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, mercato, offerta commerciale di vicinato e di media struttura, ufficio postale, banca, farmacia, ambulatori medici, uffici comunali, biblioteca, esercizi pubblici, rivendita giornali e tabacchi, chiesa, oratorio, aree per lo sport, giardini pubblici Aldo Moro, sede pro loco, azienda sanitaria locale, Comunità protetta del servizio per la salute mentale ASL Biella etc... Sulla scorta di questa valutazione si è ritenuto di attribuire alle aree localizzate all'interno o nel raggio di 300 metri (300 metri si percorrono in circa 6 minuti) dell'area urbana centrale, una maggiorazione, in termini percentuali, **pari al 10%** del valore medio di mercato. Tale percentuale è stata stabilita in analogia alla differenza di valore di mercato delle aree collocate in zone diverse, per densità di servizi, del Comune di Biella (con esclusione del centro storico).

CRITERI PER GLI USI RESIDENZIALI

1. Le sole aree che, a fronte dell'assegnazione dell'edificabilità, non concedono alcun contributo alla collettività (realizzazione di opere pubbliche non a scomputo o cessione gratuita di aree) sono le aree di modesta entità che non sono sottoposte a piano attuativo o permesso convenzionato e per le quali è previsto l'intervento diretto tramite permesso di costruire. A queste aree è stato attribuito il valore di mercato (**Vc**) stimato dalla Camera di Commercio che aggiornato al 2012 è **pari a 47,70 €/mq** corrispondente all'indice di edificabilità più basso (**0,6**

mc/mq). Il valore di queste aree è stato utilizzato come riferimento per il calcolo del valore di mercato (**V_m**) delle aree sottoposte a piano attuativo e a permesso convenzionato in funzione dell'entità dei rispettivi indici di edificabilità e della ricaduta sulla città pubblica in termini di opere pubbliche e cessione gratuita di aree. Sulla base di queste considerazioni è stata costruita la seguente formula per assegnare un valore di mercato alle aree con indici maggiori al 0,6 mc/mq: **V_m = V_c: 0,6 x It (indice di edificabilità dell'area oggetto di valutazione).**

2. Al valore delle aree edificabili sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, è stata applicata una riduzione, in termini di percentuale, pari al 10% del valore di mercato di riferimento (di cui al punto 1), per tenere conto della cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla viabilità, e un'altra riduzione pari al 45% del valore di mercato per tenere conto sia della cessione gratuita delle aree standard (commisurate non solo alle funzioni residenziali ma anche a quelle commerciali previste nei diversi ambiti) e sia delle aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione del canale superficiale necessario a recapito delle acque meteoriche;
3. Gli interventi di edilizia residenziale pubblica sono stati equamente distribuiti (50% della volumetria prevista) in tutti i comparti sottoposti a piani attuativi (PEC e piano particolareggiato) e pertanto si ritiene di non intervenire in termini di riduzioni afferenti l'edilizia pubblica.
4. Per due piani attuativi che prevedono il 100% di edilizia residenziale pubblica (**volumetrie residue del vecchio PRG non ancora realizzate**), sono stati utilizzati criteri diversi, nel senso che i valori dei terreni sono stati calcolati considerando i prezzi di acquisto trascritti negli atti notarili del 2007 (36,20 €/mq per il PEC Ravizzone ed € 28,37 per il PEC Vigliano 3) adeguandoli all'incremento (dal 2007 al 2012) dell'indice del costo di costruzione degli edifici residenziali che risulta pari **all'11,5%**. I nuovi valori sono dunque: 36,20 x 1,115 = **€/mq 40,36** per il PEC Ravizzone e 28,37 x 1,115 = **€/mq 31,63** per il PEC Vigliano 3)

CRITERI PER GLI USI PRODUTTIVI

Le aree produttive edificabili previste dal PRG sono completamente urbanizzate e si distinguono in:

- Aree di nuovo impianto ad uso prevalentemente produttivo (**NIP**), sono le aree libere con indice di edificabilità commisurato al solo rapporto di copertura: **R_c = 50% della superficie fondiaria**.
- Aree con impianti produttivi esistenti (**IPC**), sono le aree che nonostante includano edifici produttivi sono edificabili fino al raggiungimento di un rapporto di copertura pari al **66% della superficie fondiaria**.

