



COPIA

Deliberazione n. 36 del 20-04-2022

COMUNE DI VAL LIONA

PROVINCIA DI VICENZA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONI DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART.15 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2022.

Oggi **venti** del mese di **aprile** dell'anno **duemilaventidue** alle ore **13:30**, convocata in seguito a regolare invito si è riunita, presso la sala giuntale del Municipio di Grancona e in videoconferenza, la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Presenti / Assenti	
Fipponi Maurizio	Presente
Cellina Claudia - Maria	Presente in videoconferenza
Preto Martini Marta	Presente
Gusella Gianni	Presente in videoconferenza
Baldan Adriano	Presente in videoconferenza

Eseguito l'appello è quanto segue: presenti n. **5** – assenti n. **0**

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D.Lgs. n. 267/2000, , il Vicesegretario Comunale **Graziotto Alessandro**.

Fipponi Maurizio nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il Sindaco, premesse le formalità di legge, pone in trattazione l'argomento sopraindicato.

PREMESSO che l'art.15 del vigente Regolamento comunale di disciplina dell'IMU testualmente prevede che “ 1. stante la definizione di area edificabile di cui al precedente articolo 10, la base imponibile dell'area fabbricabile è determinata in base al valore venale, come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno. 2. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento della aree fabbricabili. 3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. Nei caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.

VISTA la lettera d) comma 777 dell'art.1 della Legge 160/2019 in tema di nuova IMU;

PRECISATO che per l'anno 2022 con delibera di Giunta Comunale nr.123 del 02/12/2021 sono stati confermati i valori venali determinati con deliberazione giuntale nr.5 del 05/01/2017 e nr.42 del 07/06/2012 del soppresso Comune di Grancona e n.2 del 02/01/2017 del soppresso Comune di San Germano dei Berici;

PRECISATO ancora che in vista della imminente delibera di Consiglio Comunale di adozione del primo piano degli interventi del Comune di Val Liona (il quale piano unisce in un unico strumento urbanistico i due precedenti separati strumenti urbanistici ancora in vigore nonostante l'avvenuta fusione dei due comuni precedenti in un unico comune), si rende necessario approvare il nuovo unico quadro tabellare dei valori venali delle aree edificabili ai fini IMU;

ATTESO che al fine di aggiornare i valori medi delle aree edificabili è stato affidato l'incarico all'arch. Marco Dellai di Vicenza giusta determinazione area tecnica n.118 del 28/10/2021;

ACQUISITA agli atti con prot.3494 del 15/04/2022 la Relazione estimativa delle aree redatta dall'arch. Marco Dellai che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

VISTA la tabella riepilogativa contenuta all'interno della suddetta relazione nel quale sono riportati i valori medi di mercato attribuiti alle varie tipologie di aree edificabili da applicare a far data dal 01/01/2022;

RICHIAMATI:

- l'art.53, comma 16 della Legge n.388 del 23.12.2000 come modificato dall'art.27, comma 8 della Legge n.448 del 28 dicembre 2021 che prevede “il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali... è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione”;

- l'art.1, comma 169 della L.296/2006 che prevede quale termine per la deliberazione delle aliquote e delle tariffe dei tributi locali quello legislativamente fissato per l'approvazione del bilancio di previsione;
- l'art.3 comma 5 sexiesdecies del decreto legge 30 dicembre 2021, n.228, convertito con modificazioni con la legge di conversione 25 febbraio 2022, n.15 che prevede il differimento al 31 maggio 2022 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione riferito al triennio 2022-2024 da parte degli enti locali;

VISTA la sentenza della Cassazione Civile Ord.Sez.5 Num.4969 del 02/03/2018 in cui l'indicazione periodica dei valori delle aree edificabili per zone omogenee con riferimento al valore venale in comune commercio costituisce una fonte presuntiva idonea a costituire un oggettivo indice di valutazione per l'amministrazione e per il giudice tributario, ma superabile in presenza di elementi quali "atti pubblici o privati" di cui il Comune abbia il possesso o la concreta conoscenza, trattandosi di elementi sufficientemente specifici ed in grado di contraddire quelli di segno diverso ricavati in via presuntiva dai valori rilevati delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche;

