



Città di
Piazzola sul Brenta

**I criteri per la determinazione dei valori medi ai
fini IMU delle aree edificabili site nel Comune di
Piazzola Sul Brenta**

30.12.2015

Responsabile del progetto
dott. Antonella Faggiani

THEOREMA

Antonella
Faggiani

Firmato digitalmente da Antonella Faggiani
ND: c=IT, o=NON PRESENTE, cn=Antonella
Faggiani, dnQualifier=20151498501530,
serialNumber=IT:FGGNNL69R44G888T,
sn=FAGGIANI, givenName=ANTONELLA
Data: 2016.01.04 12:25:06 +01'00'

Sommario

1	PREMESSA	3
1.1	La struttura del lavoro	4
2	IL RAPPORTO TRA RINNOVAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI E ASSOGGETTABILITÀ IMPOSITIVA	6
2.1	Il concetto di edificabilità a fini Imu e la giurisprudenza	6
2.1.1	<i>Le aree edificabili e il doppio livello pianificatorio introdotto dalla LR n. 11/2004</i>	7
2.1.2	<i>La posizione del MEF e della Corte dei Conti per le esperienze in Emilia Romagna</i>	8
2.1.3	<i>La giurisprudenza tributaria</i>	10
3	GLI AREALI TERRITORIALI OMOGENEI E I VALORI DI RIFERIMENTO	12
3.1	L'articolazione territoriale: le zone omogenee a fini IMU	12
3.2	L'analisi del mercato immobiliare e la stima dei valori di riferimento	20
4	I CONTENUTI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI RILEVANTI PER LA DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITÀ	28
4.1	Il ruolo del Piano degli interventi e del PAT sull'edificabilità fiscale	28
4.2	Le regole per la valorizzazione delle aree e per la stima del valore	30
4.2.1	<i>Le aree governate dal Repertorio normativo</i>	30
4.2.2	<i>Le aree denominate CRA, Residenziale in ambito agricolo</i>	32
4.2.3	<i>Aree comprese tra le componenti del sistema ambientale, Ambito per la formazione del Parco del Brenta</i>	33
4.2.4	<i>Parchi e giardini storici, spazi scoperti di interesse storico ambientale</i>	33
4.2.5	<i>Gli Ambiti assoggettabili ad accordo ex art. 6</i>	33
4.2.6	<i>Le aree del sistema dei servizi</i>	37
5	LA STIMA DEI VALORI MEDI DI RIFERIMENTO	38
5.1	I livelli di valorizzazione delle aree e la stima dei coefficienti	38
5.1.1	<i>I quattro livelli di valorizzazione delle aree edificabili</i>	38
5.1.2	<i>Le progressioni di valore delle aree e i livelli di conformazione del diritto</i>	41
5.2	Il ruolo della perequazione e gli effetti sul valore delle aree	46
5.2.1	<i>Il ruolo della perequazione nei CRA</i>	47
5.2.2	<i>Il ruolo della perequazione nella stima del valore per le aree soggette ad accordi pubblico privati</i>	48
6	TABELLE ESEMPLIFICATIVE DEI VALORI MEDI ARTICOLATI PER AREALI OMOGENEI	50
6.1	Capoluogo	51
6.2	Presina	52
6.3	Tremignon	53
6.4	Vaccarino	54
6.5	Isola Mantegna e Carturo	55
	CREDITI	56

1 PREMESSA

Il documento ha l'obiettivo di stimare i valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini dell'Imposta municipale unica in seguito al rinnovamento della strumentazione urbanistica di Piazzola sul Brenta¹ che ha sostituito il Piano regolatore generale con il doppio livello di strumentazione stabilito dalla Lur Veneto n.11/2004:

- il Piano di assetto del territorio (divenuto efficace il 5 luglio 2013 e adottato in data 30.09.2011 con delibera di C.C. n. 37);
- il Piano degli interventi (Adozione Variante al P.R.G./P.I. Prima Fase con D.C.C. n. 27 del 29/07/2013; adozione della variante al P.R.G./P.I. 2^ Fase con D.C.C. n. 45 del 30/12/2013).

Il lavoro si colloca nel solco delle indicazioni del 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, che per la definizione di area edificabile ha richiamato l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo. n° 504/1992 (già istitutivo dell'ICI).

La norma² 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”.

L'articolo 5 c.5 del D. Lgs. n° 504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto “Salva Italia”, definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, 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 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”.

Va precisato che, coerentemente alle indicazioni del legislatore, i valori medi di mercato hanno valore indicativo, e quindi non vincolante, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi del già citato articolo 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992, da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio

¹ Ai sensi dell'articolo 31, comma 20, della L. n° 289/2002 “i comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente”.

² Integrata dal Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006, art. 36, comma 2.

cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta.

Eventuali peculiarità, condizioni particolari o specifiche caratteristiche di un'area incidono sul valore, in aumento o in diminuzione rispetto al valore medio. Qualora, al contrario, l'area presenti caratteristiche di normalità e ordinarietà, il valore di mercato sarà assimilabile al valore medio.

In questa prospettiva, poiché ai fini della valutazione delle aree occorre riferirsi al loro valore di mercato, i valori tabellari medi hanno il compito di orientare e fornire indicazioni sia al contribuente che all'Ufficio tributi.

In ragione delle relazioni che intercorrono tra contenuti urbanistici del Piano, il concetto di edificabilità, il rapporto con il mercato locale e le pratiche degli operatori e dei tecnici locali, i contenuti e gli esiti del presente documento sono stati discussi e condivisi in seno ad un gruppo di lavoro multidisciplinare (sportello unico per l'edilizia e tributi del Comune di Piazzola sul Brenta) e composto da arch. Danilo Rossetto; arch. Fabio Toniati e geom. Ivo Calegari.

Inoltre, sotto la supervisione dell'arch. Cavallin si è proceduto a implementare i contenuti del presente documento in un sistema informativo territoriale finalizzato a correlare i contenuti urbanistici del Piano a quelli economici e valutativi rilevanti a fini fiscali e di fornire, in prospettiva, uno strumento facilitatore per il contribuente e l'Amministrazione pubblica.

1.1 La struttura del lavoro

La metodologia di lavoro si articola in più fasi.

Fase 1. La fase 1 affronta i temi generali che attengono agli elementi di innovazione nel rapporto tra la fiscalità locale relativa alle aree edificabili e gli strumenti di pianificazione del territorio. La nuova strumentazione urbanistica infatti ha condotto significativi elementi d'innovazione nelle regole di trasformazione delle aree, nell'articolazione degli ambiti, nelle possibilità di trasformazione introducendo strumenti quali la perequazione urbanistica; inoltre ha introdotto il principio di conformazione progressiva dello ius aedificandi che si perfeziona in ragione dell'accesso delle aree ai diversi livelli di piano.

Tali elementi si riflettono sulle possibilità di trasformazione delle aree stesse e valori di mercato e, più in generale sulla ridefinizione del perimetro delle aree edificabili ai fini fiscali. La parte introduttiva dello studio illustra i temi di maggiore

rilevanza nell'interpretazione del concetto di edificabilità e fornisce i presupposti per le successive analisi e valutazioni.

Fase 2. La seconda fase ha come obiettivo l'indagine di mercato volta ad analizzare e rappresentare le principali caratteristiche del mercato immobiliare locale, con particolare attenzione per il mercato fondiario. Gli obiettivi attesi sono due:

- l'articolazione del territorio in zone omogenee con analoghe caratteristiche economiche, tipologiche e che si riflettono sulle caratteristiche posizionali estrinseche (accessibilità, dotazione infrastrutturale e servizi territoriali);
- l'analisi di mercato finalizzata alla stima dei valori di mercato unitari per le classi di aree caratterizzate dal più elevato livello di conformazione del diritto di proprietà ovvero le aree per le quali le assunzioni valutative sono fondate su evidenze empiriche desunte dal mercato.

Fase 3. La terza fase si pone l'obiettivo di classificare le aree del territorio comunale sulla base delle indicazioni contenute nei nuovi strumenti di piano: lo scopo è determinare l'insieme delle aree edificabili a fini fiscali e quello delle aree non edificabili.

Per l'insieme delle aree edificabili un successivo approfondimento, eseguito di concerto con i responsabili del settore urbanistica/ufficio di piano, consente di individuare le principali regole di trasformazione, ovvero di valorizzazione, che rilevano nella determinazione del valore di mercato. L'esito atteso riguarda l'identificazione di gruppi di aree con analoghe caratteristiche urbanistiche alle quali, nelle fasi successive associare il medesimo livello di valorizzazione e il medesimo valore medio di mercato della capacità edificatoria espressa sulla base del parametro tecnico unitario più rilevante ed efficace. Tali gruppi saranno articolati in ragione del livello di conformazione del diritto ad edificare, ovvero il livello di perfezionamento dello jus aedificandi.

Fase 4. L'obiettivo della quarta fase è di stimare i gradienti di valorizzazione sottesi ai livelli di valorizzazione consentiti dal piano a cui l'area accede e in relazione all'orizzonte temporale di riferimento. A partire da esperienze più mature e da argomentazioni di natura teorica, l'esito atteso della quarta fase è l'individuazione dei gradienti di valore, ovvero dei coefficienti di ponderazione del valore di aree pienamente conformate, che consentano di fornire le indicazioni di valore anche per le aree la cui edificabilità è connessa a processi e percorsi procedurali complessi e incerti.

2 IL RAPPORTO TRA RINNOVAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI E ASSOGGETTABILITÀ IMPOSITIVA

Il principio alla base dell'identificazione delle aree fabbricabili rimanda alla normativa e alla giurisprudenza che, a partire dalla definizione di area fabbricabile contenuta all'art. 2 c.1. lettera b) del D. Lgs 504/1992, ne ha stabilito le caratteristiche rispetto ad un'area agricola.

Tuttavia, gli elementi di innovazione contenuti con la Legge Urbanistica Regionale Veneta n. 11/2004 e internalizzati con la formazione, adozione e approvazione del Piano di Assetto del Territorio e del Piano e Piano degli Interventi introducono significativi elementi di discontinuità rispetto allo stato precedente che si riflettono anche sotto il profilo tributario.

2.1 Il concetto di edificabilità a fini Imu e la giurisprudenza

Rispetto all'individuazione del requisito di edificabilità di un'area, è ormai pacifico che l'assoggettabilità all'Imposta unica municipale di un'area definita come "fabbricabile" avviene sulla base di uno strumento urbanistico generale adottato poichè "dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il Fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro tecnico di riferimento, come il reddito dominicale (...). L'inizio della procedura di "trasformazione" urbanistica di un suolo implica, di per sè, una "trasformazione" economica dello stesso, che non consente più la valutazione, a fini fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale" (Corte di Cassazione, sentenza del 30 novembre 2006, n. 25506).

La distinzione, a fini Ici, tra aree edificabili e terreni agricoli è ulteriormente avvalorata dalla Corte di Cassazione che precisa che tale distinzione "non serve per distinguere un bene imponibile da uno non imponibile, ma serve soltanto per individuare il criterio in base al quale deve essere determinata la base imponibile Ici" (sentenza del 30 novembre 2006, n. 25506). Peraltro, Corte Costituzionale (ordinanza n. 41/2008) precisa che è errato distinguere le aree edificabili in concreto da quelle edificabili in astratto ed equiparate queste ultime alle altre aree agricole: *"... i giudici a quibus errano - ai fini della determinazione dell'imponibile dell'ICI - sia nel distinguere le aree edificabili in concreto da quelle edificabili in astratto (cioè*

considerate edificabili da strumenti urbanistici non approvati o non attuati), sia nell'equiparare queste ultime alle altre aree agricole; e ciò perché - sempre ai fini fiscali - l'astratta edificabilità del suolo giustifica di per sé, come già osservato, la valutazione del terreno secondo il suo valore venale e differenzia radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili" (cfr. Corte Costituzionale, ordinanza n. 41/2008).

2.1.1 Le aree edificabili e il doppio livello pianificatorio introdotto dalla LR n. 11/2004

La trasposizione di queste posizioni nella prassi di trasformazione e governo del territorio fornisce la chiave interpretativa del concetto di "area edificabile" nell'ambito degli strumenti urbanistici introdotti dalla L.R. n. 11/2004 laddove il PAT all'art. 13 viene definito quale strumento:

"redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed in particolare:

(...)

k) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;

l) definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;"

Di conseguenza, esso individua le aree idonee all'edificazione ma non attribuisce l'edificabilità, ovvero non conforma i diritti edificatori. Tali aree sono certamente "suscettibili di urbanizzazione", acquisiscono carattere di "edificabilità urbanistica" secondo la legge solo nel momento in cui sono inserite in un Piano degli Interventi che ne disciplina i parametri urbanistici e edilizi fornendo i contenuti che esplicano lo *jus aedificandi* connessi ai diritti di proprietà.

Il tema tuttavia presenta elementi di incertezza, nella misura in cui il rapporto tra elementi di innovazione urbanistica proposti da legislatore regionale e i contenuti legislativi di natura fiscale emanati dal legislatore nazionale non convergono, apparentemente.

In questa prospettiva, l'individuazione del requisito di edificabilità di un'area sembra certo solo per l'insieme delle aree governate con strumenti urbanistici che rimandano

al Piano regolatore generale, e quindi alla L. n. 1150/42 e alle leggi regionali che non prefigurano plurimi livelli di articolazione del piano, mentre nei casi quali il Veneto e la vicina Emilia Romagna, il doppio livello del Piano introdotto dalla cosiddetta riforma urbanistica, ha aperto dubbi interpretativi di applicazione.