Tutte le aree edificabili sono soggette a permesso di costruire ordinario, in quanto il nuovo PRG non prevede aree produttive sottoposte a piani attuativi.

Il valore di mercato, stimato dalla Camera di Commercio, aggiornato al 2011, è pari a €/mq 25,00, mentre il valore di mercato della perizia di stima del 2012, redatta nell'ambito della procedura di affrancazione degli usi civici, è pari a €/mq 40,00. Dei due valori si ritiene congruo, ai fini dell'applicazione dell'IMU, quello stimato dalla Camera di Commercio aggiornato al 2012 secondo l'incremento ISTAT dello 0,6%, che risulta pari a **26,50 €/mq**. La scelta del valore di 26,50 €/mq trova giustificazione nel fatto che il valore di 40,00 €/mq è stato calcolato tenuto conto di un terreno interno al preesistente piano di insediamenti produttivi che aveva già assolto a tutti gli obblighi inerenti la cessione gratuita delle aree standard, delle aree per la viabilità pubblica e il pagamento degli oneri di urbanizzazione attraverso la realizzazione di opere pubbliche.

Per quanto riguarda le aree edificabili che includono edifici produttivi (rapporto di copertura 66% della superficie fondiaria) si è ritenuto di considerare, ai fini IMU, lo stesso valore di 26,50 €/mq, però applicato alla sola porzione di area che produce nuove costruzioni, escludendo dunque la superficie necessaria per la costruzione del fabbricato esistente.

Ad esempio la possibilità edificatoria di un'area di 1.000 mq con un edificio esistente avente un rapporto di copertura pari al 40% (400 mq), è pari a 66% x 1.000 mq = 660 mq (massima edificazione) - 400 mq (superficie coperta del fabbricato esistente) = 260 mq. La superficie dell'area soggetta a IMU sarà quella che produce la superficie coperta di 260 mq, ossia 260 mq: 66% = **393,94 mq**. L'IMU sarà applicata al valore di mercato dell'area avente una superficie di **393,94 mq**. Naturalmente se l'edificio esistente "satura" l'area edificabile, vale a dire che l'edificio esistente ha un rapporto di copertura pari o maggiore del 66%, nulla è dovuto ai fini dell'IMU relativa all'edificabilità dei terreni.

CRITERI PER GLI USI TERZIARI

Le aree terziarie edificabili previste dal PRG sono tutte urbanizzate. Il PRG prevede una sola fattispecie, contrassegnata con l'acronimo **AIT** e un solo indice di edificabilità pari a **1,75 mc/mq** che si applica a prescindere che si tratti di aree libere soggette a permesso di costruire, di aree libere sottoposte a piano attuativo o di aree con edifici esistenti e con la possibilità di realizzare nuove costruzioni.

Come valore di mercato di riferimento è stato considerato quello già utilizzato per gli usi residenziali: **47,70€/mq** a fronte di un indice di edificabilità pari a 0,6 mc/mq, di conseguenza all'indice di edificabilità di 1,75 mc/mq corrisponderà un valore di mercato pari a 47,70€/mq : 0,6 mc/mq x 1,75mc/mq = €/mq 139,13 Tale scelta trova giustificazione nel fatto che, secondo le stime della

Camera di Commercio (nella zona di Vigliano Biellese), i nuovi appartamenti, hanno sostanzialmente lo stesso valore di mercato di negozi e uffici.

Questi raffronti tra i valori di mercato dei fabbricati residenziali e quelli dei fabbricati terziari e commerciali, è stato trasferito nel raffronto tra aree edificabili ad uso residenziale e le aree ad uso terziario e commerciale. In breve, se il valore di mercato dei fabbricati ad uso residenziale è uguale al valore di mercato dei fabbricati ad uso terziario e commerciale, si può affermare, con errori marginali, che anche il valore delle aree ad uso residenziale sarà uguale al valore delle aree ad uso terziario e commerciale.

