

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA

(città metropolitana di Milano)

Determinazione N. 19 del 10/10/2023 - Cig. Z903C8DFB7

Registro Generale n. 948 del 10/10/2023

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - I.M.U. - COME PREVISTO DALL'ARTICOLO 5 D.LGS 504/1992.

Il sottoscritto **geometra BOTTONI GRAZIANO**,

incaricato

dall' **UNIONE COMUNE ADDA MARTESANA** - Settore Lavori Pubblici - a seguito di DETERMINAZIONE N. 19 del 10/10/2023 - CIG Z903C8DFB7 - Reg. Gen. N. 948 del 10/10/2023, di redigere la presente **Relazione Tecnica** riguardante la determinazione del valore venale delle aree edificabili poste all'interno del territorio del Comune di POZZUOLO MARTESANA, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili I.M.U., secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.Lgs 504/1992, tenuto in debito conto l'orientamento giuridico della Corte di Cassazione riportato nelle recenti sentenze sul Valore Venale, predispone la relazione articolata sui seguenti punti:

A - PREMESSA;

B - DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI;

C - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE "CITTÀ CONSOLIDATA";

D - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE "CITTÀ DA CONSOLIDARE" E "CITTÀ DA TRASFORMARE";

E - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE "CITTÀ STORICA";

F - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA "CITTÀ CONSOLIDATA", "CITTÀ DA CONSOLIDARE" e "CITTÀ DA TRASFORMARE";

G - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE IN AMBITO AGRICOLO (art. 23 NTA)

A - PREMESSA

L'art. 5 del D.lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'imposta Comunale sugli Immobili - I.M.U. - da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal **“valore venale in comune commercio al 1 ° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato nella compravendita di aree aventi analoghe caratteristiche”**.

Il Comune di POZZUOLO MARTESANA, fino allo scorso anno 2023, ha applicato i Valori Venali determinati nella Delibera di Giunta Comunale N. 33 del 27/03/2008; il sottoscritto tecnico incaricato nello svolgimento del proprio incarico, terrà conto di quanto riportato in detta precedente delibera, arrivando a determinare gli attuali Valori Venali di mercato delle aree edificabili, tenendo conto dell'orientamento giurisprudenziale in merito, espresso dalla Corte di Cassazione in recenti sentenze. Il tutto finalizzato a fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di limitazione del contenzioso, in un settore dove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

Con la presente relazione di stima si intende, quindi, stabilire dei valori di riferimento per i contribuenti e da assumere dai competenti uffici comunali in sede di accertamento dell'imposta I.M.U. dovuta per le aree fabbricabili.

Ciò si rende possibile attraverso l'individuazione di valori unitari per Mc. edificabile residenziale, eventualmente riparametrabile al Mq. di superficie sulla base dei fattori precisati con riferimento alle disposizioni urbanistiche contenute nel vigente PGT. Mentre per le aree commerciali e produttive, il valore verrà determinato per Mq., in quanto l'indice di riferimento per il valore venale è la superficie coperta realizzabile.

Il Comune di Pozzuolo Martesana è dotato di Piano di Governo del Territorio, a seguito della delibera di approvazione definitiva in Consiglio Comunale N. 37 del 18.07.2014, reso eseguibile con pubblicazione sul Burl n. 3 del 20.01.2016, in applicazione del disposto della Legge Regionale n. 12/2005;

Come precedentemente riportato, la presente relazione viene redatta con lo scopo di determinare il valore venale unitario, riferito a Mc. residenziale e Mq. commerciale e produttivo, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale soggette ad imposta I.M.U. in quanto non agricole, precisando che il valore determinato o per comparazione o per trasformazione, deriva comunque da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto potrebbero non coincidere con il valore di mercato specifico di una determinata area, influenzata anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

