

Comune di San Giovanni in Persiceto
(Provincia di Bologna)

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL’IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

ANNO DI RIFERIMENTO 2026

RELAZIONE DI STIMA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

PREMESSA

Prima di procedere alla redazione della relazione di stima dei valori delle aree fabbricabili riferita all'anno 2026, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo :

- il D.lgs. 30 Dicembre 1992, n. 504, recante "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n.421", con il quale è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.);

- l'art.8 del D.lgs. n. 23/2011 con il quale è stata istituita, a decorrere dall'anno 2014, l'imposta municipale propria (IMU), anticipata in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012 ai sensi del D.L. n.201/2011;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 10/04/2012 con la quale è stato approvato il Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta Municipale propria (IMU), successivamente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 27/09/2012;

- l'art. 1, comma 639, della L. n. 147/2013, che ha istituito, a decorrere dal 1° gennaio 2014 l'imposta unica comunale (IUC), che si compone dell'imposta municipale propria (IMU), del tributo per i servizi indivisibili (TASI) e della tassa sui rifiuti (TARI);

- la deliberazione di Consiglio Comunale n°35 del 15/04/2014 con cui è stato approvato il nuovo "*Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU)*", in quanto componente dell'imposta unica comunale (IUC) istituita con L. n. 147/2013 a decorrere dal 1° gennaio 2014, successivamente modificato con deliberazioni di consiglio comunale n. 36 del 30/06/2015, n.5 del 22/02/2018 e n. 21 del 28/03/2019;

- la legge n.160 del 27/12/2019 (Legge di Stabilità 2020) che ha abolito l'imposta Unica Comunale (IUC) ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa rifiuti (TARI), eliminando il tributo per i servizi indivisibili (TASI) e disciplinando nuovamente l'imposta municipale propria (IMU) in base alle disposizioni contenute nei commi da 738 a 783 dell'art. 1 della medesima legge;

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nell'art. 1 comma 746 della L.160/19: "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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

pertanto nella determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili del Comune di San Giovanni in Persiceto, i principi indicati nel sopracitato nell'art. 1 comma 746 della L.160/19 sono stati sempre valutati ed analizzati.

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

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima dei valori di riferimento delle aree edificabili di San Giovanni in Persiceto suddiviso per zone territoriali e per tipologie d'uso.

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 comunque di rilevanza marginale, pertanto il valore di riferimento sarà espresso in mq di Su dove per Su (superficie utile si intende la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico approvato. (per le definizioni di Su e degli altri indici urbanistici si rimanda alla L.R)

3°) fornire uno strumento che permetta agli uffici preposti di poter agevolmente effettuare le verifiche fiscali sulle aree fabbricabili, in modo da poter suddividere equamente il carico fiscale tra i contribuenti.

TERRITORIO

Il Comune di San Giovanni in Persiceto è ubicato nella zona nord ovest della Città Metropolitana di Bologna, ad una distanza di c.a 15 km dalla città di Bologna ha una densità demografica in media con quella della intera Città Metropolitana, una superficie di c.a 112 kmq che lo colloca tra i Comuni più estesi della provincia, il territorio è pianeggiante e prevalentemente rurale. Pur in assenza di autostrade, grazie alla sua collocazione nella pianura Bolognese è ben servito .

Il territorio ai fini della presente valutazione viene suddiviso nelle seguenti zone:

- Centro Storico del Capoluogo
- Capoluogo
- San Matteo della Decima
- Le Budrie

Tutto ciò che non è ricompreso all'interno delle precedenti zone può essere indicato come

- Aree Rurali

METODOLOGIA

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 similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Negli ultimi anni il numero di transazioni ha subito un sostanziale incremento, per cui la metodologia comparativa assume maggiore rilevanza rispetto ai periodi in cui a causa della crisi del mercato immobiliare le compravendite risultano essere esigue.

- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che 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

Va il valore dell'area,

K il costo di trasformazione

Vm il valore del fabbricato,

può porsi

$$Va = Vm - K$$

Quest'equazione necessita, per poter 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», tenendo conto dell'esposizione finanziaria 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:

$$V_a = [V_m - (\sum K + I_p + P)]$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = 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

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per conformazione, e situazioni oggettive che possano incidere sul valore del terreno, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito. Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.

Questa relazione di stima utilizza entrambe le metodologie, prediligendo ove possibile i valori di compravendita di aree aventi caratteristiche similari (nell'art. 1 comma 746 della L.160/19), confrontandone i risultati.

Il mercato immobiliare, per gli immobili sia residenziali che produttivi, adotta per consuetudine il parametro della **superficie lorda vendibile (S.L.V.)** costituita come illustrato di seguito.