Sulla scorta di tali considerazioni si è ritenuto di attribuire il valore di mercato utilizzato per gli usi residenziali con l'applicazione delle relative riduzioni o incrementi. A maggiore dettaglio vengono di seguito illustrati i criteri adottati:

1. Al valore delle aree libere sottoposte a permesso di costruire ordinario si applica, in analogia con gli usi residenziali, una riduzione, in termini percentuali, del 58% del valore di mercato per tenere conto della cessione gratuita delle aree standard (la percentuale della riduzione è maggiore rispetto al 45% utilizzata per gli usi residenziali perché gli usi terziari e commerciali devono garantire uno standard più elevato: 100% della superficie lorda di pavimento).
2. Per le aree del punto 1 che includono edifici esistenti, il valore dell'area soggetta all'IMU sarà commisurato alla superficie della porzione di area che produce nuova volumetria. Ad esempio la possibilità edificatoria di un'area di 1.000 mq con un edificio esistente di 500 mc, è pari a **1,75 mc/mq** x 1.000 mq = 1.750 mc - 500 mc (volume esistente) = **1.250 mc**. La superficie dell'area soggetta all'IMU sarà quella che produce la volumetria di 1.250 mc, ossia $1.250 \text{ mc} : 1,75 \text{ mc/mq} = \mathbf{714,29 \text{ mq}}$. L'IMU sarà applicata al valore di mercato dell'area avente una superficie di 714,29 mq. Naturalmente se l'edificio esistente "satura" già l'area, vale a dire che l'indice di 1.75 mc/mq produce una volumetria pari o maggiore dell'edificio esistente, nulla è dovuto ai fini dell'IMU per aree edificabili.
3. Al valore delle aree edificabili sottoposte a piano attuativo (PEC) è stata applicata, sempre in analogia con gli usi residenziali, un'ulteriore riduzione, in termini di percentuale, pari a 10% del valore di mercato per tenere conto della cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la viabilità. La riduzione complessiva sarà pari a 58% + 10%.
4. Per le aree sottoposte a piano attuativo (PEC), che includono edifici, dall'importo dell'IMU calcolato applicando i criteri di cui al punto 3, dovrà essere sottratto l'importo dell'IMU versato per l'edificio esistente.
5. Il valore di mercato di tutte le aree localizzate all'interno dell'area urbana centrale, sarà incrementato del 10%

CRITERI PER GLI USI RELATIVI A SERVIZI E IMPIANTI DI INTERESSE COLLETTIVO

Il PRG prevede una sola fattispecie, contrassegnata con l'acronimo **ASPIC** e un solo indice di edificabilità pari a **1,00 mc/mq** che si applica a prescindere che si tratti di aree libere soggette a permesso di costruire, di aree libere sottoposte a piano attuativo o di aree con edifici esistenti e possibilità di realizzare nuove costruzioni. Tuttavia l'art. 31 delle norme tecniche del nuovo PRG oltre ad individuare puntualmente tali aree, ne limita l'edificabilità. Di seguito si riporta l'elenco della aree ASPIC individuate dal PRGC:

- A. Pista di motocross : vietata la nuova edificazione
- B. Asilo Privato "Mazzucchetti": area che ospita una scuola dell'infanzia e una comunità socio-assistenziale per minori.
- C. Scuola privata "Salesiani"
- D. Parrocchia e oratorio del centro.
- E. Lago Primavera (pesca sportiva): area con edifici esistenti, indice di edificabilità di 1mc/mq. Il valore dell'area soggetta all'IMU sarà commisurato alla superficie della porzione di area che produce nuova volumetria. Ad esempio la possibilità edificatoria di un'area di 1.000 mq con un edificio esistente di 400 mc, è pari a **1,00 mc/mq** x 1.000 mq = 1.000 mc - 400 mc (volume esistente) = **600 mc**. La superficie dell'area soggetta all'IMU sarà quella che produce la volumetria di 600 mc, ossia $600 \text{ mc} : 1,00 \text{ mc/mq} = \mathbf{600 \text{ mq}}$. L'IMU sarà applicata al valore di mercato dell'area avente una superficie di 600 mq. Naturalmente se l'edificio esistente "satura" l'area, vale a dire che l'indice di 1.00 mc/mq produce una volumetria pari o maggiore dell'edificio esistente, nulla è dovuto ai fini dell'IMU per aree edificabili.
- F. Palestra privata di Vicolo Grossere 1°: area con edifici esistenti, indice di edificabilità di 1mc/mq. Resta valido lo stesso ragionamento applicato alla lettera precedente per il Lago Primavera.
- G. Villa Era: area sottoposta a piano attuativo (SUE) ma con possibilità edificatoria limitata alla porzione di area localizzata a sud di Via Rivetti (**mq 4.800**) per la costruzione di fabbricati al servizio dell'offerta culturale. L'IMU dovrà essere commisurata alla sola area di superficie pari a mq 4.800.