Nello specifico la Corte di Cassazione ha recentemente pronunciato di ritenere sempre la “natura giuridica” di area fabbricabile quando un terreno è inserito dal Comune nello “strumento urbanistico” come tale, a prescindere dalla sua effettiva edificabilità. In particolare, in tali pronunce si precisa che la nozione di “area fabbricabile” rimane primaria rispetto e nonostante la presenza di vincoli generici, i quali possono incidere soltanto sulla concreta valutazione del relativo Valore Venale e conseguentemente sulla base imponibile. Secondo questo orientamento, quindi, “il venir meno della concreta possibilità di utilizzare il volume edificatorio non fa diventare il terreno NON edificabile o addirittura agricolo, ma incide esclusivamente sulla determinazione della base imponibile, fermo restando la destinazione edificabile dell'area attribuitale dallo strumento urbanistico generale e la conseguente imponibilità secondo il valore venale”. (Cassazione Ordinaria N. 17427/2018).

B - DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

L'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l'area "fabbricabile" come "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

C - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE "CITTÀ CONSOLIDATA" - Art. 19 NTA del PGT

E' un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle Regole si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato o interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativo corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali e statali.

Indici e parametri urbanistici

IF = 2,00 m³/m²

RC = 0,50 m²/m²

1. Considerazioni e criteri di stima

Il procedimento di stima che si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore reale dei terreni edificabili nella città consolidata, è quello basato sul "prezzo di trasformazione" e cioè di determinazione del valore dell'area edificatoria come differenza tra i ricavi conseguibili dalla vendita dei fabbricati che possono legittimamente essere realizzati sul sedime considerato e l'insieme dei costi che devono essere sostenuti per l'attuazione della trasformazione del bene (edificazione).

La quantificazione dei ricavi è quindi definibile moltiplicando il valore di mercato medio di vendita delle costruzioni (ricavato mediante stima sintetico comparativa del prodotto edilizio ricavabile dall'edificazione dell'area e dai prezzi correnti sulla piazza relativi a fabbricati nuovi di pari caratteristiche, destinazione ed ubicazione) per la superficie lorda di pavimento realizzabile e commercializzabile.

Determinati i costi di costruzione e accessori che la realizzazione di tali edifici comporterebbe, si dedurranno questi ultimi dai ricavi, ottenendo per differenza il valore dell'area edificabile.

2. Determinazione della superficie lorda di pavimento vendibile

Viene ipotizzato il calcolo su un'area di 1.000 mq.

Superficie fondiaria del terreno edificabile di riferimento	1.000 mq
Indice di edificazione	2 mc / mq
Volume massimo realizzabile: mq 1.000 x 2 mc / mq	2.000 mc
Superficie lorda di pavimento realizzabile: mc 2.000 / h m 3,00	666 mq
Superficie non residenziale (box, cantine, balconi, terrazzi, androni, porticati, vani scala, locali comuni, considerata per il 40% e valutata poi al 50%)	266 mq
Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile: mq 666 + mq 266 / 2	799 mq

3. Stima del valore unitario

Il procedimento valutazione utilizzato individua il valore delle aree come differenza tra il ricavo conseguibile dall'iniziativa, cioè dalla vendita del prodotto edilizio e la somma di tutti i costi ed oneri per realizzarla.

Per quanto riguarda l'individuazione del ricavo si procede mediante stima sintetico comparativa del prodotto edilizio ricavabile dall'edificazione dell'area e dai prezzi correnti sulla piazza relativi a fabbricati nuovi di pari caratteristiche, destinazione ed ubicazione.

Per quanto attiene all'individuazione dei costi che l'operatore economico deve sostenere, gli stessi vengono così suddivisi:

- costo di acquisizione dell'area oggetto di valutazione (oggetto della valutazione da ricercare)
- costo di realizzazione dell'edificio
- costo degli oneri di urbanizzazione
- costi accessori

Il costo delle costruzioni viene determinato sulla scorta di indagini presso operatori della zona.

Il costo degli oneri di urbanizzazione viene assunto in relazione all'importo individuato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 28/09/2023.

Nei costi accessori vengono ricomprese tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del bene, quali il profitto imprenditoriale, gli oneri finanziari, spese di progettazione, direzione lavori, di assistenza, di collaudo, spese per certificazioni comunali, ecc.