Si deduce quindi la non omogeneità dei parametri di riferimento fra la strumentazione urbanistica comunale ed il mercato immobiliare; conseguentemente, per poter individuare i rapporti proporzionali fra le diverse "superfici lorde vendibili", si procede ad un ragguaglio ponendo a confronto, mediante esemplificazione, le due definizioni, considerando tipologie medie sia di alloggi che di capannoni produttivi.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

- a) 100% della superficie netta; b) 100% del vano scala;
- c) 100% dei muri esterni;
- d) 50% dei muri in comunione;
- e) 50% di balconi e terrazze;

- f) 50% di garage ed autorimesse;
- g) 50% di vani cantina.

In Ambito residenziale, ai fini di omogeneizzare il parametro edificatorio **Su** cui è riferito l'indice di edificabilità, è stato effettuato un ragguaglio alla **Slv**, considerando anche l'ulteriore superficie accessoria (**Sa**) ammessa nella misura massima del 60% della Su.

Pertanto il rapporto che si prefigura, convenzionalmente, fra la **superficie lorda vendibile** (parametro del il valore di mercato) e la **superficie utile** (parametro della potenzialità edificatoria) risultante pari a **$Slv/Su = 1,50$**

Si evidenzia a tal proposito che, ai fini dell'individuazione di tale rapporto, ed in via convenzionale, non viene considerata convenzionalmente, la superficie che, ai sensi della normativa e degli atti di coordinamento regionale, non costituisce né superficie utile né superficie accessoria; come si desume dall'elenco precedente, non viene pertanto considerata ad esempio, la superficie di sottotetti che non presentano i requisiti di abitabilità od usabilità e che si possono configurare come spazi tecnici, od altre superfici non funzionalmente praticabili.

DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE:

La superficie lorda vendibile per le destinazioni non residenziali, è costituita dalla somma di tutte le superfici utilizzate al lordo delle murature; nella superficie utile, ai fini edificatori, invece, non sono considerate le murature, ma sono computate tutte le superfici, anche accessorie, strumentalmente e funzionalmente afferenti l'attività produttiva.

Operando con criterio simile alla destinazione residenziale, si è ragguagliata la Superficie utile produttiva (Su), quale parametro edificatorio, alla corrispondente Superficie lorda Vendibile (Slv), quale parametro per i valori di mercato.

Il rapporto così desunto, come è risultato pari a **$Slv/Su = 1,10$ per il produttivo e $Slv/Su = 1,30$ per il commerciale**

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

Al fine di ottenere un valore più oggettivo e reale si sono prese come parametro molteplici fonti estimative quali:

- Valori forniti dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Valori Immobiliari)
- Rogiti di compravendita di aree ubicate sul territorio del Comune di San Giovanni in Persiceto

Il valore medio dei fabbricati Vm 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 (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio. Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, si precisa che per uso commerciale viene considerata la superficie di vendita medio/grande in quanto il negozio di vicinato ha un valore sovrapponibile a quello delle aree ad uso residenziale.

CALCOLO DEI VALORI VENALI

Stabiliti i valori medi dei fabbricati e delle aree fabbricabili, suddivisi per destinazione d'uso e ubicazione dei lotti, si procede con la stima dei valori utilizzando il metodo estimativo a valore di trasformazione, che viene comparato con i valori analitici forniti dalle agenzie immobiliari e dove presenti dai rogiti di compravendita in modo da ottenere un valore medio composto sia da molteplici fonti che da differenti metodologie estimative.

Il tutto per ridurre al minimo possibili errori nelle stime e fornire un valore più prossimo al valore venale in comune commercio che rappresenta, come previsto dall'art. 1 comma 746 della L.160/19e successive modificazioni, la base imponibile per l'Imposta Municipale Propria (IMU).

Dove vi era uno scostamento importante tra i dati forniti dalle agenzie immobiliari e i valori indicati dall'Osservatorio dei Valori immobiliari della Agenzia delle Entrate, è stata fatta una media complessiva dei valori al fine di ridurre gli errori valutativi.

ANDAMENTO DEL MERCATO

Nel corso degli ultimi anni si è verificato un aumento delle transazioni immobiliari per le destinazioni ad uso residenziale ed in parte ad uso commerciale con particolare rilievo per le attività in cui è prevista la vendita di generi alimentari, mentre le aree con destinazione produttiva hanno subito una ulteriore contrazione.

Ciò premesso si sono registrati degli aumenti di valore bei fabbricati ad uso residenziale che però non hanno inciso in maniera sostanziale sul valore delle aree fabbricabili a causa del forte aumento dei costi di costruzione, i valori delle aree a destinazione produttiva hanno subito un decremento di valore mentre le aree commerciali con possibilità di insediare supermercati alimentari sono le uniche che hanno registrato un incremento di valore.

PUG

Il nuovo strumento urbanistico approvato con D.C.C n. 57 del 30/10/2025 ha sostanzialmente modificato sia la normativa urbanistica che le procedure urbanistiche attraverso le quali è possibile ottenere il P.d.C.

Nelle aree denominate RUS pur avendo vocazione edificatoria non hanno dei parametri di edificabilità prestabiliti essendo demandato alla stipula di un accordo operativo tra Comune e soggetto attuatore.