L'area di cui alla **lettera A è esente dall'IMU** perché sussiste il divieto di realizzare nuove costruzioni, mentre le aree di cui alle **lettere B, C e D**, si ritiene siano esenti dall'IMU perché la loro edificabilità prevede la realizzazione di edifici con spiccata funzione integrativa al servizio pubblico. Difatti gli edifici esistenti in tali aree: Asilo Privato "Mazzucchetti", Scuola privata "Salesiani" e Parrocchia e oratorio del centro, sono esenti dall'IMU.

Per le rimanenti aree (**lettere E, F e G**) è stato considerato come valore di mercato di riferimento quello relativo agli usi residenziali, terziari e commerciali: **47,70€/mq** a fronte di un indice di edificabilità pari a 0,6 mc/mq, di conseguenza all'indice di edificabilità di 1.00 mc/mq delle aree ASPIC, corrisponderà un valore di mercato pari a $47,70€/mq : 0,6 mc/mq \times 1.00 mc/mq = \text{€/mq } 79,50$. Valore soggetto alle medesime riduzioni e ai medesimi incrementi applicati per le aree terziarie e commerciali.

Così ad esempio, le aree di cui alla **lettera E ed F**, che includono edifici esistenti, saranno soggette all'IMU solo le porzioni di area che producono nuova volumetria. Ad esempio se la possibilità edificatoria di un'area di 1.000 mq con un edificio esistente di 400 mc, è pari a **1,00 mc/mq** $\times 1.000 \text{ mq} = 1.000 \text{ mc} - 400 \text{ mc}$ (volume esistente) = **600 mc**. La superficie dell'area soggetta all'IMU sarà quella che produce la volumetria di 600 mc, ossia $600 \text{ mc} : 1,00 \text{ mc/mq} = \text{600 mq}$. L'IMU sarà applicata al valore di mercato dell'area avente una superficie di 600 mq. Naturalmente se l'edificio esistente "satura" l'area, vale a dire che l'indice di 1.00 mc/mq produce una volumetria pari o maggiore dell'edificio esistente, nulla è dovuto ai fini dell'IMU per aree edificabili.

CRITERI PER GLI USI PUBBLICI, AREE INTERSTIZIALI E AREE AGRICOLE.

Per gli usi pubblici **al servizio di insediamenti residenziali**, è stato assunto, come valore di mercato di riferimento, il valore di **16,74 €/mq**, stabilito da una perizia di stima, ai fini espropriativi, redatta dall'Agenzia del Territorio circa il valore di mercato di un'area avente un rapporto di copertura del 60%, destinata a parcheggio pubblico localizzata all'interno dell'Area Urbana Centrale (AUC).

Sulla scorta di questa scelta il valore delle altre aree destinate agli usi pubblici per gli insediamenti residenziali sono stati adeguati in relazione al rapporto di copertura e alla localizzazione (interna o esterna all'area urbana centrale). **Ad esempio un'area esterna all'Area Urbana Centrale con un rapporto di copertura pari al 30%**, avrà un valore di mercato pari a $16,74 €/mq : 0,6$ (rapporto di copertura di riferimento) $\times 0,3$ (rapporto di copertura dell'area soggetta a IMU) $\times 0,9$ (riduzione del 10% perché esterna all'AUC) = **7,53 €/mq**

Un caso particolare è quello del Parco Urbano per il quale le norme non prevedono rapporto di copertura, pertanto si ritiene che il valore di mercato sia lo stesso di quello delle aree agricole (3,18 €/mq)

Per gli usi pubblici **al servizio degli insediamenti produttivi, artigianali e terziari**, le norme non prevedono rapporti di copertura ed inoltre, di norma, queste aree sono asservite all'uso pubblico in alternativa alla cessione gratuita, si ritiene di applicare il valore di mercato più basso afferente la localizzazione esterna all'Area Urbana Centrale: **7,53 €/mq**

Per gli usi pubblici relativi alla viabilità, si ritiene di applicare il valore di mercato (**3,18 €/mq**) attribuito dalla Camera di Commercio alle aree agricole.

Infine per **le aree interstiziali** (con esclusione di quelle di interesse paesaggistico), poiché sussiste una marginale possibilità edificatoria che può essere considerata simile a quella delle aree agricole, si ritiene di attribuire lo stesso valore di queste ultime.