4. Determinazione del ricavo

Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile	799 mq
Secondo le stime OMI il valore a mq. degli appartamenti è di € 2.050,00, mentre le valutazioni correnti di mercato in Pozzuolo Martesana per appartamenti di nuova costruzione, sentite varie agenzie immobiliari operanti sul territorio, è di circa 2.500,00 €/mq. Si assume pertanto il valore medio di 2.275,00 €/mq	
Ricavo di vendita:	
mq 799 x 2.275,00 €/mq	€ 1.817.725,00

5. Determinazione dei costi

Costo di costruzione

Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile	799 mq
Il costo di costruzione viene assunto in 1.350,00 €/mq	

Costo di costruzione:	
mq 799 x 1.350,00 €/mq	€ 1.078.650,00

Oneri accessori sul costo di costruzione

Progetto, D.L., Sicurezza cantieri, Progetto Impianti, C.A. e Collaudo, ecc. (8%):	
€ 1.078.650,00 x 8%	€ 86.292,00
Oneri di urbanizzazione I^ e II^ per le nuove costruzioni in ambiti della città consolidata.	
mc 2.000 x 28,76 €/mc	€ 57.520,00
Contributo sul costo di costruzione:	
mq 799 x € 434,67 = € 347.301,33 x 6%	€ 20.838,00
Profitto lordo dell'imprenditore immobiliare, viene assunto nella percentuale del 20% dei costi totali Profitto d'impresa:	
€ 1.243.300,00 x 25%	€ 310.825,00
Totale dei costi	€ 1.554.125,00

6. Determinazione del valore dell'area

Il procedimento assunto definisce il valore dell'area in funzione del valore edilizio ricaricabile con detrazione di tutti i costi che si devono sostenere per conseguire tale valore. Nel caso in esame si assumono i seguenti valori:	
Ricavi	€ 1.817.725,00
Costi	€ 1.554.125,00
Valore dell'area	€ 263.600,00
Valore dell'area unitario per mq.	€ 263,60
Valore dell'area unitario per capacità edificatoria espressa in base alla volumetria edificabile per mc.	€ 131,80

Il valore sopra ottenuto ed arrotondato in **€ 130,00 / Mc.** è un dato ragguagliato a un'area con indice di edificazione pari **2,00 mc/mq.**

L'atto di compravendita utilizzato per la verifica del valore determinato, tramite stima comparativa è il seguente:

- Notaio F. Pavoni in Bergamo, stipulato in data 01/03/2022 rep. n. 53567, registrato a Bergamo Atti Pubblici in data 04/03/2022 al N. 9712 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 04/03/2022 Reg. Gen. n. 28609 - Reg. Part. n. 19204, avente per oggetto un'area edificabile a carattere residenziale facente parte di un piano attuativo convenzionato, posta in via A. Merini e distinta nel N.C.T. del Comune di Pozzuolo Martesana al Fg. 8 - Mapp. 684, di Mq. 1196, con una volumetria edificabile assegnata di Mc. 2.464,90, e per un prezzo complessivo di € 321.000,00.= pari ad € 130,23 / Mc.

D - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

“CITTÀ DA CONSOLIDARE” Art. 24 (PAV già realizzati) e “CITTÀ DA TRASFORMARE” dp15, sia in ambito storico che su area libera, nonché in aree di sviluppo strategico soggette a piano attuativo

Il Piano delle Regole identifica nell'elaborato grafico di “Classificazione del Territorio Comunale”, con la sigla “PAV” , gli ambiti soggetti a Piani Attuativi già approvati o adottati in base ai precedenti strumenti urbanistici ed ancora vigenti, in corso di attuazione o di prossima realizzazione. Si tratta di ambiti appartenenti al sistema/tessuto dello spazio costruito della Città da consolidare e sono così definiti:

- ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo;
- ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a Piano di Recupero (città storica);
- ambiti di rilocalizzazione delle funzioni esistenti soggetti a piano attuativo;
- ambiti a prevalente destinazione produttiva artigianale - industriale soggetti a piano attuativo;

I PAV così individuati sono articolati per ambiti differenziati perimetrati, ed identificati nella PR01 – “Classificazione del territorio comunale” con i numeri da 1 a 12.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Valgono le norme convenzionali e i parametri dei piani attuativi già adottati o approvati. Sarà sempre possibile utilizzare l'edificabilità residua data dalla differenza tra quella ammissibile e quella convenzionata, per come individuata nella tabella 2 alle presenti norme, previa variante al piano attuativo vigente, nei termini della propria efficacia.