RITENUTO quindi, di precisare che i valori orientativi così determinati, non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, così da poter essere superati in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere un valore venale in comune commercio superiore;

PRECISATO che le sopra enunciate considerazioni (in tema di base imponibile IMU aree edificabili) trovano applicazione anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati, di ampliamento di edifici e di intervento di recupero o restauro conservativo di cui all'art.5, comma 6, del D.Lgs. 504/1992;

RICHIAMATA la precedente delibera di Giunta n. 42 del 07.06.2012 (ex Comune di Grancona) avente per oggetto "*Conferma valori di stima sulle aree fabbricabili per la disciplina dell'IMU. Integrazione*" (in tema di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili ubicate in Zona Agricola o in Zona ad edificazione diffusa quantificato in euro 45,00 al metrocubo) e ritenuto di mantenerla ed estenderla a tutto il territorio comunale del Comune di Val Liona;

RILEVATO che l'applicazione dei nuovi valori potrebbe comportare una riduzione del gettito IMU delle aree edificabili ma alla data odierna non è quantificabile; si procederà, quindi, con una successiva variazione di bilancio ad adeguare nel corso del 2022 il Bilancio di Previsione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 23/12/2021 assestando lo stanziamento con l'eventuale minore gettito dell'Imposta Municipale Propria;

VISTI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di servizio interessati, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000;

CON voti favorevoli ed unanimi espressi per alzata di mano.

DELIBERA

1. di approvare i criteri di valutazione dei valori di riferimento per le aree edificabili 1° gennaio 2022, così come riportati nella relazione predisposta dall'arch. Marco Dellai di Vicenza in data 14/04/2022 assunta al prot. 3494 in data 15/04/2022 allegata (all. A) in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

2. Di approvare i valori di riferimento (contenuti nella detta relazione) per l'Imposta Municipale Propria-IMU "aree edificabili" come segue

RIEPILOGO VALORE AL 01/01/2022 DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU		
ZONA	INDICE	euro/mq
B	2 mc/mq	110,00
B	1,5 mc/mq	80,00
B	1,2 mc/mq	60,00
B	1,0 mc/mq	40,00
C1	1,5 mc/mq	70,00
C1	1,2 mc/mq	50,00
C1	1,0 mc/mq	40,00
C1	0,5 mc/mq	25,00
C2	1,5 mc/mq	60,00
C2	1,2 mc/mq	40,00
C2	1,0 mc/mq	30,00
C2	0,5 mc/mq	20,00
D1	60%	60,00
D1	50%	50,00
D1	40%	40,00
D2	40%	35,00
D3	30%	40,00

3. Di precisare che i valori così determinati, di cui al punto precedente non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, così da poter essere superati in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere un valore venale in comune commercio superiore.

4. Di disporre che la delibera di Giunta n. 42 del 07.06.2012 (ex Comune di Grancona) avente per oggetto "Conferma valori di stima sulle aree fabbricabili per la disciplina del'IMU. Integrazione" (in

tema di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili ubicate in Zona Agricola o in Zona ad edificazione diffusa quantificato in euro 45,00 al metrocubo) viene mantenuta ed applicata per tutto il territorio comunale del Comune di Val Liona nella sua parte dispositiva per quanto compatibile;

5. Di disporre che la delibera di giunta comunale nr. 45 del 07/06/2012 (ex comune di Grancona) viene mantenuta e applicata per tutto il territorio comunale di Val Liona nella sua parte dispositiva per quanto compatibile.

6. Di stabilire che con successiva variazione di bilancio si provvederà ad adeguare lo stanziamento dell'IMU previsto nel bilancio di previsione 2022/2024 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 23/12/2021, a seguito dell'applicazione dei suddetti valori ad indice indicati nella suddetta tabella,

Con separata votazione, unanime e favorevole espressa in forma palese, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, al fine di procedere ai necessari e conseguenti adempimenti.

--oOo--

Con separata votazione, unanime e favorevole espressa in forma palese, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma4, del D.Lgs.267/00, al fine di procedere ai necessari e conseguenti adempimenti.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 39 del 19-04-2022 ed allegati alla presente deliberazione.