Per queste aree si utilizzerà ai soli fini della presente valutazione un indice pari a 0,1 mq/mq

AREE IN CORSO DI ATTUAZIONE O UBICATE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO AD ATTUAZIONE DIRETTA

TAVOLE RIASSUNTIVE DEI VALORI

ZONE	Centro Storico	Capoluogo	S. Matteo della Decima	Le Budrie	Aree Rurali
VALORE MQ/S.U	€ per mq di SU	€ per mq di SU	€ per mq di SU	€ per mq di SU	€ per mq di SU
USO					
RESIDENZIALE	€ 755,00	€ 615,00	€ 540,00	€ 490,00	€ 400,00
COMMERCIALE	€ 780,00	€ 650,00	€ 350,00	€ 405,00	
PRODUTTIVO		€ 120,00	€ 80,00	€ 100,00	
COMMERCIALE ALIMENTARE		€ 800,00	€ 650,00		

Tutti i valori precedentemente indicati si riferiscono ad aree che vengono attuate direttamente.

Per le aree soggette a convenzione e/o accordi urbanisti, i valori vengono ridotti in considerazione del maggiore carico di urbanizzazioni e dei maggiori tempi di realizzazione che aumentano l'esposizione finanziaria.

I valori vengono espressi con riferimento alla Superficie Utile (SU). Per i comparti che ancora utilizzano la Superficie Complessiva si utilizzeranno i seguenti parametri di conversione:

-1,2 da SU a SC per uso residenziale VALORE SU/1,2

-1,1 da SU a SC per uso produttivo/direzionale/commerciale VALORE SU/1,1

Di seguito vengono elencate le percentuali di riduzione:

Per le aree in corso di attuazione, si applicano le seguenti riduzioni:

- ambiti "CONV – Settori urbani attuati sulla base di convenzioni vigenti" con convenzione che prevede attuazione per stralci per i quali non è stato ancora rilasciato Permesso di Costruire (PDC) delle U1: 20%.

- ambiti "CONV – Settori urbani attuati sulla base di convenzioni vigenti" con convenzione che prevede attuazione per stralci per i quali non è stata ancora stipulata la convenzione del relativo stralcio, quindi non è stato rilasciato il Permesso di Costruire (PDC) delle U1: 25%.

PARAMETRI OGGETTIVI DI INCREMENTO E DECREMENTO DEI VALORI

Al netto dei costi necessari per rendere effettivamente l'area edificabile, che la normativa vigente li considera decrementativi del valore, ci possono essere altre situazioni che oggettivamente incidono sul valore venale che, come prevede la normativa vigente, deve essere utilizzato come base imponibile per l'applicazione dell'imposta. Le differenti casistiche possono avere effetti decrementativi oppure effetti incrementativi, di seguito verranno sinteticamente riportate le cause di decremento e di incremento che un area fabbricabile può avere, il tutto per ottenere un valore reale di mercato anche nell'ottica di una equa pretesa tributaria ed al fine di ridurre il contenzioso.

Cause di Incremento

Edilizia residenziale:

- Vicinanza ai servizi
- Lontananza da, strade ad alto traffico
- Lontananza da zone industriali
- Basso indice di edificabilità

Edilizia non residenziale

- Vicinanza grandi arterie stradali
- Ampi spazi di parcheggio
- Vicinanza alla strada

Cause di decremento

Edilizia residenziale:

- Lontananza dai servizi
- Vicinanza di autostrade, strade ad alto traffico
- Vicinanza a zone industriali
- Alto indice di edificabilità
- Incidenza opere di Urbanizzazione extra standard

Edilizia non residenziale

- Lontananza grandi arterie stradali
- Poche aree di parcheggio
- Lontananza dalla strada

- Incidenza opere di Urbanizzazione extra standard

Oltre a queste indicazioni occorre precisare che la normativa prevede che tutte quelle situazioni che comportano dei costi aggiuntivi per edificare effettivamente un terreno, devono essere scomputati dal valore venale dell'area fabbricabile.

Le cause più comuni (anche in questo caso non esaustive) sono:

- Demolizioni di fabbricati esistenti
- Palificazioni di sostegno del terreno
- Costi per drenaggi (in aggiunta quelli standard)
- Bonifica dell'area

In questi casi la riduzione sarà pari ai costi effettivamente sostenuti e desumibili da documenti contabili regolarmente registrati in contabilità.

Altre situazioni di decremento del valore sono:

- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc)
- Vicinanza di elettrodotti
- Nel caso di lotti interclusi, di aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze si valuta l'effettiva possibilità di edificazione
- Edilizia convenzionata
- Edilizia Sociale

L'elenco precedente ha carattere puramente descrittivo e non esaustivo, quindi situazioni che non vengono riportate, ma che possono determinare una variazione del valore dovranno essere valutate analiticamente.

F.to

Dott. Alessandro Cavazza