7. Considerazioni e criteri di stima

Il procedimento di stima è il medesimo utilizzato per le aree della città consolidata: restano sostanzialmente invariati anche i valori sia dei costi che dei ricavi di vendita, essendo uguali anche gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione.

8. Determinazione del valore dell'area

Si tratta pertanto di operare un ragguaglio del valore ottenuto dalla valutazione effettuata sugli ambiti della CITTÀ CONSOLIDATA, aventi un indice di edificazione pari **2,00 mc/mq**, sulla base dell'indice di edificabilità variabile dell'area da valutare, desumibile dallo strumento urbanistico e/o dalla convenzione urbanistica sottoscritta, attraverso la seguente formula:

Valore unitario = € 263,60 / 2 x Indice Edificabilità dedotto dal P.G.T o dalla Convenzione Urbanistica

A titolo esemplificativo, se l'area da valutare ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU, ha un indice di edificabilità pari a Mc. 1,5 su 1 Mq. di superficie, avrà il seguente valore venale:

€ 263,60 / 2 x 1,5 = **€/mq 197,70** che corrisponde sempre ad **€ 131,80 per mc.**

E - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

“CITTÀ STORICA” - Art. 17 NTA del PGT

9. Considerazioni e criteri di stima

Si fa riferimento alle parti di territorio comunale costituenti i nuclei abitati più antichi individuabili nelle vecchie mappe catastali e nella Cartografia I.G.M. .

Tutte le aree ed entità edilizie costituenti il tessuto della Città Storica, sono qualificate "A" e di recupero ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 1444 del 02/04/1968.

La Città Storica è individuata negli elaborati grafici, inerenti il Piano delle Regole e più specificatamente negli elaborati denominati PR 05 Città storica-Quadro conoscitivo e PR 06 Città Storica - Tipologia interventi costituenti parte integrante del Piano delle Regole e delle NTA.

In tali ambiti sono possibili interventi edilizi volti all'utilizzazione del volume geometrico già esistente (che è da intendersi quale massimo volume realizzabile sull'area) o ad attuare trasferimenti volumetrici.

Ai fini della valutazione del valore del terreno edificabile è da tenere in considerazione il fatto che l'edificabilità non è insita nel terreno stesso ma deriva dalla preesistenza di un fabbricato; sulle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti non sono infatti ammessi interventi di ampliamento e di nuova edificazione.

Viene ipotizzato il calcolo su un'area di 1.000 mq

10. Determinazione della superficie lorda di pavimento vendibile

Superficie fondiaria del terreno edificatorio	1.000 mq
Indice di copertura: si ipotizza un indice di copertura variabile nelle aree della città storica dal 40% al 60% e si assume come riferimento il valore medio pari al 50%	
Superficie coperta : mq $1.000 \times 50\%$	500 mq
Volume geometrico esistente: per determinare il volume si ipotizza un'altezza media dei fabbricati di due piani abitabili più sottotetto per un'altezza media pari a 7,50 m.	
Volume massimo realizzabile: mq $500 \times \text{hm } 7,50 \text{ mc} / \text{mq}$	3.750 mc
Superficie lorda di pavimento realizzabile: mc $3.750 / \text{m } 3,00$	1.250 mq
Superficie non residenziale (box, cantine, balconi, terrazzi, androni, porticati, vani scala, locali comuni, considerata per il 40% e valutata poi al 50%)	500 mq
Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile: mq $1.250 + \text{mq } 500 / 2$	1.500 mq

11. Stima del valore unitario

Il procedimento di valutazione utilizzato è il medesimo a quello utilizzato negli ambiti della città consolidata.