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL Sindaco
F.to Fipponi Maurizio

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate)

IL Vicesegretario Comunale
F.to Graziotto Alessandro

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate)

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: DETERMINAZIONI DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART.15 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2022.

Regolarita' tecnica

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 20-04-22

Il Responsabile del servizio
F.to Graziotto Alessandro

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: DETERMINAZIONI DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART.15 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2022.

Regolarita' contabile

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità contabile;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 20-04-22

Il Responsabile del servizio
F.to Bellini Gianna

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 36 del 20-04-2022

Oggetto: DETERMINAZIONI DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART.15 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2022.

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto è stata pubblicata all'albo on-line del comune per la prescritta pubblicazione dal 27-04-2022 fino al 12-05-2022 con numero di registrazione 250.

COMUNE DI VAL LIONA li 27-04-
2022

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 36 del 20-04-2022

Oggetto: DETERMINAZIONI DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART.15 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2022.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

COMUNE DI VAL LIONA li 09-05-
2022

IL RESPONSABILE DELL' ESECUTIVITÀ

(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Copia analogica di documento informatico conforme alle vigenti regole tecniche art.23 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

marco dellai architetto

Via O. Marinali n.27 -36100 Vicenza
tel 338-7156566 - fax 0444-500561
C.F.:DLLMRC57R25L840S- P.IVA:03517560243
marcodellai10@gmail.com
marco.dellai2@archiworldpec.it

VALUTAZIONE DELLE AREE CLASSIFICATE COME EDIFICIABILI
COMUNE DI VAL LIONA (VI) – AGG 14.04.22

SOMMARIO

PREMESSA	3
OGGETTO	3
RELAZIONE	3
1) METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	3
2) STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE	4
2.1) IL VALORE MEDIO UNITARIO DI VENDITA APPLICATO	4
2.2) COSTI DELLA TRASFORMAZIONE	5
3) CALCOLI E CONCLUSIONI	7

ALLEGATI

01	RESIDENZA COMPARABILI
02	PRODUTTIVO COMPARABILI
03	RESIDENZA COSTI DI COSTRUZIONE
04	PRODUTTIVO COSTI DI COSTRUZIONE
05	DIREZIONALE COSTI DI COSTRUZIONE
06	TABELLE COMUNALI ONERI E COSTI DI COSTRUZIONE
07	TASSI DI INTERESSE
08	TABELLE DI CALCOLO VALORE AREE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. MARCO DELLAI, nato a Vicenza il 25 ottobre 1957, con studio a Vicenza in Via Orazio Marinali n. 27, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Vicenza al N. 615, codice fiscale DLLMRC57R25L840S, viene chiamato a redigere la presente Relazione Estimativa per espresso incarico del COMUNE DI VAL LIONA (*INCARICO: DETERMINA DEL DIRIGENTE N. 118 DEL 28.10.2021*)

OGGETTO

La presente relazione ha per oggetto la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno dell'attuale strumento urbanistico comunale PIANO DEGLI INTERVENTI. L'elaborato conterrà l'indicazione dei valori unitari dei terreni edificabili suddivisi secondo le loro Zone Territoriali Omogenee e il loro indice edificatorio di appartenenza. Tali aree ai fini estimativi saranno pertanto suddivise in:

- aree con ZONA TERRITORIALE OMOGENEA -B-: AREE PREMINENTEMENTE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO DEI CENTRI O NUCLEI ESISTENTI, differenziate a seconda del loro indice di cubatura fondiaria m^3/m^2 : 2; 1,5; 1,2;
- aree con Zona Territoriale Omogenea -C1-: aree preminentemente residenziali di completamento e di ristrutturazione dei centri o nuclei esistenti, differenziate a seconda del loro indice di cubatura fondiaria m^3/m^2 : 2; 1,5; 1,2; 1,0; 0,5;
- aree con Zona Territoriale Omogenea -C2-: aree preminentemente residenziali di nuova espansione (edificazione subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo), differenziate a seconda del loro indice di cubatura territoriale: m^3/m^2 : 1,5; 1,2; 0,5;
- aree con Zona Territoriale Omogenea -D1- produttive, artigianali, commerciali, differenziate a seconda del loro indice di copertura: 60%; 50%; 40%; 37%;
- aree con Zona Territoriale Omogenea -D2-: produttive, artigianali, commerciali, (edificazione subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo), differenziate a seconda del loro indice di copertura: 60%; 50%; 40%; 37%
- aree con Zona Territoriale Omogenea -D3- per insediamenti a carattere turistico, per il tempo libero e commerciale-direzionale (edificazione subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo), differenziate a seconda del loro indice di copertura: 30%.

