



PERIZIA DI STIMA  
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE  
DELLE AREE EDIFICABILI  
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI LOGRATO  
AI FINI DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA  
ai sensi del comma 5, art.5 del D.Lgs.504/92  
ai sensi del comma 746, art.1, L.160/2019

Anno 2024

## INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 3
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 4
5. Andamento del mercato	Pag. 6
6. Criteri di valutazione	Pag. 7
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 9
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 14
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 16
10. Applicazione degli indici	Pag. 16

### **Allegati:**

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

## 1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all' annualità 2024 si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo", per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'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."*

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *"in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che *"sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."*

## 2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Lograto.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee,

delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio Variante n.2 adottata con D.C.C. n.18 del 25/07/2023 e approvata con D.C.C. del 14/12/2023;

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

### **3.INQUADRAMENTO GENERALE**

Il comune di Lograto si estende a sud-ovest nella provincia di Brescia ed è situato nella pianura all'interno di un paesaggio agricolo ancora notevolmente contrassegnato da elementi ereditati dalla storia; tuttavia, si trova nell'immediata prossimità sia di territori afferenti ai paesaggi delle valli fluviali (anch'essi collocati nella fascia della bassa pianura), sia di territori appartenenti ai paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta (ricadenti nella fascia dell'alta pianura).

Lograto ha una sola frazione, Navate; confina con Azzano Mella, Berlingo, Maclodio, Mairano, Torbole Casaglia e Travagliato.

### **4.PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici. Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione (TITOLO II, Art. 3):

1. **ST Superficie Territoriale:** misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.
2. **SF Superficie fondiaria** o lotto edificabile: misurato in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura.

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione comprese le fasce di rispetto e con esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione.

3. **SC Superficie coperta:** s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccatto più basso dal suolo pubblico (quota stradale o marciapiede), con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale.

4. **SLP Superficie Lorda di Pavimento:** misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra. Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti, anche se aperte su tutti i lati.

5. **SU Superficie Utile:** è la superficie di pavimento degli immobili ai vari piani, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e di finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

6. **SP Superficie permeabile:** è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata.

7. **V Volume:** è il prodotto della SLP dei singoli piani per l'altezza teorica per piano di mt. 3 nel caso della residenza. Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 4 per piano.

8. **UT Indice di utilizzazione territoriale:** è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST):  $SLP/ST$  (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla superficie territoriale.

9. **UF Indice di Utilizzazione fondiaria:** è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF):  $SLP/SF$  (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.

10. **RC Rapporto di copertura:** è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF.

Il Piano di Governo del Territorio si attua ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale, mediante il ricorso ad attività edilizia libera, SCIA, titolo abilitativo diretto (PdC), PdCc, Pianificazione Attuativa di iniziativa pubblica e privata (PA, PP, PII, PR, SUAP, PEEP, PIP). Ai Piani Attuativi è demandata l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano e costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi integrativi o sostitutivi previsti dal Piano delle Regole.

I Piani Attuativi devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T. individuate dai seguenti Ambiti:

## AMBITI

Nuclei di Antica Formazione (art.19 NTA)
Zona B1 – Edilizia residenziale ad alta densità (art.21 NTA)
Zona B2 – Edilizia residenziale a media densità (art.22 NTA)
Zona B3 – Edilizia residenziale a bassa densità (art.23 NTA)
Zona D1 – Zona produttiva consolidata e di completamento (art.27 NTA)
Zona D2 – Zona terziaria e commerciale consolidata e di completamento (art.28 NTA)
Ambiti della Trasformazione Produttivi
Ambiti della Trasformazione Residenziali
Zona a verde privato (art.24 NTA)

## 5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La frenata del mercato immobiliare italiano, iniziata nel secondo semestre 2022, si è fatta più intensa e minaccia di estendersi al 2024 a causa di alcuni fattori che penalizzano il comparto, in primis la “carenza di ossigeno” delle famiglie italiane e le crescenti difficoltà di accesso al credito. E’quanto emerge dal 3° Osservatorio sul mercato immobiliare 2023 di **Nomisma** che ha analizzato le performance immobiliari dei 13 principali mercati italiani.

