



Comune di Noviglio

Città Metropolitana di Milano

Ufficio Tecnico

Piazza Roma 1 – CAP 20082 - ☎ 0290060666 - Fax 029006282

Email tecnico@comune.noviglio.mi.it

Partita IVA 04143420158 – C.F.80121990156

VALORE VENALE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2015.

Confermate per gli anni seguenti al 2015 e per il corrente anno 2023

In relazione all'oggetto si è provveduto a formulare un'ipotesi di determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili al fine di avere i riferimenti, desunti da valutazioni tecniche, per effettuare i necessari accertamenti sulle dichiarazioni d'imposta ai sensi del D.Lgs. 504/1992 s.m.i.

I valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili sono applicabili all'intero territorio comunale in quanto non esistono microzone omogenee.

I criteri di determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, si basano sui seguenti parametri:

- la destinazione d'uso dell'area;
- l'indice di fabbricabilità/volume assegnato dallo strumento urbanistico;
- il valore di trasformazione di un'area residenziale ipotetica determinata come da allegato A;
- la percentuale di incremento risultante dal valore di trasformazione di un'area residenziale ipotetica, applicabile per analogia alle categorie, diverse dalla residenza, individuate in relazione alla destinazione d'uso dell'area di riferimento;
- abbattimento percentuale dal 30 al 50 del prezzo base dell'area residenziale determinato come da allegato A in caso di interventi di ristrutturazione con demolizione/ricostruzione della volumetria esistente, di edilizia residenziale pubblica, di recupero edifici rurali ad uso residenziale.

I valori esposti nella tabella in calce, scontano la particolare situazione economica che ha portato ad un abbattimento generalizzato a livello nazionale dei valori di realizzo degli immobili.

Con riferimento alla destinazione d'uso dell'area, vengono individuate le seguenti categorie:

- residenziale;
- industriale/artigianale;
- terziario/commerciale e per uffici.

Riguardo all'indice di fabbricabilità, le suddette categorie sono state ulteriormente suddivise in base agli ambiti del vigente P.G.T.

Sulla base delle valutazioni sopra indicate, si ritiene congruo fissare per l'anno 2015 per tutte le zone del territorio, i valori venali minimi di riferimento secondo la tabella di seguito riportata:

ZONA	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIO/TERRITORIALE	VALORE PROPOSTO €/MQ.	VALORE ARROTONDATO €/MQ
RESIDENZIALE			
TC/A (1)	Esistente	64,00	64,00
TC/B1	1,6 mc/mq di Sf.	147,20	147,00
TC/B2	1,00 mc/mq di Sf.	92,00	92,00
TC/B3	1,80 mc/mq di St.	165,60	166,00
TC/B4 (2)	1,00 mc/mq di St.	92,00	92,00
TC/C-1	1,507 mc/mq di St.	139,20	139,00
TC/C-2	0,707 mc/mq di St.	64,80	65,00
TC/C-3	1,179 mc/mq di St.	108,80	109,00
TC/C-7	1,018 mc/mq di St.	92,00	92,00
TC/C-8	1,000 mq/mq di St.	92,00	92,00
ADT2	1,390 mq/mq di St.	128,00	128,00
ADT3	1,853 mq/mq di St.	171,20	171,00
E (3)	Esistente	46,40	46,00
ARTIGIANALE/INDUSTRIALE			
TC/B1I	0,80 mq/mq di Sf.	64,00	64,00
TC/C-4	0,654 mq/mq di St.	56,80	57,00
TC/C-5	0,573 mq/mq di St.	49,60	50,00
ADT1 (5)	0,686 mq/mq di St.	59,20	59,00
TERZIARIO/COMMERCIALE PER UFFICI			
TC/B1T	1,00 mq/mq di Sf.	80,00	80,00
TC/B5 (4)	Esistente	64,00	64,00
TC/C-6	0,235 mq/mq di St.	19,20	19,00
TC/C-9 (5)	Secondo Piano	64,00	64,00
ADT1 (7)	0,686 mq/mq di St.	54,40	54,00

- (1) in caso di demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione totale il valore del terreno verrà determinato/stimato sulla base della volumetria effettivamente ricostruita o recuperata;

- (2) in caso di demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione totale con riutilizzo della volumetria esistente > di 1,8 mc/mq., il valore del terreno verrà determinato/stimato sulla base della volumetria effettivamente ricostruita o recuperata;
- (3) dalla data di approvazione del Peep il valore del terreno verrà determinato sulla base dell'indice di fabbricabilità effettivo;
- (4) in caso di ristrutturazione totale e/o parziale senza demolizione di edifici rurali in ambito agricolo con cambio di destinazione d'uso a residenza extra agricola, il valore del terreno verrà determinato/stimato sulla base della volumetria effettiva risultante dal titolo abilitativo rilasciato dal comune;
- (5) in caso di ristrutturazione totale, ampliamento e nuova costruzione, dalla data di approvazione del piano e/o rilascio di titolo edilizio, il valore del terreno verrà determinato/stimato sulla base della volumetria effettiva risultante dal piano e/o dal titolo abilitativo rilasciato dal comune;

Nei casi in cui si tratti di aree edificabili previste nel Piano delle Regole del P.G.T. in assenza del Piano Particolareggiato e/o del Piano di Lottizzazione convenzionato, i valori indicati nella tabella di cui sopra potranno subire variazioni in decremento fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto dell'area, all'ubicazione, alla presenza di servizi, alla qualità, ecc...