RELAZIONE

1) METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il procedimento di stima adottato per la determinazione dei valori si è basato sul metodo del VALORE DI TRASFORMAZIONE, che viene normalmente applicato nei casi in cui sul mercato, per la staticità delle contrattazioni e per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici, in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Si è così proceduto a reperire i prezzi / valori unitari: quelli riferiti agli edifici ad uso residenziale (appartamenti, case a schiera villette) sono risultati numerosi, mentre quelli per gli edifici ad uso produttivo (capannoni e laboratori artigianali) sono risultati più scarsi. In ambedue i casi è stato comunque possibile risalire al valore del terreno in base al procedimento a stima di trasformazione.

2) STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il criterio di stima basato sul valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore del prodotto finito ed i costi che si devono sostenere. Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione (**Va**) è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato di fabbricati realizzati (**Vf**) e la somma di tutti i costi da sostenere: (**K**) costi relativi alla costruzione, (**Ip**) interessi passivi per anticipazione dei capitali, (**PI**) profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario, secondo la seguente formula $Va = Vf - (K + Ip + PI)$

dove:

- Va = valore attuale dell'area;
- Vf = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;
- K = costi relativi alla costruzione;
- Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;
- PI = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

2.1) IL VALORE MEDIO UNITARIO DI VENDITA APPLICATO

ABITAZIONI

Tale valore è stato desunto come media tra i valori unitari espressi dai maggiori Enti Statistici di rilevazione del Mercato Immobiliare: Nomisma, Omi, Camera del Commercio di Vicenza e n. 8 annunci immobiliari ricavati in rete (**VEDI ALL.01**).

PREZZO DI VENDITA EDIFICI RESIDENZIALI			
ENTE RIF.	MIN €/M ²	MAX €/M ²	MED €/M ²
NOMISMA	889,16	1.244,93	1.067,05
OMI	1.000,00	1.300,00	1.150,00
C.C.	975,00	1.150,00	1.062,50
ANNUNCIO	PREZZO VENDITA €	SUPERFICIE M ²	VALORE UNITARIO €/M ²
1,00	295.000,00	200,00	1.475,00
2,00	250.000,00	180,00	1.388,89
3,00	300.000,00	190,00	1.578,95
4,00	130.000,00	85,00	1.529,41
5,00	295.000,00	205,00	1.439,02
6,00	110.000,00	85,00	1.294,12
7,00	185.000,00	132,00	1.401,52
8,00	300.000,00	195,00	1.538,46
MEDIA			1.356,81
MEDIA (ARR)			1.350,00

PRODUTTIVO

Tale valore unitario è stato determinato dai valori unitari ricavati dall' O.M.I. (**VEDI ALL.02**) il quale indica per i Laboratori con stato di conservazione NORMALE i seguenti valori:

PREZZO VENDITA PRODUTTIVO			
ENTE RIF.	MIN €/M ²	MAX €/M ²	APPLICATO €/M ²
OMI LAB.	440,00	640,00	600,00 €

Nel presente caso il valore unitario applicato, considerando che si deve analizzare un **Valore al nuovo**, non è stato la media dei valori bensì un valore leggermente inferiore a quello massimo.

DIREZIONALE

Tale valore unitario, non essendoci dei valori unitari di riferimento espressi da alcun Ente Statistico di riferimento, è stato determinato come una percentuale dell'80% rispetto al valore unitario degli edifici residenziali.