Sotto il profilo urbanistico, infatti, il diritto ad edificare, lo *jus aedificandi* non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati mentre lo *jus valutandi* mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che dipendono anche dalle sole mere aspettative introdotte dallo strumento urbanistico (Corte di Cassazione, Sezioni Unite del 30 novembre 2006 n. 25506).

Già nel 2006 quindi, la Corte di Cassazione opera un'interessante distinzione che alla luce del doppio livello di pianificazione (PAT e PI) assume una valenza assolutamente rilevante poiché l'indebolimento dello *jus aedificandi* introdotto dalla mancata conformazione dei diritti non comporta l'assenza di *jus valutandi* poiché l'inizio della procedura di trasformazione rappresenta elemento rilevante nella scelta del criterio impositivo a fini fiscali.

2.1.2 La posizione del MEF e della Corte dei Conti per le esperienze in Emilia Romagna

Rispetto alla possibile incertezza che caratterizza il rapporto tra i contenuti della legge regionale, i nuovi strumenti urbanistici e l'IMU, il Ministero dell'Economia e delle Finanze nel parere nota n. 21574/2008/DF/DFF del 19.11.2008 in risposta ad una richiesta formulata dal comune di Parma, sostiene che le argomentazioni sviluppate dalla giurisprudenza, possono essere estese anche alle aree inserite nel PSC, il quale *"rappresenta, in sostanza, lo "strumento urbanistico generale adottato dal comune cui fa riferimento l'art. 36, comma 2, del DL. n. 223 del 2006"*.

Di conseguenza, il Ministero ripresenta nuovamente la posizione per cui *"è ragionevole considerare come "edificabile", ai fini della determinazione dell'imponibile, un'area che, invece, è considerata in concreto ancora non edificabile dalla normativa urbanistica"*.

Inoltre, analoga posizione è contenuta nelle **Deliberazione della Corte dei Conti Sezione Emilia Romagna del 2009 e 2010**. Infatti i comuni di Parma e, in seguito, Ostellato (Fe), si rivolgono anche alla Magistratura contabile, chiedendo espressamente se *"a seguito di quando disposto dalla legge regionale n. 6 del 6 luglio 2009,*

l'approvazione del Piano Strutturale Comunale conferisca potenzialità edificatoria e quindi Imponibilità ICI alle aree ivi inserite" (Corte dei Conti. Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna. Deliberazione n. 1/2010/PAR).

La Corte dei Conti evidenzia che *"le norme contenute nell'art. 28 della legge regionale n. 6 del 6 luglio 2009, non sembra abbiano portato ad una nuova configurazione del Piano Strutturale Comunale, (...), visto che, anche secondo tali recenti interventi normativi, il PSC conserva il suo carattere di strumento destinato a influire concretamente sulla sorte del suddetto territorio"* richiamando la distinzione operata dal Piano strutturale in termini di territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale.

Quindi anche considerando i diversi ruoli che i due strumenti assumono nella pianificazione, e gli elementi introdotti alla L.R. n. 20/2000 dalla LR. n. 6/2009, nel parere si afferma che *"resta quindi valida la tesi in base alla quale la potenzialità edificatoria dell'area sia desumibile già a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibilità dell'ICI"*.

Richiamando la posizione già espressa relativamente al quesito del Comune di Parma nel 2009 (Corte dei Conti. Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna. Deliberazione n. 9/2009/PAR), l'orientamento della Corte dei Conti *"induce quindi a concludere che, ai fini dell'applicazione del tributo di cui si tratta, già l'adozione del Piano Strutturale Comunale sia idonea a dare origine a quelle fattispecie concrete previste dall'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/1992 e l'art. 36, comma 2 del DL. n. 4 luglio 2006, n. 223 (...) che della suddetta norma ha fornito interpretazione autentica"*.

Poiché il Piano Strutturale Comunale ex LR. 20/2000 è assimilabile al Piano di Assetto del Territorio ex LR n. 11/2004, sulla base degli orientamenti giurisprudenziali e dei documenti che esprimono la posizione di autorevoli istituzioni quali il Ministero dell'Economia e delle Finanze e la Corte dei Conti appare **corretta la scelta di attribuire alla nozione di area edificabile già introdotta nell'Ordinanza della Corte Costituzionale, ordinanza n. 41/2008 per la quale l'edificabilità associata ad un'area ha:**

"significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingue tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e la normativa urbanistica, per la

quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo".

Quindi un'area è definita fabbricabile a fini Imu, e quindi viene distinta da un'area agricola, quando uno strumento urbanistico (sia esso il Piano di assetto del territorio o Piano degli Interventi) ne stabilisce l'utilizzabilità a scopo edificatorio e questo perché è possibile argomentare, rispetto a tali strumenti, quanto meno l'*astratta* edificabilità che *"giustifica di per sé (...) la valutazione del terreno secondo il suo valore venale e differenzia radicalmente tale tipo di suolo da quelli agricoli non edificabili"* (cfr. Corte Costituzionale, ordinanza n. 41/2008).

2.1.3 La giurisprudenza tributaria

A dispetto degli indirizzi espressi dalla Corte dei Conti nel 2009 e nel 2010 e del parere del Ministero delle Finanze, in alcuni comuni emiliano romagnoli la decisione di considerare edificabili le aree "non conformate" urbanisticamente è stata oggetto di ricorso da parte di alcuni proprietari presso le commissioni tributarie aprendo all'emanazione di sentenze di esito opposto.

Tra i casi si segnalano, il caso di Mesano (Pr), Argelato (Bo) e Riccione (Rn).

Nel caso di Medesano il doppio livello di giudizio, in commissione tributaria provinciale e regionale, ed è emblematico delle contraddizioni ancora insolte sul tema.

Una sentenza pronunciata nel 2011 (Commissione tributaria regionale di Bologna, sezione 22, Sentenza n. 5/2011), pure richiamando contrasti giurisprudenziali, è avversa al Comune, rilevando come per le aree ex agricole oggetto di contenzioso, la sola previsione del PSC *"non può valere"* e *"il valore da cui scaturisce il maggiore valore non può riferirsi al PSC, che non ha efficacia in tal senso, ma al POC il quale nella fattispecie non attribuisce alcuna capacità edificatoria ai terreni dei contribuenti"*. I giudici ritengono infatti che il PSC non abbia alcun valore nella definizione della potestà edificatoria affermando che la puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, o le indicazioni relative agli indici di edificabilità costituiscono riferimenti di massima la cui puntuale definizione è demandata al POC. Certamente, l'affermazione dei giudici è corretta sotto il profilo *urbanistico* poiché riprende i contenuti dell'art. 28 c. 3 della LR. n. 20/2000 tuttavia, non considera i possibili effetti di tali indicazioni sulla formazione della rendita d'attesa, elemento che lo *jus valutandi* deve cogliere.

Di opposto tenore è la sentenza datata 2013 (Commissione tributaria regionale di Bologna, sezione 20, Sentenza n. 918/2013). In questo caso, il PSC è assimilato al concetto di strumento urbanistico generale che *“per il solo fatto di sussistere, fa assumere ai terreni in esso ricompresi e prima agricoli un valore venale di norma diverso da quello di un terreno agricolo”*. Il passaggio interessante è il richiamo al fatto che le differenze tra PRG e PSC riguardano solo il valore di riferimento per la quantificazione dell'imposta ma non alla qualificazione dell'area.

3 GLI AREALI TERRITORIALI OMOGENEI E I VALORI DI RIFERIMENTO

Il D.Lgs 504/92 *Riordino della finanza degli enti territoriali a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421* stabilisce che il valore della base imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche (cfr. art. 5, comma 5).

3.1 L'articolazione territoriale: le zone omogenee a fini IMU

In ragione degli obiettivi del documento, volto a minimizzare il contenzioso tributario e a migliorare i rapporti fra contribuenti ed Ente impositore, e della necessità di dotare l'Amministrazione comunale e i proprietari delle aree di uno strumento dotato di efficacia ma di semplice impiego, nel documento si procede alla stima di valori medi unitari delle aree edificabili con riferimento ad una articolazione del territorio comunale per ambiti omogenei, coerentemente alle indicazioni contenute nel D. Lgs n. 446/97 all'art. 59 c. 1 lett. G.

I valori di mercato sono riferiti ad areali territoriali omogenei sotto il profilo delle caratteristiche del mercato. Ne consegue che una tale articolazione rappresenta un passaggio indispensabile ammettendo che ogni zona omogenea comprenda beni che si può assumere presentino analoghe caratteristiche posizionali estrinseche, ovvero di accessibilità, dotazione infrastrutturale e servizi territoriali. Ne consegue che in ogni zona omogenea le aree edificabili, a parità di destinazione d'uso, presentano valori unitari convergenti verso il valore medio di riferimento che riflette il valore di mercato delle aree stesse.

Il territorio comunale è stato indagato sia dal punto di vista degli strumenti urbanistici vigenti, che sotto il profilo del mercato. L'insieme delle analisi condotte mira ad articolare gli ambiti omogenei in maniera coerente.

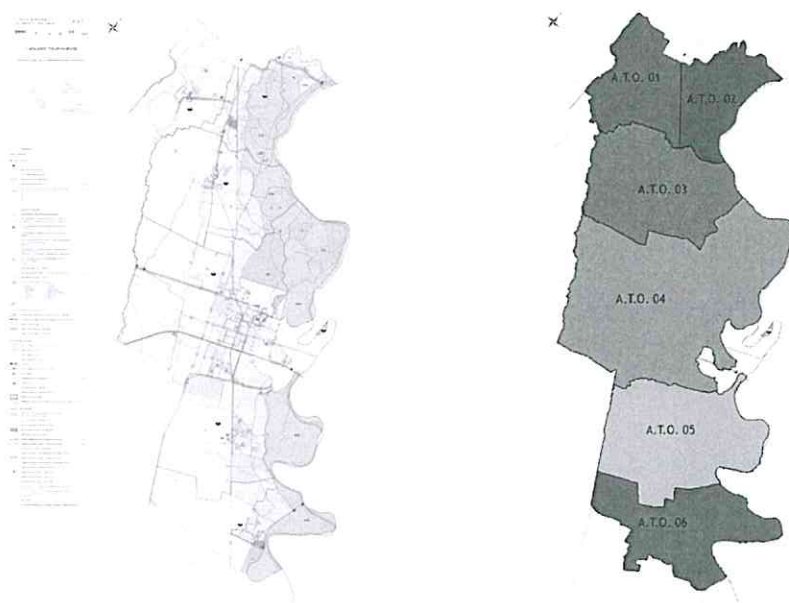
Dal punto di vista urbanistico il P.A.T (Piano di Assetto del Territorio) di Piazzola sul Brenta "individua nel territorio comunale sei Ambiti Territoriali Omogenei" ("A.T.O.") e in coerenza con quanto previsto dal P.A.T.I del Medio Brenta, conferma tre sub - "A.T.O." parte del sistema insediativo - produttivo, di cui due compresi nell'A.T.O. n.4 del Capoluogo e uno nell'A.T.O. n.5 di Tremignon. Gli A.T.O. sono stati identificati

sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi³ e articolano il territorio come di seguito:

- A.T.O. 1 - ISOLA MANTEGNA;
- A.T.O. 2 - CARTURO;
- A.T.O. 3 - PRESINA;
- A.T.O. 4 - CAPOLUOGO, comprende i sub-A.T.O. produttivi 11 e 12 (P.A.T.I);
- A.T.O. 5 - TREMIGNON, comprende il sub-A.T.O. produttivo 13 (P.A.T.I);
- A.T.O. 6 - VACCARINO.

Nella figura seguente viene riportata l'articolazione territoriale riprendendo la perimetrazione degli A.T.O. contenuta nella tavola 9.4/a "Carta della Trasformabilità" del P.A.T.

Figura 1 - P.A.T Tavola 9.4/a Carta della Trasformabilità, e articolazione del territorio in A.T.O (nostra elaborazione)



Il secondo livello di indagine si è focalizzato sulle articolazioni riconosciute dalle fonti che indagano e operano sul mercato locale. A questo scopo, l'analisi si è concentrata su fonti indirette, in particolare l'articolazione proposta da Agenzia delle Entrate nel suo Osservatorio sul Mercato Immobiliare) e fonti dirette.

³ P.A.T Piazzola sul Brenta, Norme Tecniche di Attuazione, pag. 73.

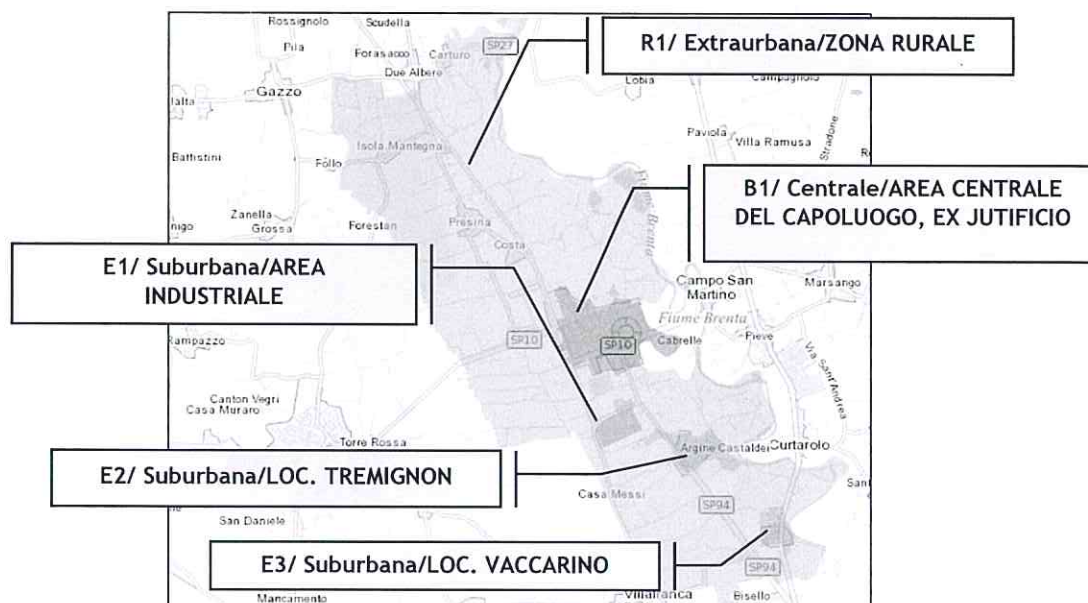
L'attuale suddivisione del territorio in zone omogenee sviluppata da parte dell'Agenzia delle Entrate, già Agenzia del Territorio, articola il Comune di Piazzola sul Brenta in cinque zone come riassume la tabella seguente.

