



**PERIZIA DI STIMA
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE
DELLE AREE EDIFICABILI
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI
SESTO SAN GIOVANNI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA**

ai sensi del c.5, art.5 del D.Lgs.504/92

ora lettera d) c.741, art.1, L.160/2019

Anni 2020 – 2025

Sommario

1. PREMESSA	3
2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA	4
3. INQUADRAMENTO GENERALE.....	4
4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE.....	8
5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	13
6. CRITERI DI VALUTAZIONE	15
7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE	18
7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA	18
7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_f)	18
7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE	20
7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \sum K + I_p + P_i$)	21
7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE	23
7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE.....	25
8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA.....	31
8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E L'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	31
8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI.....	32
9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO	32
10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI	32
10.1 INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I1	33
10.2 INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I2	34
10.3 INDICE DI STADIO URBANISTICO I3.....	34
10.4 INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I4.....	35
10.5 INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I5.....	37
10.6 ULTERIORI CASI PARTICOLARI SU FABBRICATI ESISTENTI.....	38

Allegati:

Appendice A: Disciplina aree appartenenti al S.I.N. "Sesto San Giovanni" o soggette a procedimenti di bonifica Comunali o Provinciali.

Allegato 1: Riepilogo coefficienti di riferimento.

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita alle annualità 2020-2025 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 Unica 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 e successive integrazioni di cui alla L.160/2019, art.1 comma 741, lettera d).

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."*

La nozione di area edificabile nell'ordinamento tributario è sancita nell'art.36, comma 2 del D.L.223/2006 per cui *"un'area è da considerarsi 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."*

L'art. 5 comma 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 Sesto San Giovanni.

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, adottato con delibera di Consiglio Comunale n.37 del 08/06/2021 e approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n.76 del 15 e 16 dicembre 2021.

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 Sesto San Giovanni è situato nella Città Metropolitana di Milano, in Regione Lombardia. Confina a sud con il capoluogo Milano, a ovest con Cinisello Balsamo e Bresso, a nord con Cologno Monzese, e a est con Monza e Brughiero. Il territorio si estende su una superficie di circa 11 km² e conta oltre 80.000 abitanti, risultando uno dei comuni più densamente popolati dell'area metropolitana milanese.

Sesto San Giovanni è oggi in piena trasformazione urbanistica, con vaste aree ex industriali in fase di riconversione verso funzioni residenziali, direzionali, commerciali e culturali.

Il comune si sviluppa in un contesto tipicamente urbano, con densità edilizia elevata, ma conserva anche spazi verdi di rilievo, come il Parco Media Valle del Lambro e il Parco Nord Milano, che costituiscono corridoi ecologici importanti all'interno dell'area metropolitana.

In merito allo sviluppo urbanistico del comune si segnala la presenza del SIN (Sito di Interesse Nazionale) Sesto San Giovanni che è stato inserito tra i “siti di bonifica di interesse nazionale” con legge n. 388/2000, perimetrato con D.M. del 31 agosto 2001 e istituito ai sensi dell'art. 252 del Decreto

Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

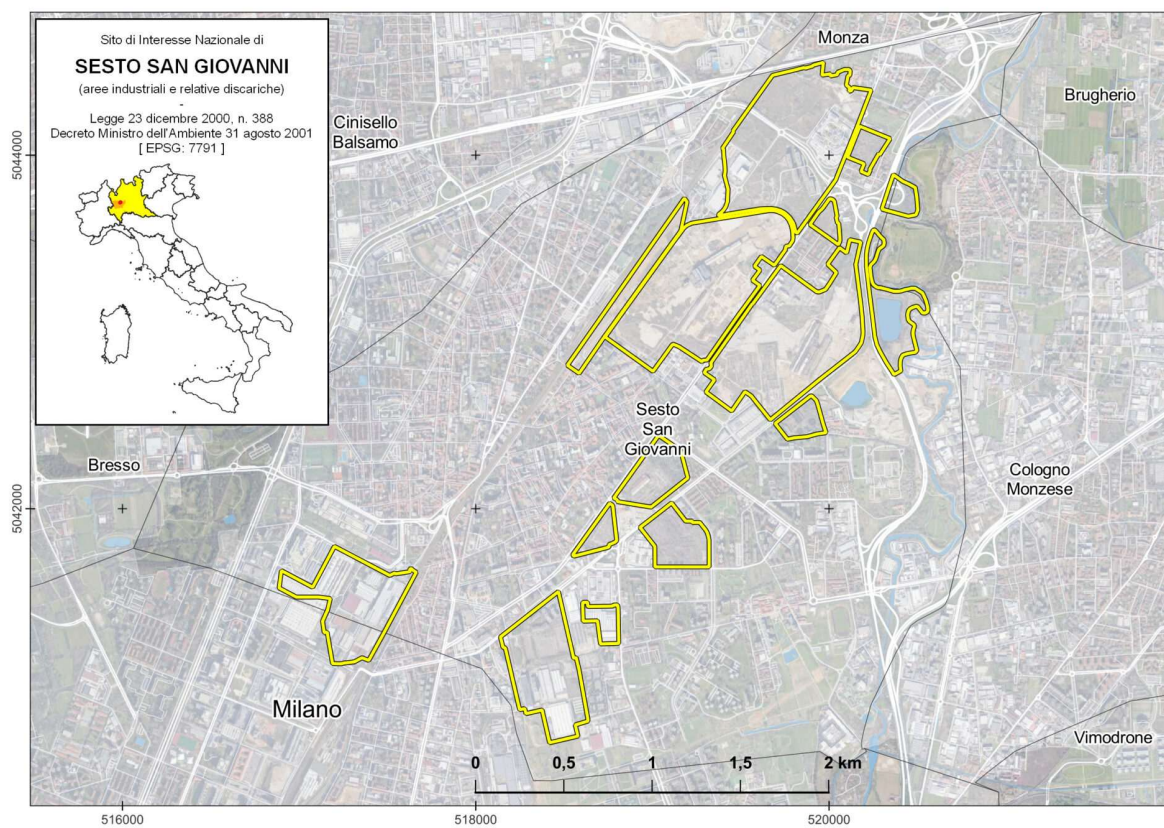
Dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica si può estrapolare una breve descrizione del SIN sopra richiamato:

Nel XX secolo nel Comune di Sesto San Giovanni hanno operato grandi gruppi industriali quali Breda, Ercole Marelli, Falck, operanti nei settori metalmeccanico, siderurgico e metallurgico. In particolare il SIN include le aree dismesse occupate dal 1906 al 1995 dagli stabilimenti siderurgici della Falck e una parte delle aree dismesse della Breda e della Marelli.

Il SIN "Sesto San Giovanni" comprende un territorio di circa 255 ettari nel Comune di Sesto San Giovanni (Città Metropolitana di Milano, Regione Lombardia) e include le aree occupate dal 1906 al 1995 dagli stabilimenti siderurgici della Falck e una parte delle aree dismesse della Breda e della Marelli.