PREZZO VENDITA DIREZIONALE			
RIF.	PREZZO €/M ²	% RIDUZIONE	APPLICATO €/M ²
VALORE RESIDENZA	1350,00	80%	1080,00 €

Tali Valori Unitari determinati sono stati riferiti all'indice di edificabilità più elevato, pari quindi ad un indice di m²/m² 1/1 per le aree residenziali e 60% per le aree a destinazione produttiva. Pertanto, relativamente alle aree residenziali, il valore unitario è stato corrispondentemente ridotto in base al loro indice, mentre per le aree produttive il valore unitario è stato ridotto in base alla loro percentuale di copertura.

2.2) COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

Tali costi sono costituiti da tutti quelli occorrenti alla completa e radicale trasformazione dell'area costituiti da:

- a) Costo delle opere edili (**K**) comprendenti:
 - k1 - costo tecnico di costruzione;
 - k2 – oneri professionali;
 - k3 – contributi oneri urbanizzazione primaria e secondaria;
 - k4 – costi per urbanizzare (relativi alle aree soggette a S.U.A.)
 - k5 – imprevisti e spese varie;
- b) Interessi passivi (**Ip**) sulle anticipazioni di capitale;
- c) profitto lordo (**PI**) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

K1 COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE

I Costi di Costruzione unitari sono stati ricavati mediante un applicativo web sviluppato del CNAPP (Consiglio Nazionale Architetti) e dal CRESME (centro ricerche economiche) che è stato messo a disposizione gratuitamente per C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale, e per tutti gli architetti iscritti agli Ordini provinciali e censiti sull'Albo Unico Nazionale,

in grado di calcolare in modo immediato e semplice i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione, secondo i parametri giudiziari del DM 140/2012 (**VEDI ALL.03-04-05**).

Da tale procedura sono stati determinati i seguenti valori unitari:

COSTO COSTRUZIONE RESIDENZA	900 €/M²
COSTO COSTRUZIONE PRODUTTIVO	440 €/M²
COSTO COSTRUZIONE DIREZIONALE	835 €/M²

K2 ONERI PROFESSIONALI

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'8 % per gli interventi di edifici residenziali e del 7% per gli interventi di edifici produttivi, percentuali calcolate sul costo di costruzione "K1".

K3) CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE 1° E 2° PIÙ COSTO DI COSTRUZIONE.

Sono i costi che si devono sostenere per ottenere il Permesso di Costruire e sono diversi a seconda della zona urbanistica in cui rientra l'area: se di completamento o di espansione, a seconda dell'indice di utilizzazione fondiaria, a seconda della tipologia di intervento: residenziale, produttiva, direzionale.

Zone residenziali di completamento: gli Oneri di Urbanizzazione sono determinati dalle tabelle Comunali (**VEDI ALL. 06**) che fissano per ogni tipologia di indice l'importo unitario corrispondente, mentre per il contributo relativo al Costo di Costruzione è stato preso come valore di riferimento quello espresso dal Comune, nella Delibera n. 29 del 05.06.2018 che prevede un importo di 267,08 €/m² (**VEDI ALL.06**), al quale è stato applicato una percentuale del 6%, determinata tramite un applicativo gratuito a disposizione degli Architetti.

Zone residenziali di Espansione soggette a S.U.A.: per tali aree gli oneri di urbanizzazione sono scorporati, in quanto a lottizzazione ultimata dovranno essere cedute gratuitamente le aree a standards previste all'interno della lottizzazione.

K4) COSTI PER L'URBANIZZAZIONE (RELATIVI ALLE SOLE AREA SOGGETTE A S.U.A.)

Sono i costi che si devono sostenere per l'urbanizzazione delle aree da lottizzare. Si sono applicati i seguenti importi: 45 €/m² per le aree residenziali e 30 €/m² per le aree produttive.

Tali valori sono stati desunti per comparazione da interventi di lottizzazione analoghi e già realizzati.

K5 - IS – IMPREVISTI E SPESE VARIE

Sono costi che tengono conto degli inevitabili Imprevisti e Spese che si presentano nel corso della realizzazione di un edificio. Sono stati quantificati nella misura del 3% per gli interventi di edifici residenziali e del 2% per gli interventi di edifici produttivi.