La stretta creditizia si ripercuote sui mutui erogati che registrano un arretramento del -29% nell’anno, un aspetto conseguente alla diminuzione delle compravendite nell’ordine del -13%. “Vista l’attuale congiuntura, non vi sono dubbi sul fatto che il settore immobiliare italiano chiuderà il 2023 fortemente ridimensionato rispetto all’esuberanza del biennio precedente. Ma se per il segmento abitativo si prevede il protrarsi della debolezza anche per il prossimo anno, sul versante corporate le condizioni per il rilancio potrebbero essere prossime” – ha concluso Elena Molignoni (Soluzioni per il Business - Nomisma).

Nell’ultima edizione dell’indagine sul Mercato Immobiliare di **FIMAA-Confcommercio**, riferita al terzo quadrimestre del 2023, gli italiani riprendono a pianificare l’acquisto della casa. Una serie di fattori, ripresi anche dall’Istat nel report di gennaio sulla “Fiducia di Consumatori e Imprese”, confermano, in particolare, che la diminuzione dei tassi di interesse sui mutui restituiscano linfa alla fiducia dei consumatori. Per quanto riguarda le vendite, gli associati Fimaa ribadiscono che il mercato nel corso del 2023 ha attraversato una fase di transizione, ma il sentiment sull’ultimo quadrimestre mette in luce un miglioramento. I dati relativi all’Agenzia delle Entrate infatti evidenziano che nei primi nove mesi dell’anno le vendite sono calate dell’11,8% ma, stando alle rilevazioni degli associati Fimaa, il divario nell’arco dell’intero anno si ridurrà al 10,6%.

A livello provinciale, il territorio della provincia di Brescia, date le sue peculiarità dovute a variabili orografiche e socio-economiche, è stato suddiviso in 8 macro-aree omogenee in cui sono stati aggregati i comuni ad opera dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le macro-aree sono state così denominate: Capoluogo (Brescia), Franciacorta e Lago d'Iseo (23), Hinterland (18), Lago di Garda e Valtenesi (24), Pianura Bresciana (59), Valle Camonica (40), Valle Sabbia (25) e Valle Trompia (15).

Il comune di Lograto si inserisce nella macroarea Pianura Bresciana, con una variazione annua per "Numero di Transazioni Normalizzate" nel corso del 2022 pari a 0.

## 6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Lograto, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile IMU per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio: valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.G.T.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici;
- nella stima si deve tenere conto:
  1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
  2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
  3. della destinazione d'uso consentita;

4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”. Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_{mT}$  il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_{mT} - K$$

Quest'equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggior specificazione. Infatti, “il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_{mT} - (\sum K + I_p + P)] / (1+r)^n$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_{mT}$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del

fabbricato.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area residenziale e industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà ad ogni modo determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree industriali.

**Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.**

## **7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

### **7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA**

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_f$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè:

$$V_a = \frac{V_{mT} - (\sum K + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_{mT}$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i

mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 3,03%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 14 gennaio 2024.

## **7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)**

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che individua la microzona catastale B1 Centrale riportando le seguenti quotazioni:

- Anno 2023 – Abitazioni civile, stato conservativo “ottimo”, da 1200 a 1450 €/mq
- Anno 2023 – Laboratori, stato conservativo “normale”, da 480 a 680 €/mq

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di abitazioni e laboratori nuovi, che certamente sono superiori ai valori in “normale” stato di conservazione. Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo “ottimo” censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3». Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia “ottima”, equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- Anno 2023 – Laboratori, stato conservativo “ottimo”, da 624 a 884 €/mq

Sono state inoltre considerate alcune proposte di vendita di fabbricati nuovi, ristrutturati e paragonabili al nuovo poste in vendita da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Lograto:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte “OMI”)	Valore Mercato (€/mq) (fonte “Agenzie immobiliari”)
Abitazioni civili	1450	1920
Laboratori	850	900

Identificando così, rispettivamente, un valore base per l'anno 2024 di 1.685,00€/mq per la residenza e 875,00€/mq per la produttiva.