Tabella 1 - La zonizzazione attualmente proposta dall'OMI, Agenzia delle Entrate

Fascia/Zona	Descrizione
B1/ Centrale/AREA CENTRALE DEL CAPOLUOGO, EX JUTIFICIO	Centro storico consolidato
E1/ Suburbana/AREA INDUSTRIALE	Area industriale a Nord-Ovest della frazione di Tremignon
E2/ Suburbana/LOC. TREMIGNON	Nucleo consolidato della frazione di Tremignon
E3/ Suburbana/LOC. VACCARINO	Nucleo consolidato della frazione di Vaccarino
R1/ Extraurbana/ZONA RURALE	Territorio restante al di fuori della città consolidata

La zonizzazione articola il territorio in areali come illustrato nella figura che segue.

Figura 2 - Gli areali proposti dall'OMI, Agenzia del Territorio



L'Agenzia delle Entrate, riporta quindi dei valori immobiliari afferenti ad un'articolazione territoriale che individua aree interessate da un mercato omogeneo e facenti riferimento all'ordinarietà degli immobili con stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Per ciascuna delle zone è possibile reperire i valori minimi e massimi indicati dall'OMI a seconda del settore: residenziale, commerciale, terziario e produttivo.

La tabella seguente riassume tutte le quotazioni disponibili per la zona B1/ Centrale/Area centrale del capoluogo, ex jutificio.

Tabella 2 - Le quotazioni desunte da OMI, Agenzia delle Entrate (zona B1/ Centrale/Area centrale del capoluogo, Ex Jutificio II semestre 2014)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.350	1.500
Abitazioni civili	Ottimo	1.400	1.700
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1.150
Box	Normale	720	820
Ville e villini	Normale	1.400	1.550
Negozi	Normale	1.300	1.550
Negozi	Ottimo	1.650	2.250
Uffici	Normale	1.150	1.350
Uffici	Ottimo	1.500	1.700
Capannoni	Normale	450	600

Analogamente, sono disponibili le quotazioni delle zone E1/Suburbana/Area industriale, E2/Suburbana/Località Tremignon ed E3/Suburbana/ Località Vaccarino. Le tabelle seguenti riassumono tali dati.

Tabella 3 - Le quotazioni fornite desunte da OMI, Agenzia delle Entrate (E1/Suburbana/Area industriale, II semestre 2014)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni	Normale	550	750

Tabella 4 - Le quotazioni fornite desunte da OMI, Agenzia delle Entrate (E2/Suburbana/Località Tremignon, II semestre 2014)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.100	1.350
Abitazioni civili	Ottimo	1.300	1.650
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1.100
Ville e villini	Normale	1.150	1.300

Tabella 5 - Le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (E3/Suburbana/ Località Vaccarino, II semestre 2014)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.100	1.350
Abitazioni civili	Ottimo	1.300	1.650
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1.100
Ville e villini	Normale	1.150	1.300

Va evidenziato come questa articolazione presenti elementi di forza e di debolezza. In primo luogo, rappresenta una suddivisione redatta da un soggetto istituzionale autorevole, impiegata e condivisa dagli operatori. Inoltre, l'immagine che tale articolazione delinea corrisponde ad un binomio nuclei consolidati-tessuto rurale abbastanza riconoscibile sul territorio.

Di contro, il territorio comunale esterno al centro urbano e alle frazioni maggiori, viene trattato in modo omogeneo semplificando eccessivamente le indicazioni che fornisce il mercato, il quale mostra una certa dinamicità anche nella frazione di Presina o in quella di Tremignon, al di fuori del nucleo consolidato, classificate dall'OMI come zone rurali, non facendo quindi alcun riferimento alle quotazioni immobiliari.

L'analisi delle fonti dirette fornisce ulteriori indicazioni. L'analisi si è concentrata sul segmento degli immobili finiti assumendo che il mercato immobiliare e quello fondiario presentino i medesimi livelli di apprezzamento delle caratteristiche posizionali e localizzative.

**I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta**

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

Tabella 6 - I dati forniti da fonti dirette - settore residenziale - appartamenti (rilevati al 04/2015)

Immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
Localizzazione	Via Borghetto, Presina	Via Alighieri, Capoluogo	Via San Silvestro, Capoluogo	Via Fatima, Tremignon
Caratteristiche posizionali intrinseche	porzione di trifamiliare di recente costruzione sviluppata su tre livelli con perimetrale scoperto esclusivo per circa 60 mq. Sviluppato su tre livelli.	Nuovo appartamento bicamere in contesto di 8 unità Stato attuale al grezzo avanzato completo di impianto idraulico-elettrico, mancano pavimenti, rivestimenti, porte, finestre, sanitari, caldaia.	In tranquillo quartiere residenziale nuovo miniappartamento al piano primo su contesto di sole 5 unità con pochissime spese condominiali. Finiture moderne, riscaldamento a pavimento, garage fuori terra. Esposto est-ovest. Classe C.	Nuovo appartamento in sole due unità sviluppato su unico livello al primo ultimo piano.
Piano	più livelli	primo piano	primo piano	primo piano
Stato manutentivo	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione
Superficie (mq)	170	100	65	130
Valore offerta (euro)	120.000	85.000	80.000	120.000
Valore offerta (euro/mq)	706	850	1.231	923

Figura 3 - Localizzazione dei beni immobili - settore residenziale - appartamenti

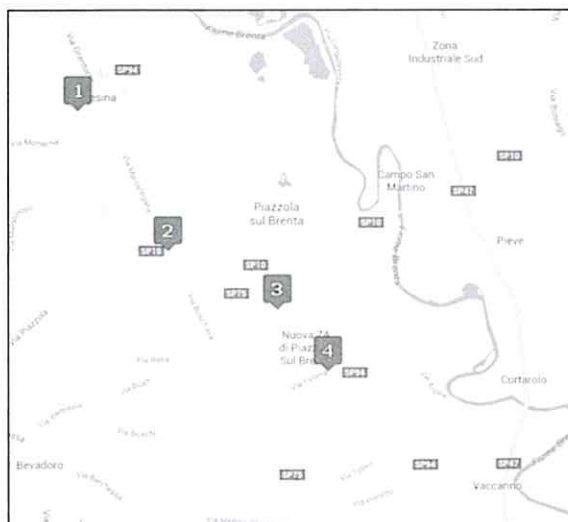
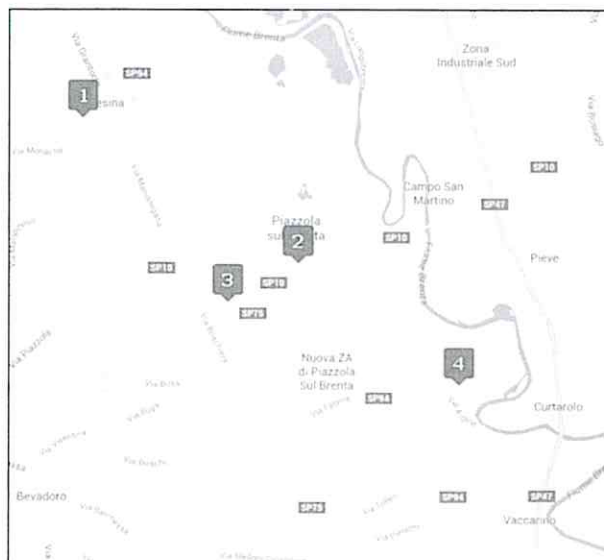


Tabella 7 - I dati forniti da fonti dirette - settore residenziale - case indipendenti (rilevati al 04/2015)

Immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
Localizzazione	Via Borghetto, Presina	Via XX Settembre, Capoluogo	Via Fiume, Capoluogo	Via Vaccarino-Tremignon, Vaccarino
Caratteristiche posizionali intrinseche	Porzione di bifamiliare allo stato di grezzo, disposta su due piano fuori terra per 150 mq calpestabili con 500 mq di giardino.	Nuova porzione di bifamiliare personalizzabile sviluppata su tre livelli fuori terra con giardino privato. Comoda a tutti i servizi inserito in un complesso residenziale a pochi passi da Villa Contarini.	Porzione bifamiliare personalizzabile sviluppata su due livelli più mansarda e giardino privato di 200 mq. Inoltre servizio, locale lavanderia e garage.	Ultimissima porzione di quadrifamiliare composta di ingresso soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, garage collegato direttamente all'abitazione .
Piano	più livelli	più livelli	più livelli	secondo piano
Stato manutentivo	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione
Superficie (mq)	180	230	180	185
Valore offerta (euro)	115.000	180.000	175.000	215.000
Valore offerta (euro/mq)	639	783	972	1.162

Figura 4 - Localizzazione dei beni immobili - settore residenziale - case indipendenti



I dati forniti dall'indagine sui prezzi d'offerta confermano l'articolazione territoriale redatta dall'Agenzia delle Entrate facendo emergere anche Presina, corrispondente all'A.T.O. n.3, che presenta una certa dinamicità nell'ambito del mercato degli immobili di nuova costruzione.

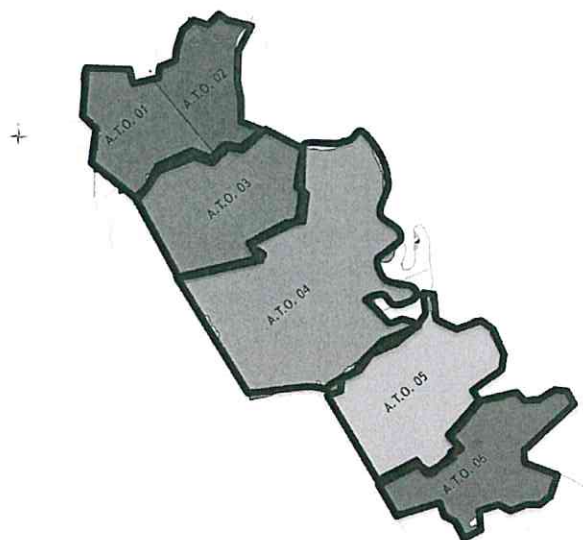
Partendo dal presupposto che gli atti di donazione non si presentano come indicatori della dinamicità del mercato, risulta evidente un'articolazione convergente con quella delineata sulla base dell'analisi delle offerte che suddivide il territorio comunale di Piazzola sul Brenta in 5 areali i cui confini aderiscono a quelli delle A.T.O.:

- Isola Mantegna e Carturo
- Presina
- Capoluogo
- Tremignon
- Vaccarino.

Tutte le indagini espletate mostrano come questa articolazione sia utile nella sovrapposizione tra valori immobiliari ed elementi urbanistici, di cui è un riflesso diretto. Inoltre, presenta il vantaggio di essere esito di analisi territoriali già fatte proprie dal Comune e dai cittadini e appare la più stabile nel tempo.

La figura seguente mostra gli ambiti territoriali assunti ai fini dell'IMU.

Figura 5 - Articolazione territoriale assunta ai fini dell'applicazione dell'IMU



3.2 L'analisi del mercato immobiliare e la stima dei valori di riferimento

Il quadro di valori definito dal presente documento è l'esito di un'analisi di mercato che impiega tutte le informazioni disponibili: i dati desunti dalle fonti dirette relative ai prezzi di offerta; quelli relativi ai prezzi delle transazioni effettuate negli ultimi anni e le indicazioni fornite da stime elaborate nell'ambito di procedure considerate affidabili (perizie, CTU, stime dei costi).

Va ricordato come la determinazione del valore imponibile attraverso l'utilizzo di questi valori medi offerti dal Comune non ha effetto ai fini di una attribuzione di valore in via assoluta poiché si tratta di valori medi indicativi che non riflettono eventuali specifiche caratteristiche che possono influire positivamente o negativamente sul valore di mercato di una specifica area.

I segmenti di mercato oggetto d'indagine hanno riguardato il settore residenziale e quello produttivo-terziario e per tutti i segmenti indagati l'analisi dei prezzi d'offerta ha evidenziato il numero modesto di aree edificabili attualmente sul mercato a conferma di una perdurante situazione di criticità e contrazione del mercato.

Per quel che concerne il settore residenziale, l'indagine ha permesso di individuare un quadro di valori articolato per ambiti. Per lo più si tratta di lotti collocati in contesti urbanizzati con prezzi compresi tra 170 euro/mc a Capoluogo e 110 euro/mc a Presina. La tabella seguente riassume i dati.