IP - INTERESSI PASSIVI

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si

discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nei casi trattati, si è previsto un tempo medio di realizzazione pari a due anni e il tasso di interesse applicato è stato quello desunto dalle tabelle ABI CREDITO AGEVOLATO TASSI DI RIFERIMENTO OPERAZIONI OLTRE I 18 MESI DICEMBRE 2021 – FONDIARIO EDILIZIO, che viene indicato nell'1,38% (VEDI ALL.07)

PL - PROFITTO DI UN ORDINARIO IMPRENDITORE

Ordinariamente all'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero un profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta, viste le difficoltà di movimento del mercato locale, mediamente nella misura del 10 % per gli interventi di edifici residenziali e dell'8% per gli interventi di edifici produttivi, sulla sommatoria dei costi complessivi.

3) CALCOLI E CONCLUSIONI

Per i calcoli relativi alla determinazione del valore di ciascuna area edificabile si rimanda alle TABELLE DI CALCOLO riportate nell'ALLEGATO 08.

Di seguito si riportano le tabelle con il riepilogo dei valori determinati:

RIEPILOGO VALORI		
ZONA	INDICE	€/m ²
B	2 m ³ /m ²	110,00
B	1,5 m ³ /m ²	80,00
B	1,2 m ³ /m ²	60,00
B	1,0 m ³ /m ²	40,00
C1	1,5 m ³ /m ²	70,00
C1	1,2 m ³ /m ²	50,00
C1	1 m ³ /m ²	40,00
C1	0,5 m ³ /m ²	25,00
C2	1,5 m ³ /m ²	60,00
C2	1,2 m ³ /m ²	40,00
C2	1,0 m ³ /m ²	30,00
C2	0,5 m ³ /m ²	20,00
D1	60%	60,00
D1	50%	50,00
D1	40%	40,00
D2	40%	35,00
D3	30%	40,00

VICENZA 14.04.2022

il perito
Arch. Marco Dellai



SEGUONO ALLEGATI

VAL LIONA - VALORE AREE EDIFICABILI				agg.14.04.22		
VALORI UNITARI ADOTTATI				FORMULA PER LA DETERMINAZIONE VALORE AREA		
PREZZO DI VENDITA RESIDENZA				Va = Vf-(K+Ip+PI)		
Ente Rif.	min €/m²	max €/m²	med €/m²	Va = valore dell'area		
NOMISMA	889,16	1.244,93	1.067,05	Vf = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione		
OMI	1.000,00	1.300,00	1.150,00	K = costi di costruzione		
C.C.	975,00	1.150,00	1.062,50	k1 costo opere edilizie		
				k2 oneri professionali		
				k3 contributi oneri urbanizzazione 1°+2° + Costo Costruzione		
				k4 costo per urbanizzazione		
				k5 imprevisti spese varie		
Annuncio	Prezzo vendita €	Superficie m²	Valore unitario €/m²	Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali n. 2 anni		
1,00	295.000,00	200,00	1.475,00	PI = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario - residenza		
2,00	250.000,00	180,00	1.388,89			
3,00	300.000,00	190,00	1.578,95			
4,00	130.000,00	85,00	1.529,41			
5,00	295.000,00	205,00	1.439,02			
6,00	110.000,00	85,00	1.294,12			
7,00	185.000,00	132,00	1.401,52			
8,00	300.000,00	195,00	1.538,46			
media			1.356,81			
media arr.			1.350,00			
PREZZO VENDITA PRODUTTIVO				RIEPILOGO VALORI		
Ente Rif.	min €/m²	max €/m²	applicato €/m²	ZONA	INDICE	€/m²
OMI LAB.	440,00	640,00	600,00 €	B	2	110,00
				B	1,5	80,00
				B	1,2	60,00
				B	1	40
				C1	1,5	70,00
				C1	1,2	50,00
				C1	1	40,00
				C1	0,5	25,00
				C2	1,5	60,00
				C2	1,2	40,00
				C2	1	30,00
				C2	0,5	20,00
				D1	0,6	60,00
				D1	0,5	50,00
				D1	0,4	40,00
				D2	0,4	35,00
				D3	0,3	40,00
PREZZO DI VENDITA DIREZIONALE						
80% DEL PREZZO RESIDENZIALE			1.350,00	0,80	1.080,00 €	
COSTO COSTRUZ. RESIDENZA €/M² (applicazione CRESME CNAPPC)				900 €		
COSTO COSTRUZ. PRODUTTIVO €/M² (applicazione CRESME CNAPPC)				440 €		
COSTO COSTRUZ. DIREZIONALE €/M² (applicazione CRESME CNAPPC)				835 €		

