



---

**RELAZIONE DI STIMA PER L'AGGIORNAMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI  
AI FINI DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE - 2019**

**1. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA**

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 fabbricabili presenti nel territorio del Comune di Budrio, al fine di determinare le imposte IMU e TASI anno 2019.

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:
  1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
  2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
  3. della destinazione d'uso consentita;
  4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
  5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, permesso di costruire);
  6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

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 (OMI) dell'Agenzia del Territorio delle compravendite effettuate nel Comune di Budrio durante il 2° semestre 2018.

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.

## 2. Metodologia e sviluppo del dato

La presente relazione è redatta allo scopo di aggiornare i valori venali medi delle aree edificabili rispetto alle valutazioni già eseguite da professionisti incaricati dal Comune e fatte proprie dalla Giunta Comunale n. 66 del 30/05/2016.

Dall'analisi dei dati pubblicati dall'O.M.I. e da un'analisi dell'attività sul territorio di Budrio si rende pertanto necessaria una revisione generale dei valori stimati nel 2016.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, verranno assunte le quotazioni MEDIE 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" verrà preso come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili".



# Comune di Budrio

## Settore Edilizia Privata e Urbanistica



ZONIZZAZIONE	VALORE MEDIO per €/mq di prodotto finito
<b>ZONA n. 1: Capoluogo Centro</b>	
Residenziale	€ 2.600,00 € 2.500
Commerciale - Direzionale	€ 2.400,00 € 1.750
Produttiva	€ 958,50- € 600
<b>ZONA n. 2: Mezzolara</b>	
Residenziale	€ 2.100,00 € 1.850
Commerciale - Direzionale	€ 1.900,00 € 1.150
Produttiva	€ 922,50 € 600
<b>ZONA n. 3: Cento</b>	
Residenziale	€ 2.380,00- € 2.050
Commerciale - Direzionale	€ 2.050,00 € 1.400
Produttiva	€ 922,50- € 700
<b>ZONA n. 4: Agricola (Vedrana, Vigorso, Prunaro, Maddalena, Armarolo, Bagnarola)</b>	
Residenziale	€ 2.100,00 € 1.750
Commerciale – Direzionale	€ 1.600,00 € 1.350
Produttiva	€ 842,40- € 600
<b>ZONA n. 5: Dugliolo</b>	
Residenziale	€ 1.900,00 € 1.750
Commerciale - Direzionale	€ 1.590,00 € 1.300
Produttiva	€ 839,70 € 600

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dagli Strumenti Urbanisti 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”.

Pertanto a tali valori vengono applicate le medesime percentuali di raccordo fra il valore medio di vendita del prodotto finito e quello dell'area edificabile (c.d. “coefficiente di incidenza dell'area”) già indicate nella precedente deliberazione 106/2012 che si riportano di seguito per semplificazione.

ZONIZZAZIONE	INCIDENZA AREA
<b>Zona n.1 : Capoluogo Centro</b>	
Residenziale	22%



# Comune di Budrio

## Settore Edilizia Privata e Urbanistica



Commerciale – Direzionale	17,50%
Produttiva	20,07%
<b>Zona n.2 : Mezzolara</b>	
Residenziale	20%
Commerciale – Direzionale	19%
Produttiva	19,90%
<b>Zona n.3 : Cento</b>	
Residenziale	20%
Commerciale – Direzionale	19%
Produttiva	19,90%
<b>Zona n.4 : Agricola (Vedrana, Vigorso, Prunaro, Maddalena, Armarolo, Bagnarola)</b>	
Residenziale	20%
Commerciale – Direzionale	22,50%
Produttiva	19%
<b>Zona n.5 : Dugliolo</b>	
Residenziale	18%
Commerciale – Direzionale	18,50%
Produttiva	18%

In applicazione a tali parametri, le valutazioni delle aree edificabili attuabili in funzione degli strumenti urbanistici vigenti vengono confermati come segue:

### TABELLA A)

DESTINAZIONE D'USO		CAPOLUOGO 1	MEZZOLARA 2	CENTO 3	AGRICOLA 4	DUGLIOLO 5
<b>RESIDENZIALE</b>						
Zone di completamento	mq/Su	€ 550,00	€ 370,00	€ 410,00	€ 350,00	€ 315,00
Zone di espansione	mq/Su	€ 449,36	€ 293,83	€ 325,80	€ 277,81	€ 227,95
<b>COMMERCIALE DIREZIONALE</b>						
Zone di completamento	mq/Su	€ 306,25	€ 218,50	€ 266,00	€ 303,75	€ 240,50
Zone di espansione	mq/Su	€ 232,92	€ 163,83	€ 199,57	€ 227,96	€ 161,39
<b>PRODUTTIVO</b>						
Zone di completamento	mq/Su	€ 120,42	€ 119,40	€ 139,30	€ 114,00	€ 108,00
Zone di espansione	mq/Su	€ 72,65	€ 72,29	€ 84,42	€ 75,74	€ 62,65

Nota: in caso in alcune aree sia rimasto il riferimento alla Sc anziché alla Su si evidenzia che : Su= 0,80\*Sc



## Comune di Budrio

### Settore Edilizia Privata e Urbanistica



### 3. Aree inserite in PSC come ambiti per nuovi insediamenti

Vista la revisione in corso delle superfici e delle effettive caratteristiche delle aree per i nuovi insediamenti, alla luce della nuova LR 24/17 "disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", pur tenendo conto del calo del valore venale delle aree, si ritiene di riportare i valori a quelli stabiliti dalla Delibera di Giunta n. 106 del 12/12/2012, applicando una riduzione di circa il 50% rispetto ai valori tabellari su base OMI.

TABELLA B)

Areale	zona	€/mqSt
ANS.C	Budrio	9
ANS.C	Mezzolara	7,50
ANS.C	Dugliolo	5,25
APS.N2	Cento	3 (invariato )

Per gli areali **ANS.C.2**, **ANS.C.5**, **APS.N2.1** e **APS.N2.2b**, che hanno presentato Manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, approvata con Delibera di Consiglio n. 41 del 21/05/2019, si evidenzia che è ad oggi possibile l'attuazione e il relativo sfruttamento del suolo tramite presentazione di Accordo Operativo, ai sensi dell'art.38 della LR 24/17, pertanto non trova riscontro quanto sopra espresso, ma saranno applicati i valori di cui alla Tabella C).

Al fine di identificare il più probabile valore di mercato delle aree oggetto di stima, si è dapprima provveduto ad identificare l'indice di edificabilità delle stesse. I suoli inseriti infatti nei succitati ambiti rivestono un duplice ruolo: sono aree dotate di una propria capacità edificatoria, attribuita mediante il meccanismo della perequazione urbanistica (art. 4.6 NTA, punto 13), alla quale potrà venir aggiunta, da fonti differenti, ulteriore capacità in sede di Accordo Operativo (A.O.) sino al raggiungimento del potenziale massimo insediabile (art. 4.6 NTA, punto 15).

Nel caso specifico l'indice perequativo (IP) utilizzato per il calcolo è quello dichiarato dagli Attuatori nelle Manifestazioni di Interesse stesse.

TABELLA C)

Areale	zona	destinazione	IP	€/mq Su	€/mq St
ANS.C.2	Budrio	Residenziale	0,18	449,36	80,88
ANS.C.5	Budrio	Residenziale	0,18	449,36	80,88
APS.N2.1*	Cento	Produttivo	0,266	84,42	22,46
APS.N2.1*	Cento	Produttivo	0,3	84,42	25,33
APS.N2.2a	Cento	Produttivo	0,24	84,42	20,26

\*Nota: più attuatori con IP diverso, dovrà essere applicato quello relativo alla specifica Manifestazione



## Comune di Budrio Settore Edilizia Privata e Urbanistica



---

Le proposte di A.O. dovranno essere presentate entro il 1/01/2021 e convenzionate entro i successivi due anni (ovvero sino alla data di approvazione del PUG, 1/01/2023).

Per tutti i proprietari di aree ricadenti all'interno dei comparti di cui al capoverso precedente, che non hanno presentato manifestazione di interesse, rimangono validi i valori della Tabella B).

Tutte le valutazioni qui espone hanno validità sino all'approvazione del nuovo strumento urbanistico.

Il Responsabile del Settore  
Edilizia Privata e Urbanistica  
**Arch. Laura Pollacci**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)