Tabella 8 - Prezzi di offerta delle aree edificabili a destinazione residenziale

Immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2	Caso 3
Destinazione d'uso	Terreno edificabile	Terreno edificabile	Terreno edificabile
Localizzazione	Piazzola Capoluogo	Via dell'Orto, Capoluogo	Via Grantorto, Presina
Caratteristiche posizionali intrinseche	Lottizzazione di prestigio dove realizzare tri familiari o case singole	Terreno edificabile di 1500mq con 650mc + garage e portici.	Lotto edificabile inserito in un quartiere residenziale di case singole e bifamiliari.
Capacità edificatoria (mc netti)	1.600	520	1.100
Valore offerta (euro)	-	100.000	110.000
Valore unitario (euro/mc netto)	150	192	100

Ai fini della determinazione del quadro di valori venali è stata presa in considerazione anche una stima redatta da un CTU nel settembre del 2013 nell'ambito di un'esecuzione immobiliare, in riferimento al Piano di Lottizzazione "Al Parco". Si tratta di un'area nei pressi di Villa Contarini, in zona C2 quasi completamente urbanizzata. Il CTU individua un valore medio pari a **180 euro/mc** per un'area urbanizzata, provvista di titolo per l'edificazione con oneri già pagati mentre per un'area senza titolo abilitativo (al netto del pagamento di oneri e spese tecniche) il valore si attesta a **160 euro/mc**. Il valore riportato alla data attuale attraverso i dati desunti dalla serie storica dei valori immobiliari, Nomisma e Scenari Immobiliari si attesta a **155 euro/mc**.

I contenuti della perizia sono stati verificati da una seconda perizia relativa alla Lottizzazione "Alba Immobiliare" per poter consentire una stima dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione. La perizia riferita al PdL "Al Parco" prevedeva una volumetria complessiva pari a 14.796 mc a fronte di un costo totale di 543.000 euro, mentre la perizia relativa alla Lottizzazione "Alba Immobiliare" prevedeva una capacità edificatoria di 6.531 mc e un ammontare delle urbanizzazioni di 266.000 euro.

Da questi dati è possibile stimare un costo di costruzione unitario medio pari a circa 39 euro/mc a cui va aggiunto un 20% destinato alle spese tecniche e agli imprevisti per un costo complessivo unitario pari a circa 46 euro/mc. La seguente tabella riassume l'insieme di questi dati.

Tabella 9 - Stima del costo medio unitario riferito alle opera di urbanizzazione

	Rif. PdL "Al Parco"	Lottizzazione Alba Immobiliare
Costo delle opere di urbanizzazione (da convenzione)	543.000,00	266.000,00
Volumetria complessiva	14.796	6.531
Costo urbanizzazione(euro/mc)	36,70	40,73
Costo medio opere urbanizzazione		38,71
Spese accessorie (tecniche, imprevisti, interessi)	20%	7,74
Costo complessivo per l'urbanizzazione per mc		46,46

Quest'ultimo dato verificato anche attraverso prezziari ufficiali (*Prezziario Tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, DEI Tipografia del Genio civile, 2014*) permette di stimare in **45 euro/mc** il costo medio delle urbanizzazioni.

Inoltre, è stato analizzato un campione di prezzi di transazioni effettivamente avvenute nell'arco degli ultimi dieci anni nel territorio comunale, fornite dall'Amministrazione comunale.

Per quanto riguarda il Capoluogo sono stati indagati 6 scambi avvenuti tra il 2008 e il 2014. I prezzi delle compravendite sono stati aggiornati tutti all'ultima data disponibile (2014) sulla base della serie storica dei valori immobiliari (Nomisma, Scenari Immobiliari). Il valore medio riferito a questa zona è pari a 147 euro/mc, ragionevolmente più basso dei prezzi d'offerta (170 euro/mc) ma convergente con il valore stimato dal CTU per le aree del PdL "Al Parco" (155 euro/mc).

Il secondo insieme di dati riguarda i scambi avvenuti a Tremignon. Va evidenziato che questi atti si riferiscono agli anni 2004, 2006 e 2008 e quindi sono avvenuti in condizioni di mercato fortemente diverse da quelle odierne. Il valore medio desunto dai prezzi di transazione delle aree urbanizzate si attesta a 126 euro/mc mentre quello riferito alle aree non urbanizzate risulta pari a 62 euro/mc. Assumendo un costo di urbanizzazione medio pari a 45 euro/mc si può ragionevolmente affermare che i valori convergono.

Per quel che concerne Vaccarino i due scambi indagati si riferiscono all'anno 2007 e conducono ad un valore medio (riferito al 2014) delle aree edificabili pari a 130 euro/mc.

Per quel che attiene gli altri areali si può affermare che gli unici dati caratterizzati da significatività sono quelli relativi a Presina, anche se si rifanno a scambi avvenuti nel 2006 e nel 2007. Il valore medio ottenuto per Presina rapportato al 2014 è pari a **89 euro/mc**. Per le zone di Isola Mantegna e Carturo i dati a disposizione non sono stati ritenuti significativi ai fini della stima poiché riferiti ad atti di transazione che comprendono, oltre alle aree edificabili, anche fabbricati.

Per l'ambito di Isola Mantegna e Carturo il mercato attualmente non fornisce evidenze e informazioni e non è stato possibile reperire prezzi; tuttavia, l'indagine ha consentito di individuare un valore medio pari a circa **65 euro/mc** sulla base delle indicazioni fornite dagli operatori locali.

L'analisi e l'elaborazione delle informazioni e dei dati economici desunti dalle diverse fonti ha condotto alla stima dei valori unitari. Questi valori sono espressi sulla consistenza del volume netto e si riferiscono ad aree immediatamente trasformabili poiché dotate delle urbanizzazioni necessarie all'insediamento.

Tabella 10 - I valori per le aree prevalentemente residenziali urbanizzate

	Valore (euro/mc netto)	Note
Isola Mantegna, Carturo	65,00	Valore desunto da indicazioni operatori locali per assenza di evidenze di mercato
Presina	100,00	Media tra prezzo d'offerta (110 euro/mc) e comparativi (90 euro/mc)
Piazzola Capoluogo	150,00	Valore convergente tra prezzi di offerta (compresi tra 190 e 150 euro/mc); media dei comparativi (147 euro mc); valore desunto da perizia giudiziale (155 euro/mc)
Tremignon	120,00	Media dei casi comparativi
Vaccarino	130,00	Media dei casi comparativi

La stima dei valori delle aree non urbanizzate avviene sottraendo ad essi il costo medio delle urbanizzazioni precedentemente stimato 45 euro/mc.

Tabella 11 - Quadro dei valori per le aree edificabili prevalentemente residenziali

	V area euro/mc urb	Costi per urbanizzazione euro/mc	V area euro/mc netto NON urb
Isola Mantegna & Carturo	65,00	45,00	20,00
Presina	100,00	45,00	55,00
Capoluogo	150,00	45,00	105,00
Tremignon	120,00	45,00	75,00
Vaccarino	130,00	45,00	85,00

Osservando l'andamento dei valori si può affermare che quest'ultimo è coerente con le evidenze del mercato rispetto agli apprezzamenti della domanda e le linee di attrazione della cintura padovana.

Figura 6 - Andamento dei valori venali riferiti alle aree edificabili prevalentemente residenziali già urbanizzate

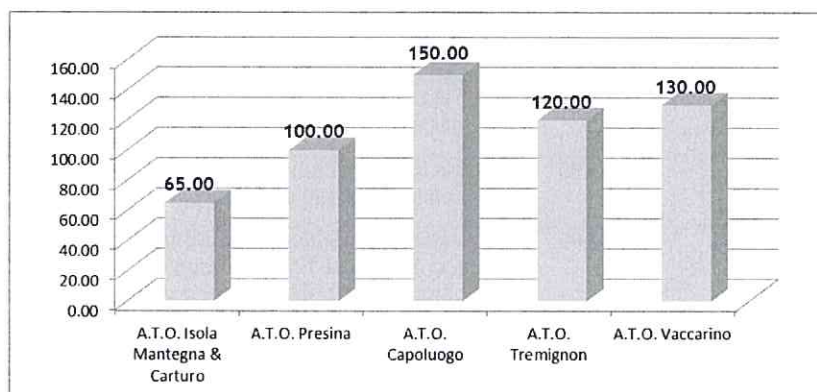
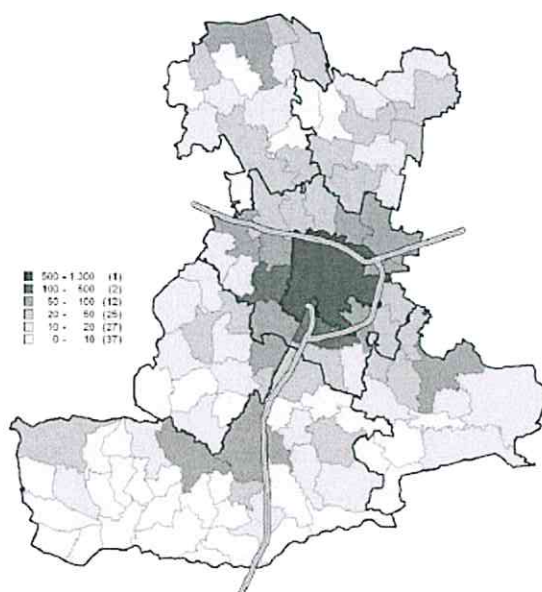


Figura 7 - Il rapporto fra Piazzola sul Brenta e i comuni contermini (Nostra elaborazione su dati Agenzia delle Entrate 2014)

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014



Abitazioni civili	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Media
Limena	1.450	1.700	1.575
Piazzola SB	1.400	1.700	1.550
Vaccarino & Tremignon	1.300	1.650	1.475
Villafranca P.	1.250	1.500	1.375
Cartarolo	1.200	1.450	1.325
Campo San Martino	1.150	1.400	1.275
Grantorto	1.150	1.350	1.250
Gazzo	1.100	1.350	1.225

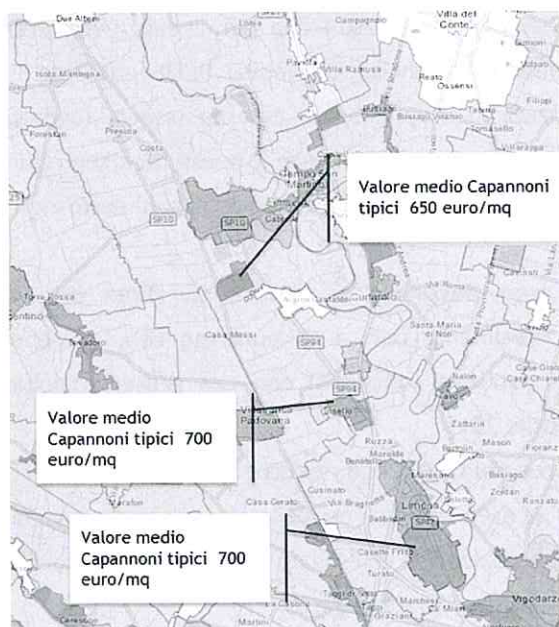
Per quel che riguarda il settore non residenziale, è stato indagato sia il mercato delle aree produttive che quello delle aree a servizi.

Il mercato locale delle aree produttive a Piazzola Sul Brenta è attualmente caratterizzato dal monopolio della società Obiettivo Sviluppo Spa che propone i propri lotti urbanizzati ad un prezzo pari a 110 euro/mc.

Al fine di ottenere un quadro più ampio sono stati indagate le fonti dirette e indirette riferite anche ai comuni contermini i quali presentano un'offerta compresa tra 100 ai 180 euro/mq.

La tabella che segue riassume i dati dell'Agenzia delle Entrate riguardanti i valori medi per i capannoni tipici, nei comuni che confinano con Piazzola Sul Brenta.

Figura 8 - Valori medi dei capannoni tipici per i comuni contermini a Piazzola Sul Brenta (OMI, Agenzia delle Entrate)



Infine, il comune di Limena ha stimato il valore di mercato delle proprie aree D senza capacità edificatoria compreso tra 75 e 50 euro/mq.

Alla luce di queste indagini, il valore medio di mercato delle aree produttive già urbanizzate può essere assunto prudenzialmente pari a:

- **90 euro/mq** di superficie fondiaria per le aree collocate negli A.T.O Capoluogo, Vaccarino e Tremignon;
- **75 euro/mq** di superficie fondiaria per le aree localizzate nelle aree a nord del Capoluogo, quindi le A.T.O di Presina, Isola Mantegna e Carturo.

Tabella 12 - Quadro dei valori per le aree edificabili produttive

Descrizione	V area euro/mq di Superficie fondiaria	Variazione% rispetto al capoluogo
Isola Mantegna & Carturo	75,00	-15%
Presina	75,00	-15%
Capoluogo	90,00	0%
Tremignon	90,00	0%
Vaccarino	90,00	0%

Per le aree a destinazione produttiva, o ad essa assimilabili, che si caratterizzano per assenza di urbanizzazioni, al valore precedente viene detratto il costo per la loro realizzazione la cui incidenza è stimata in 40 euro/mq.

Questo valore è esito d'indicazioni da parte di tecnici ed è corroborato dalle indicazioni desunte dal *Prezziario Tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, DEI Tipografia del Genio civile, 2014* che per il caso comparativo relativo a "Complesso industriale completo" (Scheda E8) indica in 36 euro/mq il costo per la realizzazione delle urbanizzazioni e delle opere esterne (scavo, fognature, cavidotti, sistemazioni esterne). A tale costo vanno sommate le spese tecniche, giungendo ad una stima di costo, che opportunamente arrotondato ammonta a 40 euro/mq.