ZONA B - 1,2				
Indice di utlizzazione fondiaria				1,20
Volume Edificabile per ogni m ² superficie	1,00	1,20		1,20
Valore unitario di vendita edifici residenziali €/mq (fonte agenzie immobiliari del luogo) OMI				1.350,00 €
Trasformazione del volume edificabile in sup. edificabile	1,20	3,00		0,40
a) - VALORE EDIFICIO COSTRUIBILE	0,40	1.350,00		540,00 €
Costo unitario di Costruzione Edifici Residenziali (€/m ²) applicazione CRESME - CNAPPC	900,00			
Oneri Professionali (progetto, calcolo, sicurezza)	8,00%			
Oneri di Urbanizzazione totali + costo di costruzione	27,27			
Interessi passivi - n. 2 anni Fondiario Edilizio (fonte ABI CREDITO AGEVOLATO tassi di riferimento operazioni oltre 18 mesi Dic. 2021)	1,38%			
Imprevisti, imposte, spese varie	3,00%			
Profitto	10,00%			
Costo di Costruzione	0,40	900,00		360,00 €
Oneri Professionali (progetto, dd.II, calcoli, sicurezza)	360,00	8%		28,80 €
Oneri di Urbanizzazione + costo costruzione (mq)				27,27 €
				416,07 €
imprevisti spese generali	416,07	3%		12,48 €
				428,56 €
Incremento costo con Interessi passivi sulla somma dei costi da sostenere - 2 anni	428,56	1,0278		440,47 €
profitto	428,56	10%		42,86 €
b) -TOTALE COSTI				483,32 €
c) - ZONA B - (1,2) - VALORE AREA EDIFICABILE €/m² (a-b)	540,00	-483,32		56,68 €
c) -ZONA B - (1,2) - VALORE AREA EDIFICABILE arr.		arr.		60,00 €

ZONA C2 - 1					
Indice di utlizzazione fondiaria					1,00
Volume Edificabile		1,00	1,00		1,00
Valore unitario di vendita edifici residenziali €/mq (fonte agenzie immobiliari del luogo) OMI					1.350,00 €
Superficie edificabile		1,00	3,00		0,38
a) - VALORE EDIFICIO COSTRUIBILE		0,38	1.350,00		513,00 €
Costo unitario di Costruzione Edifici Residenziali (€/m ²) applicazione CRESME - CNAPPC		900,00			
Oneri Professionali (progetto, calcolo, sicurezza)		8,00%			
Oneri di Urbanizzazione totali + costo di costruzione					
Costo di Lottizzazione €/m ²		45,00			
Interessi passivi - n. 2 anni Fondiario Edilizio (fonte ABI CREDITO)		1,38%			
Imprevisti, imposte, spese varie		3,00%			
Profitto		10,00%			
Costo di Costruzione		0,38	900,00		342,00 €
Oneri Professionali (progetto, dd.II, calcoli, sicurezza)		342,00	8,00%		27,36 €
Oneri di Urbanizzazione + costo costruzione (mq)					0,00 €
Costo per Lottizzazione		1,00	45,00		45,00 €
					414,36 €
imprevisti spese generali		414,36	3%		12,43 €
					426,79 €
Incremento costo con Interessi passivi sulla somma dei costi da sostenere - 2 anni		426,79	1,0278		438,65 €
profitto		426,79	10%		42,68 €
b) -TOTALE COSTI					481,33 €
c) - ZONA C2 (1,0) - VALORE AREA EDIFICABILE €/m² (a-b)		513,00	-481,33		31,67 €
c) - ZONA C2 (1,0) - VALORE AREA EDIFICABILE arr.			arr.		30,00 €