Il costo delle costruzioni viene determinato sulla scorta di indagini presso operatori della zona in riferimento specifico alle opere di ristrutturazione.

Il costo degli oneri di urbanizzazione viene assunto in relazione all'importo individuato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 31 del 15/06/2007.

12. Determinazione del ricavo

Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile:	1.500 mq
Secondo le valutazioni correnti di mercato in Pozzuolo Martesana per appartamenti di nuova costruzione, la valutazione varia tra 2.050,00 €/mq e 2.500,00 €/mq. Si assume pertanto il valore medio di 2.275,00 €/mq	

Ricavo di vendita:	
mq 1.500 x 2.275,00 €/mq	€ 3.412.500,00

13. Determinazione dei costi

Costo di costruzione

Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile	1.500 mq
Il costo di costruzione / ristrutturazione viene assunto in 1.400,00 €/mq. per ubicazione in città storica	
Costo di costruzione:	
mq 1.500 x 1.400,00 €/mq	€ 2.100.000,00

Oneri accessori sul costo di costruzione

Progetto, D.L., Sicurezza Cantieri, Progetto Impianti, C.A. e Collaudo, ecc. (8%):	
€ 2.100.000,00 x 8%	€ 168.000,00
Oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni in ambiti della città storica	
mc 3.750 x 21,98 €/mc	€ 82.425,00
Contributo sul costo di costruzione:	
mq 1.500 x € 434,67 = € 652.005,00 x 6%	€ 39.120,00
Profitto dell'imprenditore immobiliare viene assunto nella percentuale del 25% dei costi totali	
Profitto d'impresa:	
€ 2.389.545,00 x 25%	€ 597.386,00
Totale dei costi	€ 2.986.931,00

14. Determinazione del valore dell'area

Il procedimento assunto definisce il valore dell'area in funzione del valore edilizio ricaricabile con detrazione di tutti i costi che si devono sostenere per conseguire tale valore. Nel caso in esame si assumono i seguenti valori:	
Ricavi	€ 3.412.500,00
Costi	€ 2.986.931,00
Valore dell'area	€ 425.569,00
Valore dell'area unitario espresso per mq. di area	€ 425,57
Valore dell'area unitario espresso per capacità edificatoria in mc. , pari alla sagoma geometrica del teorico fabbricato esistente (mc. 3.750)	€ 113,49

Il valore sopra ottenuto viene arrotondato in **€ 115,00 / Mc.** ed **€ 430,00 / Mq.**

F - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA
“CITTÀ CONSOLIDATA” - “CITTÀ DA CONSOLIDARE” - “CITTÀ DA TRASFORMARE”
(Artigianale, Industriale, Commerciale e Terziaria) Artt. 20 e 21 delle NTA del PGT)

Art. 20 - CITTÀ CONSOLIDATA: Ambiti consolidati a volumetria controllata.

Riguardano porzioni di aree del tessuto urbano consolidato già sottoposte a piano urbanistico attuativo sulla base di previsioni edificatorie contenute in precedenti strumenti urbanistici generali (PRG/PGT).

Sono caratterizzate dalla presenza di edifici uni o bifamigliari, edifici a schiera, edifici pluripiano a carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '70 in poi) anche con ripetizione di più moduli, che connotano e identificano questi ambiti del tessuto consolidato.

La destinazione prevalente è quella residenziale articolata ed integrata da funzioni di servizio compatibili per qualità e quantità con la residenza stessa.

Questi ambiti sono individuati nella Tav. PR01 – “Classificazione del territorio comunale” con apposita identificazione, campitura e perimetrazione, si prevede il mantenimento delle regole con le quali è stata attuata (piani attuativi), attraverso il consolidamento nel tempo di quanto costruito e pertanto gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria/superficie lorda di pavimento aggiuntiva, così come individuati nella tabella n. 1 allegata alle NTA.