Per quanto riguarda le aree destinate a servizi, la stima del valore avviene considerando il valore di riferimento pari a 15 euro/mq che, a scopo prudenziale, internalizza gli esiti di un percorso conclusosi con una sentenza della commissione tributaria provinciale del aprile 2015.

Tale valore è riferito alle aree del Capoluogo, mentre il valore riferito agli altri areali è stimato assumendo che per le aree a servizi esista lo stesso scarto di valore rilevato nel mercato residenziale. L'elaborazione è effettuata a partire dai valori medi dei suoli espressi per mq (cfr. pagine successive e Allegati)

Tabella 13 - Stima del differenziale dei valori correlato alla caratteristica localizzativa

	Capoluogo	Tremignon	Vaccarino	Presina	IM & Car
PUA da approvare (Non urb)	58	42	48	37	12
differenziale % rispetto al Capoluogo	0%	-28%	-18%	-37%	-79%
Valore delle aree a servizi	15	11	12	10	3

Il differenziale stimato viene applicato al valore di riferimento (15 euro/mq di suolo) e consente di differenziare i valori delle aree a servizi apprezzando gli scostamenti rilevati per il mercato residenziale.

Altre aree assimilabili a quelle a servizi per le funzioni ammesse (poiché caratterizzate da funzioni per attività ricreative e sportive di interesse collettivo) ma diversificate per la modalità attuativa (esclusivamente privata) e collocate nella porzione settentrionale del territorio comunale presentano valori medi orientativi assimilabili alle aree a vocazione ambientale e rurale. Tali valori, secondo l'Istituto Nazionale Economia Agraria sono compresi tra 5 e 6 euro per mq.

4 I CONTENUTI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI RILEVANTI PER LA DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITÀ

L'aggiornamento delle tabelle e la definizione dei livelli di valorizzazione avviene a partire dai contenuti degli strumenti urbanistici che governano le trasformazioni urbane ed edilizie a Piazzola sul Brenta:

- il Piano degli interventi (Adozione Variante al P.R.G./P.I. Prima Fase con D.C.C. n. 27 del 29/07/2013; adozione della variante al P.R.G./P.I. 2^ Fase con D.C.C. n. 45 del 30/12/2013)
- il Piano di assetto del territorio (divenuto efficace il 5 luglio 2013 e adottato in data 30.09.2011 con delibera di C.C. n. 37).

In ragione della complessità della strumentazione urbanistica, è necessario illustrare i contenuti rilevanti dei predetti documenti ai fini dell'identificazione delle aree edificabili ai fini fiscali, della loro articolazione e classificazione ed, infine, della determinazione dell'edificabilità.

4.1 Il ruolo del Piano degli interventi e del PAT sull'edificabilità fiscale

Il Piano degli Interventi fornisce le indicazioni utili poiché consente di individuare le aree edificabili con riferimento a tutte le possibili tipologie di attuazione.

L'individuazione avviene prevalentemente attraverso i seguenti documenti e la cartografia a cui rimandano:

- **Norme Tecniche operative, NTO;**
- **Repertorio normativo**, che fornisce puntuali indicazioni circa la zonizzazione urbanistica, la destinazione d'uso principale e gli indici urbanistici che esprimono la capacità edificatoria;
- **Allegato 2 - Linee Guida per gli Ambiti di Edificazione Diffusa**, per quanto attiene le trasformazioni che attengono i CRA;
- **Linee guida per la definizione degli Accordi Pubblico/Privati ex art. 6 LR 11/04 e per gli Accordi di Programma**, per quanto attiene gli areali la cui attuazione è demandata alla formazione e al perfezionamento di predetti accordi.

I contenuti relativi alla possibilità di nuove costruzioni rappresentano il primo elemento funzionale alla definizione delle aree edificabili a fini fiscali.

In particolare gli articoli delle NTO e i contenuti degli altri documenti consentono di identificare il quadro delle aree, riportate in tabella.

Tabella 14 - Le aree edificabili identificate nel PI

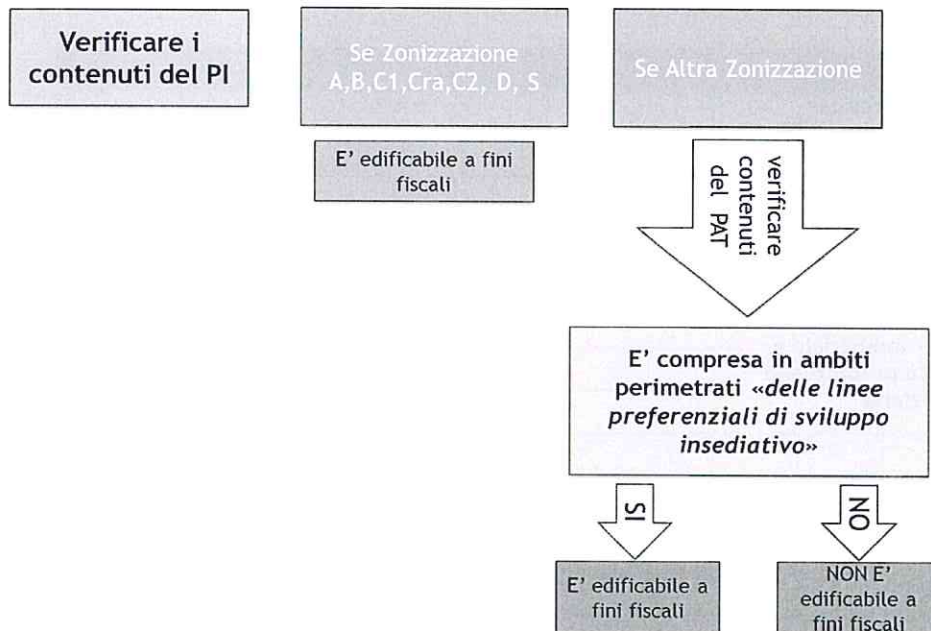
Zonizzazione	
Struttura storica	A
Struttura insediativa residenziale	B
	C1
	Cra
	C2
Struttura insediativa artigianale - industriale e per le attività produttive e terziarie	D1
	D2
	D3
Aree del Sistema dei servizi	
Aree comprese tra le componenti del sistema ambientale, Ambito per la formazione del Parco del Brenta (Zona R)	
Aree attuabili mediante Accordi PP e Accordi di Programma	

A queste aree si aggiunge un'ulteriore categoria che nel PI è considerata agricola sotto il profilo urbanistico ma che presenta caratteristiche di edificabilità a fini fiscali per la vocazione alla trasformazione determinata dalla pianificazione di livello superiore (il Piano di assetto del territorio).

Si tratta di aree comprese entro il perimetro chiuso delle **Linee preferenziali di sviluppo insediativo** le quali, a differenza delle altre aree si caratterizzano per la possibilità di accedere al PI previa proposta di accordo ex art. 6 LR 11/2004 e per questa ragione presentano una evidente analogia con alcuni ambiti compresi tra le Aree attuabili mediante Accordi Pubblico Privato.

Ne consegue che il percorso d'identificazione di un'area edificabile localizzata a Piazzola inizia verificandone i contenuti nel PI. Solo qualora l'area non risulti edificabili nel PI è necessario approfondire l'analisi nel Piano di Assetto del Territorio allo scopo di verificare se essa rientra nel perimetro degli ambiti delle Linee preferenziali di sviluppo insediativo (cfr. schema seguente).

Figura 9 - Il processo di identificazione delle aree edificabili a Piazzola Sul Brenta



4.2 Le regole per la valorizzazione delle aree e per la stima del valore

Di seguito sono approfonditi i contenuti che emergono dalla rinnovata strumentazione urbanistica e che rilevano sulla stima dei valori di mercato delle aree edificabili a fini fiscali.

4.2.1 Le aree governate dal Repertorio normativo

Per le aree sottoposte a Repertorio Normativo, la valorizzazione e la stima del valore muovono dai contenuti in termini di edificabilità e dalle modalità attuative.

Tali informazioni sono reperibili nel Repertorio Normativo e a partire dalle indicazioni circa la densità territoriale ovvero fondiaria, è possibile procedere alla stima del valore.

4.2.1.1 Aree con funzioni prevalentemente residenziali: zto A, B, C

Per quanto riguarda le aree comprese nella struttura insediativa residenziale, i parametri urbanistici sono espressi attraverso la misura di volume netta e in coerenza anche il valore dell'area si esprime in ragione di tale parametro.

A titolo esemplificativo, la tabella seguente riporta le aree edificabili contenute nel repertorio normativo per il Capoluogo.

Tabella 15 - Le categorie di aree edificabili contenute nel repertorio normativo: il caso del Capoluogo di Piazzola SB

A.T.O. Capoluogo		
AREE IN P.I.	Zona	Densità territoriale (mc/mq)
Struttura storica	A	2,00
	B	1,00
Struttura insediativa residenziale	B	1,10
	B	1,20
	B	1,30
	B	1,40
	B	1,70
	B	2,00
	C1	0,50
	C1	0,60
	C1	0,70
	C1	0,80
	C1	0,90
	C1	1,00
	C1	1,10
	C1	1,20
	C2	0,40
	C2	0,50
	C2	0,60
	C2	0,70
	C2	0,80
	C2	0,90
	C2	1,20

Sotto il profilo del valore, va evidenziato che l'indicazione di valore medio imponibile avviene su base parametrica (euro/mc netto), mentre l'indicazione di valore espressa sulla superficie dell'area è possibile acquisendo i dati circa l'indice di densità fondiaria/territoriale dal repertorio normativo.

4.2.1.2 Aree con funzioni non residenziali: zto D

A partire dai contenuti delle norme operative del Piano, le aree comprese nella Struttura insediativa artigianale - industriale e per le attività produttive e terziarie sono raggruppate in tre gruppi.

Le zone "D1" e "D1.1" sono destinate all'esercizio delle attività artigianali ed industriali, compresa la commercializzazione dei propri prodotti. Nel repertorio normativo si indica un rapporto di copertura di norma pari al 60%.

La zona "D2" è costituita da una struttura insediativa eterogenea, con prevalenti utilizzazioni produttive e commerciali, che il P.R.G. prevede di riqualificare mediante opere di riordino dell'impianto urbanistico e della morfologia edilizia, l'inserimento di attività terziarie e di servizi funzionali sia alle attività economiche della zona, sia agli insediamenti del contiguo centro urbano. Anche per queste aree, il repertorio normativo indica un rapporto di copertura di norma pari al 60%, oltre ad una densità fondiaria ovvero territoriale pari a 1,5 mc/mq.

Nelle zone D3 sono consentite le destinazioni ricettive, terziarie, pubblici esercizi, locali per incontri, sale convegni, mostre, locali ed attrezzature per il tempo libero e la ricreazione, sedi di associazioni e simili destinazioni; attrezzature sportive e ricreative private o di interesse pubblico, ecc...

Per quanto concerne il valore da impiegare per la stima della base imponibile, in tutti i casi, trattandosi di un'indicazione di valore medio esso è riferito all'unità di superficie di suolo nella prospettiva di un intervento diretto ovvero attraverso l'attivazione di un Piano attuativo.

4.2.2 Le aree denominate CRA, Residenziale in ambito agricolo

Le aree denominate CRA sono governate dall'art. 35 delle NTO.

In particolare, per tali aree si precisa che:

4.2.1 Il PI individua nella Tavola 1 Zonizzazione e Vincoli Intero territorio in scala 1:5000 e Zone Significative in scala 1:2000 gli interventi puntuali di nuova edificazione e, solo nelle Tavole in scala 1:2000 per le Zone Significative, i lotti liberi all'interno dei quali potrà essere realizzata la nuova edificazione prevista.

4.2.2 In lotto libero destinato alla nuova edificazione è consentita la costruzione di un solo edificio con volume lordo non maggiore di 650 mc con il limite di due alloggi fatte salve diverse e/o ulteriori specificazioni e prescrizioni contenute nell'Allegato 2 del PI "Schede degli Ambiti di Edificazione Diffusa".

La valorizzazione delle aree è quindi connessa ad una capacità edificatoria massima espressa attraverso la misura di consistenza del volume lordo di 650 mc.

Rispetto alle altre aree comprese nella struttura insediativa residenziale, i lotti puntuali si caratterizzano per la misura urbanistica lorda del volume.

La conversione tra volume netto e volume lordo avviene impiegando il coefficiente di conversione 1,25. Ne consegue che i valori unitari di riferimento per i lotti puntuali sono riportati nella tabella seguente.

Tabella 16 - I valori unitari per i lotti puntuali (valori espressi sul volume lordo)

	V area euro/mc urb	Coefficiente conversione 1,25	V area per mc lordo
Isola Mantegna & Carturo	65,00	1,25	52,00
Presina	100,00	1,25	80,00
Capoluogo	150,00	1,25	120,00
Tremignon	120,00	1,25	96,00
Vaccarino	130,00	1,25	104,00

4.2.3 Aree comprese tra le componenti del sistema ambientale, Ambito per la formazione del Parco del Brenta

Le aree comprese nel sistema ambientale, caratterizzate da elementi territoriali dei quali prevale e deve essere salvaguardata, tutelata e implementata la connotazione naturale costituita dagli aspetti morfologici, biologici, floristici, faunistici, geomorfologici ed idrogeologici di quegli stessi elementi sono considerate edificabili a fini fiscali solo in presenza di norme urbanistiche che consentono una forma, ancorché limitata, di valorizzazione privata.

È il caso delle aree destinate a Zona per attività ricreative e sportive di interesse collettivo, che può essere realizzata e gestita dall'iniziativa privata⁴ (cfr NTO art. 55 c.6). Si tratta quindi di aree fiscalmente edificabili, il cui valore è di poco superiore alle aree del sistema dei servizi in ragione di un sistema attuativo di maggiore vantaggio poichè esclusivamente in capo al soggetto privato.