Noviglio, 30.01.2015 prot. 000543 della RESPONSABILE AREA TECNICA
– URBANISTICA - Geom. Giuliana Bonfadini

ALLEGATO A

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DI UN IPOTETICA AREA RESIDENZIALE:

Relazione e criteri di stima

La valutazione è relativa alla stima a costo di trasformazione del valore venale (allegato A); questa valutazione necessita, come detto, di una precedente stima relativa al valore venale di mercato dell'area medesima e per questa determinazione il criterio da utilizzarsi, è quello relativo alla *stima sul valore di trasformazione*, partendo dal prodotto finito ed applicando allo stesso delle percentuali di incidenze empiriche per conoscere il valore del bene, si evidenzia un procedimento che trova riscontro solo nelle stime sintetiche, il cui risultato si avvicina al valore del bene medesimo solo con la conoscenza delle problematiche territoriali e della situazione urbanistica-edilizia e commerciale.

Appare, pertanto, opportuno ricavare tale valore dal processo di trasformazione del suolo in prodotto edilizio, utilizzando dati noti ed obiettivi, relativi ai singoli fattori che intervengono nel fenomeno produttivo di trasformazione *suolo in prodotto edilizio*.

Questo criterio, utilizzato maggiormente dalle Pubbliche Amministrazioni, è riportato nel volume redatto da Vittorio Bensi "ESPROPRI PER LAVORI DI PUBBLICA UTILITA'" edito da Pirola del Gruppo editoriale Il Sole 24ore aggiornato con il Testo unico approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n.327.

In relazione a quanto sopra, si specificano di seguito alcuni dati essenziali inseriti nella formula di calcolo per la stima delle aree più avanti riportata nell'allegato B.

Con riferimento ai volumi da realizzare, si ipotizza che la costruzione venga iniziata e costruita nei prossimi due anni.

Gli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie sono determinati come da Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 06.06.2005 €/mc.13,77 per le primarie e €/mc. 23,58 per le secondarie

Il contributo sul costo di costruzione in applicazione degli artt. 3 e 6 della legge 10/77 e come determinato dal Decreto Ministeriale risulta pari a € 401,03 per ogni mq. di superficie utile, incrementato delle superfici accessorie, come da delibera di G.C. n. 125 del 06.12.2012.

I costi di appalto ed i valori commerciali da assumere per la ricerca del valore venale dell'immobile sono riferiti a fabbricati realizzati a partire da settembre 2013 e completati e venduti entro Settembre 2015.

I tassi di remunerazione sono calcolati in funzione degli interessi bancari offerti dalle banche e sono allineati ai tassi medi praticati dalle banche per i rendimenti con riferimento agli anni 06/07.

L'indice volumetrico, assunto a base di calcolo, è pari a 1,00mc/mq. per l'ipotetica area residenziale di mq. 1000, l'incidenza dello standard secondo il vigente P.G.T. pari 40,00 mq/ab. della volumetria ipotizzata di mc.1000/100.

Il costo di appalto della volumetria residenziale da adottare è il risultato di un'indagine dei prezzi medi applicati dalle imprese di settore nell'ultimo periodo, che scontano la difficile situazione economica in cui versa il paese, che per un edificio residenziale di tipo medio risulta, nel periodo 9/2012 – 9/2014, pari ad un valore medio di €/mc. 390,00.

Il valore al metro quadrato degli appartamenti è desunto da una serie di immobili in vendita aventi le medesime caratteristiche rilevabili in alcune pubblicazioni specializzate in quanto il bollettino relativo alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili" sulla piazza di Milano a cura della Borsa Immobiliare di Milano in collaborazione con il CAAM e FIMAA non contempla il Comune di Noviglio.

Per l'aggiornamento si sono utilizzati i dati relativi al Comune di Binasco - periferia, limitrofo a Noviglio, con valori immobiliari medi per edifici nuovi pari a euro/mq. 2.075,00.

In considerazione a quanto sopra specificato, risulta che il valore medio di 1 mq. di area residenziale è pari a €. 91,87, con un decremento percentuale rispetto a quello determinato nell'anno 2008 pari a 20%.

Il Responsabile Area Tecnica
Geom. Massimo Conalba