### **7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE**

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari a  $K=1,257$ ; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superfici accessorie che si quantificano con  $K=1,050$ .

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

#### **RESIDENZIALE**

<b>Superficie occupata da</b>	<b>superfici dei vari ambienti</b>	<b>incidenza sul valore venale del prodotto finito</b>	<b>incidenza ragguagliata</b>
Alloggio	130	100%	130,00
Balconi, terrazze, logge	20	30%	6,00
Cantine	15	50%	7,50
Autorimesse	20	50%	10,00
Giardini, corti	100	10%	10,00
Superficie commerciale complessiva			163,50
Superficie totale accessori			33,50
Incremento percentuale			25,77%

#### **PRODUTTIVA**

<b>Superficie occupata da</b>	<b>Incidenza effettiva sulla S.l.v.</b>	<b>Incidenza sul valore venale del prodotto finito</b>	<b>Incidenza ragguagliata</b>
Locali a servizio attività	5%	1	5,00%
Totale incidenza			5,00%

### **7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C=\sum K + I_p + P_I$ )**

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\sum K$ ) comprendente:
  - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazioni esterne;
  - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Interessi passivi ( $I_p$ ) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo di un imprenditore ( $P_I$ ).

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

### **K1 - costo tecnico di costruzione**

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzioni, confrontate con il prezziario Regionale delle opere edili oltre all'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 1.105,00€/mq. Per la destinazione industriale il K1 risulta pari a 596,00€/mq.

### **K2 - oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 7% del costo di costruzione "K1".

### **K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77**

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico delle zone di espansione.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto e per i singoli lotti oggetti di Intervento Edilizio Diretto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria oltre al contributo commisurato al costo di costruzione e dello smaltimento rifiuti se trattasi di attività produttive.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
Residenziale	7,50 €/mc
Produttivo	14,00 €/mq

### **Ip - Interessi passivi**

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

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6%.

S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

### **PI- Profitto di un ordinario imprenditore**

Tra le voci che è necessario determinare vi è anche quella afferente il profitto lordo, costituito dal profitto normale netto, al lordo delle imposte, spettante all'imprenditore che trasformi l'area in un prodotto edilizio finito ed alieni tale prodotto completando così il suo intervento. Come insegna la dottrina dell'estimo, normalmente l'entità in esame deve essere accertata in base ad una percentuale da applicare al valore del prodotto edilizio finito, in un intervallo normalmente oscillante tra il 8-18%. La quantificazione analitica di questa voce non risulta facile perché è notorio che varia sensibilmente, in relazione sia all'ubicazione dell'intervento sia alle tipologie ed alle destinazioni dei fabbricati, ma, soprattutto, in relazione all'andamento contingente del mercato immobiliare e, quindi, al rischio complessivo dell'operazione. Invero, l'imprenditore che attua la trasformazione si identifica in un operatore economico che svolge la propria attività nell'ambito della produzione edilizia. Attualmente nella redditività d'impresa del settore considerato, l'imprenditore si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta al 12% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti) per la destinazione residenziale e al 8% per la destinazione d'uso produttiva.

### **7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi". Per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per la destinazione urbanistica, sia per l'utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, ZONA B2 – EDILIZIA RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' avente superficie fondiaria pari a mq. 400, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico,  $U_f=0,50$  mq/mq;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, ZONA D1 – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 1000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni,  $U_f=1,00$  mq/mq;