4.2.4 Parchi e giardini storici, spazi scoperti di interesse storico ambientale

Le aree governate dall'art. 59 delle NTO destinate alla tutela non sono considerate edificabili a fini fiscali poichè il Piano in esse non consente alcuna forma di valorizzazione privata.

4.2.5 Gli Ambiti assoggettabili ad accordo ex art. 6

Le aree indicate nel PI quali «Ambiti assoggettabili ad accordo ex art.6 LR 11/2004» ancorché edificabili sotto il profilo fiscale, presentano livello di conformazione dello jus aedificandi debole.

⁴ "E' consentita la nuova costruzione solo di edifici ed attrezzature di servizio, ad un piano, con un'altezza non maggiore a m. 4,50, con una superficie coperta non maggiore di mq 200"

Di conseguenza, le caratteristiche di edificabilità e il valore medio di mercato dovrà considerare:

- Caratteristiche dell'ambito;
- Incertezza circa i contenuti urbanistici;
- Vincoli all'attuazione;
- Orizzonte temporale di attuazione più lungo rispetto alle strutture insediative.

Tali ambiti presentano caratteristiche fattuali e urbanistiche molto diverse.

Diverse sono, in primo luogo, le localizzazioni e le dimensioni delle aree in gioco.

Eterogenee e caratterizzate da complessità e flessibilità differenti sono le indicazioni e le prefigurazioni dello sviluppo desumibili dall'analisi delle schede presenti nel documento *Linee guida per la definizione degli Accordi Pubblico/Privati ex art. 6 LR 11/04 e per gli Accordi di Programma*.

Di conseguenza, è necessario procedere ad una articolazione degli ambiti a partire dalle caratteristiche fattuali e al livello di complessità e indeterminatezza urbanistica allo scopo di individuare gruppi di aree omogenei a cui associare un valore.

La tabella seguente riepiloga, in sintesi, le principali caratteristiche degli ambiti funzionali alla loro articolazione.

Figura 10 - Le caratteristiche degli ambiti destinati ad accordo (Fonte: Nostra elaborazione)

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

		Funzioni prevalenti	Elementi urbanistici	Superficie territoriale	Modalità di intervento
Capoluogo					
CAP	1	residenziale, commerciale, terziario		56.175,00	SUA
CAP	2	residenziale		103.123,00	SUA
CAP	3	residenziale		12.492,00	rif. Cra
CAP	4	residenziale		5.359,00	rif. Cra
CAP	11	residenziale (con park e servizi)	Nel Prg previgente Area a standard	nd (piccolo)	nd
CAP	13	residenziale e servizi	Rurale	nd (piccolo)	nd/completamento lottizzazione
CAP	5	rurale/servizi privati di interesse pubblico su edifici esistenti	Rurale	91.138,00	nd
CAP	6	agricolo/produttiva	Rurale	nd (grande)	nd
CAP	14	Rurale/servizi privati di interesse pubblico	Ambito SIC/ZPS	1.269.407,00	nd
Tremignon					
TR	7	residenziale e servizi		55.952,00	nd
Vaccarino					
VA	8	residenziale		23.503,00	nd
VA	1AdP	residenziale con cessione dell'area valorizzazione di immobili	Rurale	nd (piccola)	nd
VA	9	esistente con funzioni turistico-ricettive		36.560,00	nd
Isola Mantegna					
IM	10	ampliamento fabbricato residenziale e cessione aree per ampliamento cimitero		nd (piccolo)	nd
Carturo					
CA	12	residenziale e servizi	Nel Prg previgente: rurale, a standard, residenziale	nd (grande)	nd

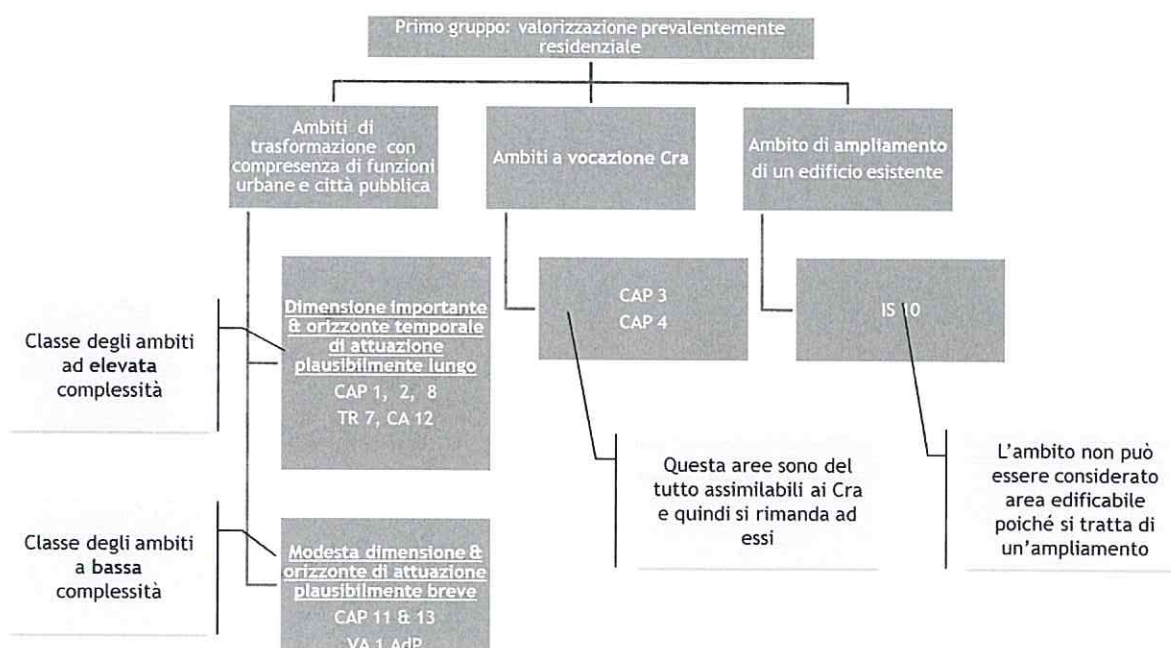
A partire dalle principali caratteristiche, gli ambiti sono articolati in due gruppi:

- gli accordi destinati prevalentemente a funzioni residenziali;
- gli accordi destinati a funzioni non residenziali.

Gli ambiti destinati ad una trasformazione prevalentemente residenziale presentano tre insiemi:

- un primo insieme comprende gli ambiti prevalentemente destinati ad una trasformazione che coniuga, con complessità e caratteristiche dimensionali differenti, funzioni private a porzioni più o meno rilevanti di dotazioni territoriali. Al suo interno vanno distinti gli ambiti le cui dimensioni e la cui complessità nella trasformazione preludono ad un elevato livello di complessità urbanistica e procedurale da quelli la cui attuazione appare immediata, qualora la proprietà sia interessata ad attivarsi;
- due ambiti presentano le medesime caratteristiche che si ritrovano negli ambiti residenziali in aree agricole, i CRA, e quindi ad essi possono essere assimilati anche sotto il profilo della complessità procedurale;
- una terza categoria comprende solo un ambito destinato ad ampliamento e per questa ragione allo stato attuale non può essere considerato a fini fiscali "area edificabile".

Lo schema riportato di seguito illustra questa prima categoria di ambiti.



Il secondo gruppo comprende ambiti che si caratterizzano prevalentemente per una valorizzazione e riorganizzazione dell'esistente con eventuali ampliamenti funzionali ad usi e funzioni prevalentemente agricoli e/o rurali. In tutti i casi la trasformazione prelude alla realizzazione di spazi il cui valore è fortemente connesso all'efficienza e al successo dell'attività economica ospitata. In questa prospettiva, appare poco plausibile considerare queste aree edificabili a fini fiscali.

Lo schema riportato di seguito sintetizza le caratteristiche e la classificazione degli ambiti a valorizzazione prevalentemente residenziale.



4.2.6 Le aree del sistema dei servizi

Le aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico comprendono i seguenti servizi:

- istruzione, servizi di interesse comune civili e religiosi, verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, parcheggi;
- aree per attività collettive della zona artigianale - industriale D1, D1.1, D2.

L'attuazione del sistema dei servizi previsti dal PI è demandata prevalentemente all'iniziativa dei privati o all'attivazione di strumenti di partenariato tra pubblico e privato. Si tratta quindi di aree caratterizzate da forme di valorizzazione che richiedono attivazioni imprenditoriali.

A fini fiscali, si assume il valore di mercato delle aree a servizi riportato nelle pagine precedenti.

Una menzione speciale riguardano alcuni suoli classificati Sp "attività collettive per la zona produttiva" che prevedono, da repertorio normativo, forme e funzioni della valorizzazione analoghe a quelle delle aree produttive e che quindi sono ad esse assimilate anche per quanto attiene il valore.

5 LA STIMA DEI VALORI MEDI DI RIFERIMENTO

L'analisi dei contenuti degli strumenti urbanistici e la disamina delle aree che possono essere edificabili a fini fiscali ha evidenziato che a Piazzola Sul Brenta esistono diversi livelli di perfezionamento dello jus aedificandi.

Le aree trasformabili e valorizzabili sotto il profilo urbanistico ed edilizio si caratterizzano per livelli di complessità del percorso urbanistico - procedurale e orizzonti temporali eterogenei e difformi.

Per questa ragione, si assume che le indicazioni di valore desunte dal mercato si riferiscano alle aree edificabili di immediata trasformabilità; quelle aree che sotto il profilo della conformazione del diritto di costruire appaiono mature, la cui attuazione è connessa alla volontà di agire della proprietà poiché il percorso amministrativo è concluso e l'orizzonte temporale per l'attuazione appare, potenzialmente, immediato. A tali aree tuttavia se ne affiancano altre, caratterizzate da complessità crescente in ragione del percorso amministrativo da completare e del periodo temporale che ancora le separa dall'attuazione.

Per questa ragione, allo scopo di fornire al contribuente un'indicazione di valore medio riferibile a tutti gli areali nei quali è stato articolato il comune di Piazzola Sul Brenta, si è proceduto a ponderare i valori esito dell'analisi del mercato attraverso coefficienti che riflettano il livello di valorizzazione delle aree.

5.1 I livelli di valorizzazione delle aree e la stima dei coefficienti

Il valore dell'area conformata si esplica nel momento in cui viene annullata l'incertezza relativamente alla trasformazione, l'orizzonte di trasformazione si contrae e rimane in capo alle sole decisioni della proprietà. Al contrario, il valore attuale di un'area inserita in PAT ma non ancora inserita in PI o di un'area la cui attuazione richiede la formazione e il perfezionamento di un Accordo ex art. 6 (è il caso di tutte le aree inserite in PI ma che ne richiedono una Variante successivamente alla sottoscrizione dell'accordo) è soggetto ad aleatorietà e caratterizzata da una conformazione debole.

5.1.1 I quattro livelli di valorizzazione delle aree edificabili

Per questa ragione, di concerto con i referenti del Comune di Piazzola Sul Brenta, sono state individuate quattro progressioni di valore.

Il valore massimo caratterizza le aree la cui attuazione e trasformazione è funzionale solo alla decisione della proprietà. Si tratta delle aree trasformabili con

regole contenute nel PI attuabili con intervento diretto e aree comprese in PUA approvati e con Permesso di costruire convenzionato.

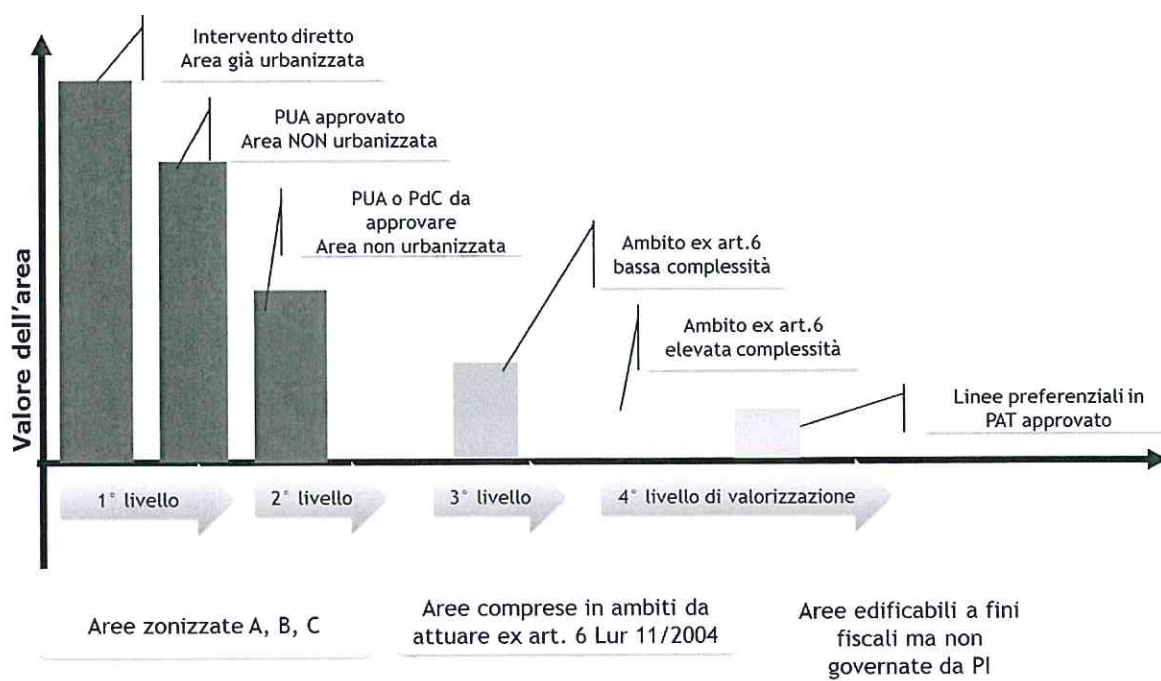
Un **livello di valorizzazione inferiore** è riconosciuto alle aree che sono ricomprese nel PI per le quali l'attuazione richiede un intervento indiretto con la predisposizione e l'approvazione di un Piano urbanistico attuativo.