Indici e parametri urbanistici:

Gli interventi di demolizione e ricostruzione non potranno superare i parametri urbanistici relativi al rapporto di copertura Rc, alla SLP o alla Volumetria esistente, mentre per parametri edilizi (De, DC, Ds e DFS) si farà riferimento all'art. 11 delle NTA.

Art. 21 CITTÀ CONSOLIDATA: ambiti della Città Consolidata **PRODUTTIVI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI.**

L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali e la fornitura di servizi.

In tali ambiti, il Piano delle Regole, si attua mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativo, corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Indici di Edificabilità:

UF = 1,00 m²/m²

RC = 0,60 m²/m²

SC = 75% slp

Nel Comune di Pozzuolo Martesana le aree a destinazione produttiva si configurano, in via generale, come aree di possibile espansione.

Per la determinazione del valore reale di mercato delle aree inserite negli ambiti della città consolidata, da consolidare e da trasformare con destinazione produttiva e terziaria del vigente strumento urbanistico comunale, si è proceduto ad una valutazione in base alla capacità edificatoria per aree non ancora lottizzate ma soggette a Piano Attuativo.

Le aree produttive esistenti comprendono le aree a vocazione prevalentemente produttiva, con presenza di aziende industriali e artigianali, laboratori, depositi e relative sedi amministrative e uffici.

Da una verifica dei valori reali ottenuta per comparazione con aree produttive oggetto di recenti atti di

compravendita, è emerso un valore medio di **€ 130,00/ mq.**

In queste aree sono possibili anche gli interventi che prevedono l'insediamento di attività commerciali classificabili come Medie Strutture di Vendita.

I valori pubblicati sull'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, relativi al secondo semestre 2023 indicano un prezzo di € 700,00 / mq, per edifici in buono stato di conservazione, mentre il valore di mercato richiesto dalle principali agenzie immobiliari presenti nella zona relativamente ai capannoni prefabbricati è di € 1.000,00 / mq. e pertanto si applicherà un valore medio pari ad € 850,00 / mq.

Si ritiene che l'incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato sia pari al 25% circa della massima superficie copribile.

Per le aree produttive il PdR definisce il seguente indice di fabbricabilità fondiaria:

$I_t = 1,2 \text{ mq/mq}$ (per la SIp)

$R_c = 60\%$

Pertanto ponendo pari a mq 1, nella formula che segue, il metro quadrato di terreno di superficie territoriale ed applicando l'indice di copertura sopra riportato, otteniamo il seguente valore dell'area:

Superficie Territoriale $S_t = 1 \text{ mq}$

Superficie copribile $S_c = 1 * 60\% = 0,60 \text{ mq}$

Si determina il valore venale dell'area nel seguente modo:

$V.V. = 0,6 * 850 * 25\% = \text{€/mq } 127,50$

arrotondato ad € 130,00 €/mq.

L'atto di compravendita utilizzato per la verifica del valore determinato, tramite stima comparativa è il seguente:

- Notaio A. Busani in Milano - rep. n. 44175 / 20387 racc. del 29/01/2019, area produttiva di Mq. 2.850,00 per il prezzo pagato di € 360.000,00.= pari ad un valore di €/mq 126,32;

Art. 22 CITTÀ CONSOLIDATA: ambiti della Città consolidata con verde privato di pregio residenziale.

E' un ambito nel quale, date le caratteristiche delle preesistenze, sono da incentivare la tutela dello stato della natura e le piantumazioni del verde alberato.

In esso, il Piano delle Regole si attua mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativi, corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali e statali.

Indici di Edificabilità:

$I_F = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$

$R_C = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Art. 23 CITTÀ CONSOLIDATA: ambiti della Città Consolidata residenziali in ambito agricolo e Città Consolidata produttivi agricoli.

L'ambito è destinato all'insediamento di attività agricole e produttive della Città ed il Piano delle Regole si attua mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo

abilitativi, corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Sentite le principali agenzie di intermediazione presenti sul territorio, nonché le associazioni di settore, rappresentanti delle categorie agricole, si determina il valore venale dell'area agricola con edificazione a carattere residenziale in **€ 16,00 / mq. .**

Il professionista incaricato