## 7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2023					
Sup. Area (S.f.)	mq	400,00	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,50
Volume	mc	600,00	Prezzo di mercato	€/mq	1 675,00
Superficie Lorda di Pavimento	mq	200,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	251,54
Sup. lorda vendibile (accessori: 25,77%)	mq	51,54	Valore medio fabbricato VmT	€	421 329,50
Sup. lorda vendibile totale	mq	251,54			
Costo tecnico di costruzione K1	€	277 951,70	Valore del terreno (V.T.)	€	59 818,95
Oneri professionali K2	€	19 456,62	Valore attuale area	€	54 695,01
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	1 886,55	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )		1,0937 *
		7 070,00	*capitalizzato al 3,03% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	306 364,87			
Profitto Imprenditore Pi	€	36 763,78	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	136,74
Interessi passivi Ip (6%)	€	18 381,89			
Totale	€	361 510,55			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2023					
Sup. Area (S.f.)	mq	1 000,00	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,00
Superficie Edificabile	mq	1 000,00	Prezzo di mercato	€/mq	875,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	50,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1 050,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1 050,00	Valore medio fabbricato VmT	€	918 750,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	625 800,00	Valore del terreno (V.T.)	€	139 439,16
Oneri professionali K2	€	43 806,00	Valore attuale area	€	131 358,25
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	14 000,00	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )		1,0615 *
			*capitalizzato al 3,03% per 2 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	683 606,00			
Profitto Imprenditore Pi	€	54 688,48	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	131,36
Interessi passivi Ip (6%)	€	41 016,36			
Totale	€	779 310,84			

Applicando il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio per l'anno 2024 dell'area edificabile residenziale pari a 136,70 €/mq ed un valore medio dell'area edificabile industriale pari a 131,40 €/mq.

## 8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La stima sintetica "consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente

assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Lograto per gli anni 2023 e primi mesi 2024 integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate;

b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

### **8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E L'AGENZIA DELLE ENTRATE.**

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Lograto è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; le visure catastali relative al comune di Lograto hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; le ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;
- Agenzia delle Entrate - Siatel; tramite il nominativo e l'anno di stipula della compravendita, si è potuti risalire al valore dell'oggetto di scambio.

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita stipulati nel corso degli anni 2023 e i primi mesi del 2024: sono state riscontrate trascrizioni in cui sono stati riparametrati il prezzo di vendita in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui è posta, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Si attesta il valore di un'area generica residenziale pari a 115,00 €/mq, mentre per le aree industriali un valore circa pari a 85,00 €/mq.

## **8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI**

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari del territorio tramite dispositivi web e ad indagini di relative documentazioni, sono state reperite alcune intenzioni di vendita di aree edificabili, anche in comuni limitrofi, che riparametrate in base alla posizione, alla potenzialità edificatoria esprimibile, alla modalità di attuazione permettono di individuare un valore di vendita di un lotto tipo a destinazione residenziale pari a 140,00€/mq e a destinazione industriale pari a 120,00€/mq.

## **9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO**

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore risulta pari a 136,70 €/mq per le aree residenziali e 131,40 €/mq per quelle industriali.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 127,50 €/mq per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 102,50 €/mq per le aree industriali.

Si può desumere un valore base dato dalla media dei due criteri di stima pari a 132,10 €/mq per le aree residenziali e 116,95 €/mq per quelle industriali.

## **10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI**

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune. Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolare il valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a  $SUP_{mq}$ , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria  $I_1$ , alla destinazione urbanistica prevista  $I_2$ , alla modalità attuativa  $I_3$ , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta  $I_4$ , alla zona territoriale  $I_5$ , si calcola per l'annualità in corso:

**Valore Venale Area residenziale (€) = Valore area base**  $_{[€/mq]} \times SUP_{[mq]} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

**Valore Venale Area industriale (€) = Valore area base**  $_{[€/mq]} \times SUP_{[mq]} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Si riportano di seguito i parametri in uso.

### **INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I<sub>1</sub>**

Considerato che l'edificazione residenziale viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) e l'indice di Densità Territoriale (IT), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole e del Documento di Piano. Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Ambito, disciplinata dal Piano di Governo del Territorio:

<b>Residenziale</b>	<b>Indice I<sub>1</sub></b>
UF < 0,50	0,85
UF = 0,50	1,00
UF > 0,50	1,15

o definite dalle N.T.A. del Documento di Piano:

<b>Residenziale</b>	<b>Indice I<sub>1</sub></b>
IT ≤ 0,20	1,00
IT > 0,20	1,10

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive/commerciali viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

<b>Industriale</b>	<b>Indice I<sub>1</sub></b>
UF - SLP < 1,00	0,85
UF - SLP = 1,00	1,00*

\*Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

### **INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I<sub>2</sub>**

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per gli ambiti residenziali di completamento e per attività industriali/artigianali.