Il **terzo livello** caratterizza le aree comprese nel PI, la cui trasformazione però è demandata alla formazione e sottoscrizione di un **Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/2004** nell'ipotesi che si tratti degli Ambiti di trasformazione con compresenza di funzioni urbane e città pubblica **c.d. a bassa complessità**.

L'ultimo **livello di valorizzazione**, quello inferiore, è proprio delle aree inserite in PI che richiedono la formazione di un **Accordo ex art. 6 o 7** la cui **trasformazione è plausibilmente complessa e incerta** poiché si tratta degli ambiti definiti ad elevata complessità. Queste aree sono assimilate alle aree che il PAT identifica come "linee preferenziali di sviluppo" ma che non sono ancora assoggettate al PI vigente. Entrambe le aree richiedono, per l'attuazione, una Variante al PI e uno sforzo nel coordinamento urbanistico - progettuale non ordinario.

Lo schema riportato di seguito illustra il rapporto tra le aree e i livelli di valorizzazione.

Figura 11 - Aree e livelli di valorizzazione



La stima dei coefficienti muove dai livelli di valorizzazione e si basa su argomentazioni di natura tecnica. Inoltre, essi trovano convergenza e conferma nei coefficienti già introdotti da altre Amministrazioni Comunali soprattutto in Emilia Romagna, dove la maggioranza dei Comuni ha internalizzato le innovazioni introdotte dal doppio livello di pianificazione sulla fiscalità locale.

Tabella 17 - I coefficienti di riduzione del valore: le scelte di alcuni comuni

Comune	Anno di riferimento	PSC adottato	PSC approvato	POC adottato	POC approvato
Ravenna	2011	80%	70%	40-60%	0%
Faenza (Ra)	2011	80%	80%		
Soliera (Mo)	2014		30%		
Riccione (Rn)	2012		65%		
Cesenatico (Fc)	2010		60%		
Maranello (Mo)	2009		15%	10%	10%

Sotto il profilo teorico, il coefficiente ha il compito di scontare il valore economico di un'area "conformata" e quindi valorizzata al livello massimo sotto il profilo urbanistico. Tale sconto riflette la diminuzione di valore causata da una duplice componente:

- l'incertezza e la rischiosità legata all'effettiva trasformazione dell'area, intrinseca allo strumento urbanistico;
- l'orizzonte di trasformazione dell'area coerentemente allo strumento di riferimento.

Tabella 18 - I coefficienti di deprezzamento del valore di un suolo conformato

	Orizzonte temporale in anni	Rischio urbanistico	Coefficiente di abbattimento	Coefficiente di ponderazione
PUA approvato o PdC convenzionato	0	nullo	-	100%
PUA non approvato	5	modesto	0,30	70%
PI approvato area ex art.6 attuabile nel breve periodo (c.d. a bassa complessità)	8	medio	0,80	20%
PI approvato, area ex art.6 attuabile nel lungo periodo (c.d. ad alta complessità) & aree in PAT approvato	10	elevato	0,90	10%

5.1.2 Le progressioni di valore delle aree e i livelli di conformazione del diritto

A partire dai coefficienti di deprezzamento del valore espresso dalle aree caratterizzate da immediata trasformabilità e massimo livello di conformazione del diritto di edificare, di seguito sono riportati i valori che ne conseguono.

La prima fase approfondisce la stima dei valori delle aree edificabili espressi sulla base della capacità edificatoria.

La tabella seguente riepiloga:

- il massimo valore (espresso in euro per unità di volume netto) esprimibile da un'area: il valore per aree urbanizzate attuabili con intervento diretto e non urbanizzate attuabili con PUA e permesso di costruire convenzionato;
- il valore per un'area, non urbanizzata, sottoposta a PUA (espresso in euro per unità di volume netto). Tale valore viene stimato ponderando con coefficiente 0,70 i valori precedenti. Anche in questo caso il valore è riverito all'unità di volume netto. Va evidenziato che si è proceduto ad una valutazione puntuale di congruità per le aree del Capoluogo attraverso il procedimento del valore residuo per verificare la valutazione.

Tabella 19 - I valori medi per aree attuabili con intervento diretto e PUA (valori espressi in euro/mc netto)

Area (valore 1 mc netto)	Coeff.	Capoluogo	Tremignon	Vaccarino	Presina	IM & Car
Intervento diretto area già urbanizzata		150	120	130	100	65
PUA approvato o PdC convenzionato (non urb)		105	75	85	55	20
PUA non approvato (non urb)	0,70	74	53	60	39	14

La seconda fase della valutazione si concentra sui valori delle aree a conformazione più debole che, per questa ragione, non vengono espressi sull'unità di volume edificabile bensì sulla misura di superficie del suolo (mq di superficie territoriale).

La conversione dei valori espressi sull'unità di volume (mc netto) in valori espressi sull'unità di superficie (mq di suolo) avviene con riferimento alle aree perfettamente conformate (sia con PUA approvato o PdC convenzionato nonché alle aree con PUA non approvato).

La conversione conduce alla stima del valore medio di ogni areale desunto dalle tabelle di sintesi (cfr. tabella esemplificativa seguente).

Tabella 20 - Il passaggio dai valori espressi sul "mc" ai valori espressi sul "mq di suolo".
Stralcio esemplificativo del Capoluogo

AREE IN P.I	Zona	Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo non urbanizzato PUA approvato	Valore per mq di suolo PUA non approvato
Struttura storica	A	2,00		
	B	1,00		
	B	1,10		
	B	1,20		
	B	1,30		
	B	1,40		
	B	1,70		
	B	2,00		
Struttura insediativa residenziale	C1	0,50	53	37
	C1	0,60	63	44
	C1	0,70	74	52
	C1	0,80	84	59
	C1	0,90	95	66
	C1	1,00	105	74
	C1	1,10	116	81
	C1	1,20	126	88
	C2	0,40	42	29
	C2	0,50	53	37
	C2	0,60	63	44
	C2	0,70	74	52
	C2	0,80	84	59
	C2	0,90	95	66
	C2	1,20	126	88
Valore medio			83	58

La stima dei valori medi delle aree comprese negli Ambiti assoggettabili ad accordo ex art.6 LR 11/2004 viene elaborata a partire da questi valori e dai coefficienti di ponderazione associati a jus aedificandi debole (0,20 e 0,10).

Si evidenzia inoltre che i valori sono espressi sull'unità di superficie del mq di suolo.

Tabella 21 - I valori medi per aree edificabili (valori espressi in euro/mq di superficie di suolo)

	Coeff.	Capoluogo	Tremign on	Vaccarino	Presina	IM & Car
PUA non approvato (Non urb)	0,70	58	42	48	37	12
PI approvato area ex art.6 attuabile nel breve periodo (c.d. a bassa complessità)	0,20	17	12	14	11	4
PI approvato, area ex art.6 attuabile nel lungo periodo (c.d. ad alta complessità) & aree in PAT approvato	0,10	8	6	7	5	2

La congruità dei gradienti di valore si fonda su due evidenze.

La prima attiene ai valori delle aree destinate ad accordi c.d. a bassa complessità, il cui valore medio ammonta a 12 euro e appare in linea con valori riconosciuti per aree destinate a dotazioni territoriali e servizi.

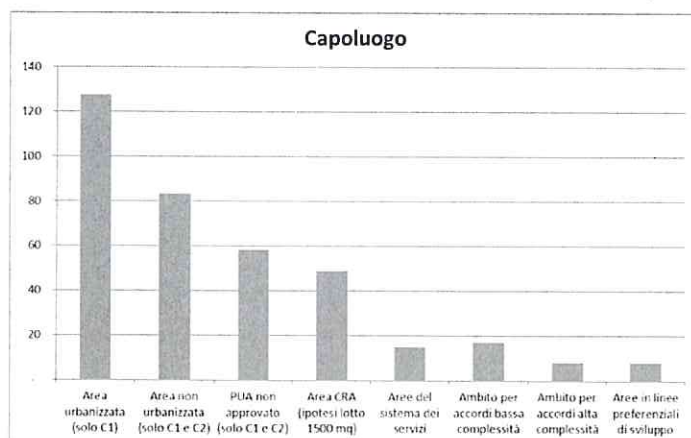
La seconda si fonda sull'assunzione per la quale il valore medio di mercato di un'area con il livello minimo di conformazione del diritto deve convergere con il valore di mercato delle aree apprezzate non tanto per l'immediata trasformazione edilizia quanto dal mercato fondiario. Queste aree infatti sono caratterizzate da un valore che esprime una rendita d'attesa. Il mercato fondiario per Piazzola fornisce un'indicazione di valore medio di 5-6 euro/mq con oscillazioni comprese tra 2 e 9 euro/mq. Ne consegue che i valori medi stimati appaiono in linea con le indicazioni del mercato fondiario.

I valori e i coefficienti stimati conducono al quadro di estrema sintesi riportato di seguito. Si evidenzia che i valori non esprimono una media ponderata in ragione della numerosità di aree, ma una semplice media aritmetica.

Tabella 22 - Il quadro complessivo dei valori medi delle aree espressi per mq di suolo.

	Capoluogo	Tremignon	Presina	Carturo	Isola Mantegna
Valore medio area urbanizzata (eccetto aree in zto A)	165	137	98	81	62
Valore medio area non urbanizzata	83	60	53	19	17
Valore medio PUA non approvato	58	42	37	13	12
Valore medio area CRA (ipotesi lotto 1500 mq)	49	38	32	19	19
Valore medio delle aree del sistema dei servizi	15	11	10	3	3
<i>Aree comprese in ambiti attuabili mediante accordi con i privati ex art. 6 Lur 11/2004</i>					
Valore medio area ambito per accordi bassa complessità	17				
Valore medio ambito per accordi alta complessità	8	6		2	
<i>Aree agricole in PI e Linee preferenziali di sviluppo in PAT</i>					
Valore medio aree in linee preferenziali di sviluppo	8	6			

L'andamento orientativo dei valori medi per il Capoluogo.



Analogamente, si è proceduto a stimare il quadro dei valori medi per le aree comprese nella struttura insediativa artigianale - industriale e per le attività produttive e terziarie, considerando la possibilità di un doppio regime attuativo: diretto e indiretto.

Tabella 23 - I valori per le aree con funzioni non residenziali

	V area euro/mq SF	V area non urbanizzata	V area con PUA da approvare
		(costo urbanizzazione 40 euro/mq)	Coefficiente 0,70
Tutto il territorio comunale eccetto IM, Carturo e Presina	90	50	35
IM, Carturo e Presina	75	35	25

5.2 Il ruolo della perequazione e gli effetti sul valore delle aree

Il PI introduce la perequazione urbanistica e ne stabilisce le modalità di applicazione all'art. 7 delle NTO. Poiché essa rappresenta un contributo aggiuntivo che i proprietari delle aree edificabili devono riconoscere, esso incide sul valore delle aree.

Ne consegue che il valore a fini fiscali dovrà tenere debitamente conto di questo ammontare affinché non sia soggetto ad imposizione fiscale un valore che non rimane in capo alla proprietà.

Le norme prevedono due modalità di contribuzione.

La prima è stabilita nel ***“50% degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento del rilascio o della presentazione del titolo abilitativo edilizio”*** e viene applicata alle seguenti categorie che rilevano ai fini del presente documento:

- nuova edificazione (ovvero trasformazione e ampliamento) su lotti liberi nelle zone C Residenziale in ambito agricolo (Cra)
- gli interventi di trasformazione degli ambiti soggetti all'obbligo del Piano Urbanistico Attuativo qualora la relativa Superficie Territoriale sia inferiore o uguale a 5000 mq;
- gli interventi di trasformazione degli ambiti attraverso il permesso di costruire “convenzionato” di cui all'art.28 bis del DPR 380/2001.

La seconda modalità prevede che il contributo perequativo consista, di norma, in un valore non inferiore al 50% del plusvalore economico generato dalle scelte di pianificazione urbanistica.

Tale regola viene applicata agli interventi di trasformazione sottoposti dagli strumenti urbanistici a P.U.A., qualora la superficie territoriale in essi coinvolta sia superiore a 5.000 mq., ovvero per gli interventi cui accedono gli accordi ex art. 6 e art. 7 della LR. 11 del 2004, nonché per gli interventi che conseguono una variante al PI che si avvalgono di quanto disposto dall'art.4 della LR 55/2012.

Il contributo perequativo quindi inciderà sulla stima del valore imponibile a fini fiscali delle aree e quindi andrà tenuto in opportuna considerazione, nel momento in cui le informazioni progettuali consentiranno di stimarne l'ammontare.

Tuttavia, allo scopo di indagare i possibili effetti economici e la sua incidenza sul valore di mercato delle aree a fini fiscali, si è proceduto ad una valutazione preliminare riferita a due tipologie di aree: le aree denominate CRA e le aree sottoposte ad Accordo pubblico privato.

5.2.1 Il ruolo della perequazione nei CRA

Per i lotti puntuali in CRA, al valore della capacità edificatoria stimato nelle pagine precedenti deve essere sottratto il contributo perequativo. Il valore stimato infatti si riferisce a casi la cui trasformazione non richiede costi eccedenti l'ordinarietà.

Il contributo «perequativo» è equivalente al 50% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di norma calcolati sulla base del progetto edilizio. Per questa ragione, la simulazione è avvenuta sulla base di un progetto assunto come riferimento e «caso tipo». I dati sono stati forniti dagli uffici tecnici del Comune di Piazzola e sono riassunti nella tabella successiva.

Tabella 24 - I dati funzionali alla stima dell'effetto del contributo perequativo nei lotti puntuali in CRA (Nostra elaborazione su dati Comune di Piazzola Sul Brenta)

Caso tipo lotto Capoluogo	Dati	note
Volume urbanistico netto da Prg previgente	650	mc
Volume netto totale	865	mc
Volume lordo totale	1.082	mc
Ammontare degli oneri U1 e U2	15.614	euro
Ammontare oneri U1&U2 per mc netto	24	euro/mc netto
Ammontare oneri U1&U2 per mc lordo	14	euro/mc lordo

Poiché il valore dell'area nel caso dei lotti puntuali in CRA è espresso in euro per unità di volume lordo, l'onerosità del contributo è espresso con riferimento alla medesima consistenza e considerato al 50%, da cui consegue il valore di 7,22 euro/mc lordo.

La tabella seguente riepiloga la stima del valore totale del lotto puntuale come esito del prodotto dei seguenti fattori:

- il valore unitario dell'area esito dell'analisi di mercato depurato dell'ammontare del "contributo perequativo";
- la volumetria lorda ammessa dal piano di 650 mc.

Tabella 25 - La stima del valore a fini fiscali del lotto puntuale in CRA

Descrizione	V area (euro/mc lordo)	Contributo perequativo CP (euro/mc lordo)	Valore al netto del CP (euro/mc lordo)	Volumetria lorda del lotto puntuale	Valore totale del lotto puntuale (euro)
A.T.O. Isola Mantegna & Carturo	52,00	7,22	44,78	650,00	29.110,03
A.T.O. Presina	80,00	7,22	72,78	650,00	47.310,03
A.T.O. Capoluogo	120,00	7,22	112,78	650,00	73.310,03
A.T.O. Tremignon	96,00	7,22	88,78	650,00	57.710,03
A.T.O. Vaccarino	104,00	7,22	96,78	650,00	62.910,03

Come già dichiarato, tali valori rappresentano valori medi indicativi per il contribuente nella misura in cui sono esito di una stima che assume l'incidenza del contributo perequativo sulla base del "caso tipo" analizzato dagli uffici del Comune di Piazzola Sul Brenta.

5.2.2 Il ruolo della perequazione nella stima del valore per le aree soggette ad accordi pubblico privati

A seguito della sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 e successiva variante al PI, gli ambiti si caratterizzeranno per un aumento del livello della conformazione dello jus aedificandi e, al contempo, per la presenza del contributo perequativo definito mediamente nel 50% del plusvalore economico generato dalle scelte di pianificazione urbanistica.

Il valore imponibile delle aree dovrà quindi essere «depurato» del contributo perequativo. A scopo esplorativo, di seguito si indaga il possibile effetto.

Il plusvalore economico viene stimato sulla base della differenza tra il valore dell'area nelle condizioni antecedenti l'approvazione dell'accordo e il valore dell'area successivamente all'approvazione dell'accordo.

Premesso che la stima dovrà avvenire tenendo in opportuna considerazione il progetto urbanistico dell'area, la simulazione effettuata in questa fase avviene a partire dai valori medi "ante accordo" e "post accordo" stimati nel presente documento.

Il valore "ante accordo" è rappresentato dal valore delle aree collocate in ambiti destinati ad accordi (le aree destinate ad accordi pubblico privati ex art.6 attuabili nel breve e nel lungo periodo (c.d. a bassa & alta complessità).

Il valore "post accordo" è assunto pari al valore di un'area sottoposta a PUA non approvato.

La tabella seguente esemplifica la stima del valore imponibile di un'area a seguito della sottoscrizione dell'accordo e in ragione del contributo perequativo stimato per le due tipologie di "Ambiti", a bassa e a elevata complessità.

Tabella 26 - La stima del valore imponibile delle aree destinate ad accordo e sottoposte a contributo perequativo

Valori espressi in euro/mq suolo	Valore del suolo riferito ad un Pua non approvato	V "ante" accordi a <u>bassa</u> <u>complessità</u>	Aumento di valore (euro)	Contributo perequativo al 50%	Valore al netto del contributo	Differenziale di valore fiscale
	A	B	C=(A-B)	D=50%C	(A-D)	
Isola Mantegna, Carturo	13	4	10	5	8	-36%
Presina	37	11	26	13	24	-35%
Piazzola Capoluogo	58	17	41	21	38	-35%
Tremignon	42	12	30	15	27	-35%
Vaccarino	48	14	34	17	31	-35%

Valori espressi in euro/mq suolo	Pua non approvato	V "ante" accordi ad <u>alta</u> <u>complessità</u>	Aumento di valore (euro)	Contributo perequativo al 50%	Valore al netto del contributo	Differenziale di valore fiscale
Isola Mantegna, Carturo	13	2	11	6	7	-43%
Presina	37	5	32	16	21	-43%
Piazzola Capoluogo	58	8	50	25	33	-43%
Tremignon	42	6	36	18	24	-43%
Vaccarino	48	7	41	21	27	-43%

6 ALLEGATI - TABELLE ESEMPLIFICATIVE DEI VALORI MEDI ARTICOLATI PER AREALI OMOGENEI

Sulla base dei valori unitari illustrati nelle pagine precedenti, di seguito sono riportati i valori medi articolati in ragione delle tipologie di aree e suddivisi per areali omogenei.

Per le aree A, B, C1 e C2 a partire dal valore medio esito delle analisi di mercato espresso in euro per mc netto e in euro per mc lordo per quanto attiene i CRA, sono stimati i valori unitari espressi per mq di suolo.

Per quanto riguarda i lotti puntuali (CRA), poiché la volumetria assegnata dal piano è puntuale e non è esito di un indice di densità fondiaria, il valore totale è riferito all'intero lotto al quale afferisce la volumetria.

Per quanto attiene alle aree produttive e artigianali, il valore è riferito al mq di superficie fondiaria di un lotto urbanizzato ovvero sul mq di suolo non urbanizzato.

Per le altre aree, i valori sono espressi per mq di suolo.

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

6.1 Capoluogo

A.T.O. Capoluogo							
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale		150	euro/mc netto			
Valore del suolo urbanizzato (CRA)	prevalentemente residenziale		120	euro/mq lordo			
Valore del suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale		105	euro/mc netto			
Valore del suolo PUA non approvato	prevalentemente residenziale		74	euro/mc netto			
AREE IN P.I.	Zona	Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	Valore per mq di suolo non urbanizzato PUA	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq
Struttura storica	A	2.00	300				
	B	1.00	150				
Struttura insediativa residenziale	B	1.10	165				
	B	1.20	180				
	B	1.30	195				
	B	1.40	210				
	B	1.70	255				
	B	2.00	300				
	C1	0.50	75	53	37		
	C1	0.60	90	63	44		
	C1	0.70	105	74	52		
	C1	0.80	120	84	59		
	C1	0.90	135	95	66		
	C1	1.00	150	105	74		
	C1	1.10	165	116	81		
	C1	1.20	180	126	88		
	C2	0.40	42	29			
	C2	0.50	53	37			
	C2	0.60	63	44			
	C2	0.70	74	52			
	C2	0.80	84	59			
	C2	0.90	95	66			
	C2	1.20	126	88			
Valore medio			165	83	58		
Struttura insediativa residenziale	Cra					73.310	
Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)	1500					49	
Struttura insediativa artigianale - industriale	D1 e D2	diretto/PUA	90	50	35		
Struttura insediativa artigianale - industriale	D3	diretto/PUA	90	50	35		
Area in zona Sp	Area 1	PUA			35		
Area in zona Sp	Area 2	area a servizi					15
Aree del Sistema dei servizi							15
Aree per Accordi ex art. 6 L.R. 11/04 (classe a bassa complessità)							17
Aree per Accordi ex art. 6 L.R. 11/04 (classe ad alta complessità)							8

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

6.2 Presina

A.T.O. Presina								
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale			100	euro/mc netto			
Valore del suolo urbanizzato (CRA)	prevalentemente residenziale			80	euro/mq lordo			
Valore del suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale			55	euro/mc netto			
Valore del suolo PUA non approvato	prevalentemente residenziale			39	euro/mc netto			
AREE IN P.I	Zona	Modalità di intervento	Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	Valore per mq di suolo non urbanizzato	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq
Struttura insediativa residenziale	B		1,10	110				
	C1		0,50	50	28	19		
	C1		0,80	80	44	31		
	C1		0,90	90	50	35		
	C1		1,00	100	55	39		
	C1		1,10	110	61	42		
	C1		1,20	120	66	46		
	C1		1,24	124	68	48		
	C2		0,70		39	27		
	C2		1,20		66	46		
Valore medio				98	53	37		
Struttura insediativa residenziale	Cra		650,00				47.310	
Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)	1500						32	
Struttura insediativa artigianale - industriale	D3	diretto		75				
Aree del Sistema dei servizi								10

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

6.3 Tremignon

A.T.O. Tremignon							
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale		120	euro/mc netto			
Valore del suolo urbanizzato (CRA)	prevalentemente residenziale		96	euro/mq lordo			
Valore del suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale		75	euro/mc netto			
Valore del suolo PUA non approvato	prevalentemente residenziale		53	euro/mc netto			
AREE IN P.I	Zona	Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	Valore per mq di suolo non urbanizzato	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq
Struttura insediativa residenziale	B	1,30	156				
	B	1,40	168				
	B	1,90	228				
	C1	0,70	84	53	37		
	C1	0,80	96	60	42		
	C1	0,90	108	68	47		
	C1	1,00	120	75	53		
	C2	0,50		38	26		
	C2	0,80		60	42		
	C2	0,90		68	47		
Valore medio			137	60	42		
Struttura insediativa residenziale	Cra	650				57.710	
Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)	1500					38	
Struttura insediativa artigianale - industriale	D1 e D2	diretto/PUA	90	50	35		
Struttura insediativa artigianale - industriale	D3	PUA			35		
Aree del Sistema dei servizi							11
Aree per Accordi ex art. 6 L.R. 11/04 (classe ad alta complessità)							6

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

6.4 Vaccarino

A.T.O. Vaccarino							
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale		130 euro/mc netto				
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale		104 euro/mq lordo				
Valore del suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale		85 euro/mc netto				
Valore del suolo PUA non approvato	prevalentemente residenziale		60 euro/mc netto				
AREE IN P.I.	Zona	Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	Valore per mq di suolo non urbanizzato	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq
Struttura storica	A	0,90	117				
	C1	0,70	91	60	42		
	C1	0,80	104	68	48		
	C1	0,90	117	77	54		
Struttura insediativa residenziale	C1	1,00	130	85	60		
	C2	0,60		51	36		
	C2	0,70		60	42		
	C2	0,90		77	54		
Valore medio			111	68	48		
Struttura insediativa residenziale	Cra	650,00				62.910	
Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)	1500					42	
Struttura insediativa artigianale - industriale	D1	diretto/PUA	90	50	35		
Aree del Sistema dei servizi							12
Aree per Accordi ex art. 6 L.R. 11/04 (classe a bassa complessità)							14

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

6.5 Isola Mantegna e Carturo

A.T.O. Isola Mantegna							
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale	65	euro/mc netto				
Valore del suolo urbanizzato (CRA)	prevalentemente residenziale	52	euro/mq lordo				
Valore del suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale	20	euro/mc netto				
Valore del suolo PUA non approvato		14	euro/mc netto				
AREE IN P.I	Zona	Densità territoriale (mc netto/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	Valore per mq di suolo non urbanizzato	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq
Struttura insediativa residenziale	C1	0,90	59	18	13		
	C1	1,00	65	20	14		
	C2	0,60		12	8		
			62	17	12		
Valore medio							
Struttura insediativa residenziale	Cra	650				29.110	
Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)	1.500					19	
Struttura insediativa artigianale - industriale	D2		75	35	25		
Aree del Sistema dei servizi							3
A.T.O. Carturo							
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale	65	euro/mc netto				
Valore del suolo urbanizzato (CRA)	prevalentemente residenziale	52	euro/mq lordo				
Valore del suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale	20	euro/mc netto				
Valore del suolo PUA non approvato	prevalentemente residenziale	14	euro/mc netto				
AREE IN P.I	Zona	Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	Valore per mq di suolo non urbanizzato	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq
Struttura insediativa residenziale	B	1,50	98				
	B	1,60	104				
	C1	0,90	59	18	13		
	C1	1,00	65	20	14		
	C2	0,90		18	13		
Valore medio			81	19	13		
Struttura insediativa residenziale	Cra	650,00				29.110	
Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)	1500					19	
Struttura insediativa artigianale - industriale e per le attività produttive e terziarie	D1		75	35	25		
Aree del Sistema dei servizi							3
Area in zona R							5
Aree per Accordi ex art. 6 L.R. 11/04 (classe ad alta complessità)							2

CREDITI

Rapporto finale prodotto da Theorema sas

Referente e responsabile scientifico dell'incarico: dott. Antonella Faggiani Mrics
con la collaborazione della dott.ssa Hegis Shyti

Mestre (Ve), 30 dicembre 2015

Theorema sas
Calle del Sale, 33/2
30174 Mestre Venezia IT
info@theoremasas.it