Nelle tabelle seguenti si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

VALORI	Indice I <sub>2</sub>	
	Residenziale	Produttiva
Aree agricole produttive;	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,20 (aziende orto-floro-vivaistiche)
	0,01 (terreni agricoli)	0,40 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,10 (manufatti agricoli)
Aree agricole di salvaguardia	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,20 (serre)
	0,01 (altri terreni agricoli)	0,05
Aree adibite a servizi	----	0,14
Commerciale/Alberghiero	----	1,20
Verde Privato	0,30	----

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è la superficie soggetta a vincolo agricolo se destinata alla residenza, mentre è la parte dell'area di pertinenza urbanistica se diversa da quanto previsto per gli ambiti residenziali, per effetto della "finzione giuridica", a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni, al netto delle superfici vincolate già sfruttate.

### **INDICE DI STADIO URBANISTICO I<sub>3</sub>**

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata

rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.”

Nella tabella seguente si definisce l'indice "I" relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I <sub>3</sub>
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,50

La stipula della convenzione rappresenta la condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione.

#### **INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I<sub>4</sub>**

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito descritte. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice **I<sub>4</sub> = 0,80**
- Qualora un terreno sia stato soggetto a lavori di **bonifica**, dovranno essere considerati i costi sostenuti reperiti da documentazione contabile/fatture, che andranno scorporati dalla base imponibile.  
Qualora un terreno dovesse essere soggetto a lavori di bonifica, dovranno essere considerati i costi sostenuti preventivati, che andranno scorporati dalla base imponibile. In assenza di dati, si introduce un coefficiente di abbattimento **0,70 ≤ I<sub>4</sub> ≤ 0,90** in base all'impatto del tipo di intervento di bonifica necessario.
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento **0,60 ≤ I<sub>4</sub> ≤ 0,90**

- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I<sub>4</sub>=0,60**
- Aree su cui insistono **fabbricati in corso d'opera** (art.6 D.Lgs.504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PRGC corrispondente al lotto tipo.

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area, considerando una sola delle condizioni individuate, la più favorevole al contribuente.

### INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I<sub>5</sub>

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Lograto, si ritiene opportuno mantenere un'unica Zona Territoriale rappresentativa della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

Zona Territoriale	Indice I <sub>5</sub>
Zona Territoriale Unica	1,00

Geom. Emanuele Riva



## ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

### Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2024	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	132,10 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	116,95 €/mq

### Indice per Potenzialità Edificatoria I<sub>1</sub>

Residenziale	Indice I <sub>1</sub>
UF < 0,50	0,85
UF = 0,50	1,00
UF > 0,50	1,15

Residenziale	Indice I <sub>1</sub>
IT ≤ 0,20	1,00
IT > 0,20	1,10

Industriale	Indice I <sub>1</sub>
UF - SLP < 1,00	0,85
UF - SLP = 1,00	1,00*

\*Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

### Indice di destinazione d'uso I<sub>2</sub>

VALORI	Indice I <sub>2</sub>	
	Residenziale	Produttiva
Aree agricole produttive;	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,20 (aziende orto-floro-vivaistiche)
	0,01 (terreni agricoli)	0,40 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,10 (manufatti agricoli)
Aree agricole di salvaguardia	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,20 (serre)
	0,01 (altri terreni agricoli)	0,05
Aree adibite a servizi	----	0,14
Commerciale/Alberghiero	----	1,20
Verde Privato	0,30	----

### Indice di stadio urbanistico I<sub>3</sub>

<b>Strumenti di attuazione</b>	<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Parametro urbanistico interessato</b>	<b>Indice I<sub>3</sub></b>
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,50

### Indice per situazioni particolari I<sub>4</sub>

<b>INDICE</b>	<b>Indice I<sub>4</sub></b>
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Terreno soggetto a bonifica (detrazione costi sostenuti o in assenza dati)	0,70 ÷ 0,90
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90

### Indice per zona territoriale di appartenenza I<sub>5</sub>

<b>Zona territoriale</b>	<b>Indice I<sub>5</sub></b>
Zona Territoriale <b>Unica</b>	1,00