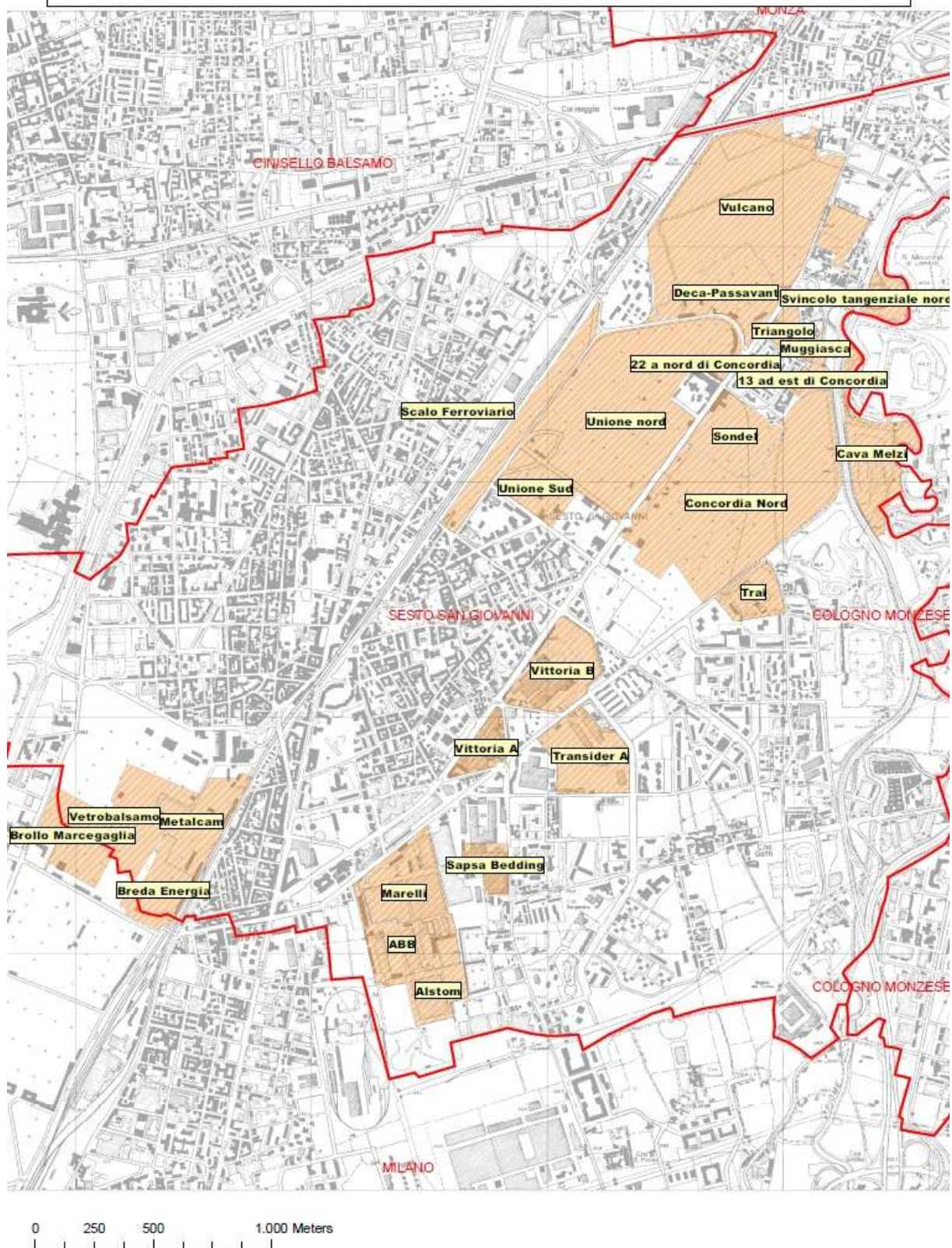
Le aree dismesse (ex-Falck, ex-Vulcano-Decapassavant, ex-Marelli, etc), completati gli interventi di bonifica ambientale, sono/saranno interessate da interventi di riqualificazione urbanistica. In particolare, per le aree ex Falck si tratta dell'iniziativa della Milanosesto SpA, proprietaria di circa 143 ettari, volta a realizzare progetti di carattere edilizio-urbanistico, tra cui il polo ospedaliero "Città della Salute e della Ricerca" (di circa 20 ettari) di interesse pubblico (PRARU, a carico delle risorse finanziarie private per quanto riguarda le attività di bonifica, e a carico di un sistema finanziario pubblico/privato per la riqualificazione), che andrà a coesistere con iniziative di natura commerciale e residenziale. Vi è infatti un progetto di riqualificazione urbanistica che prevede la realizzazione di residenze, uffici, laboratori di ricerca, università e piccoli spazi commerciali, oltre al recupero di edifici industriali di interesse storico; sorgerà inoltre la nuova stazione ferroviaria e sarà realizzato un parco urbano.

Altre aree del SIN sono attualmente interessate da attività produttive, prevalentemente operanti nel settore metalmeccanico (Centrale Edison, Breda, Alstom, Metalcam, Nichelcrom, Vetrobalsamo).

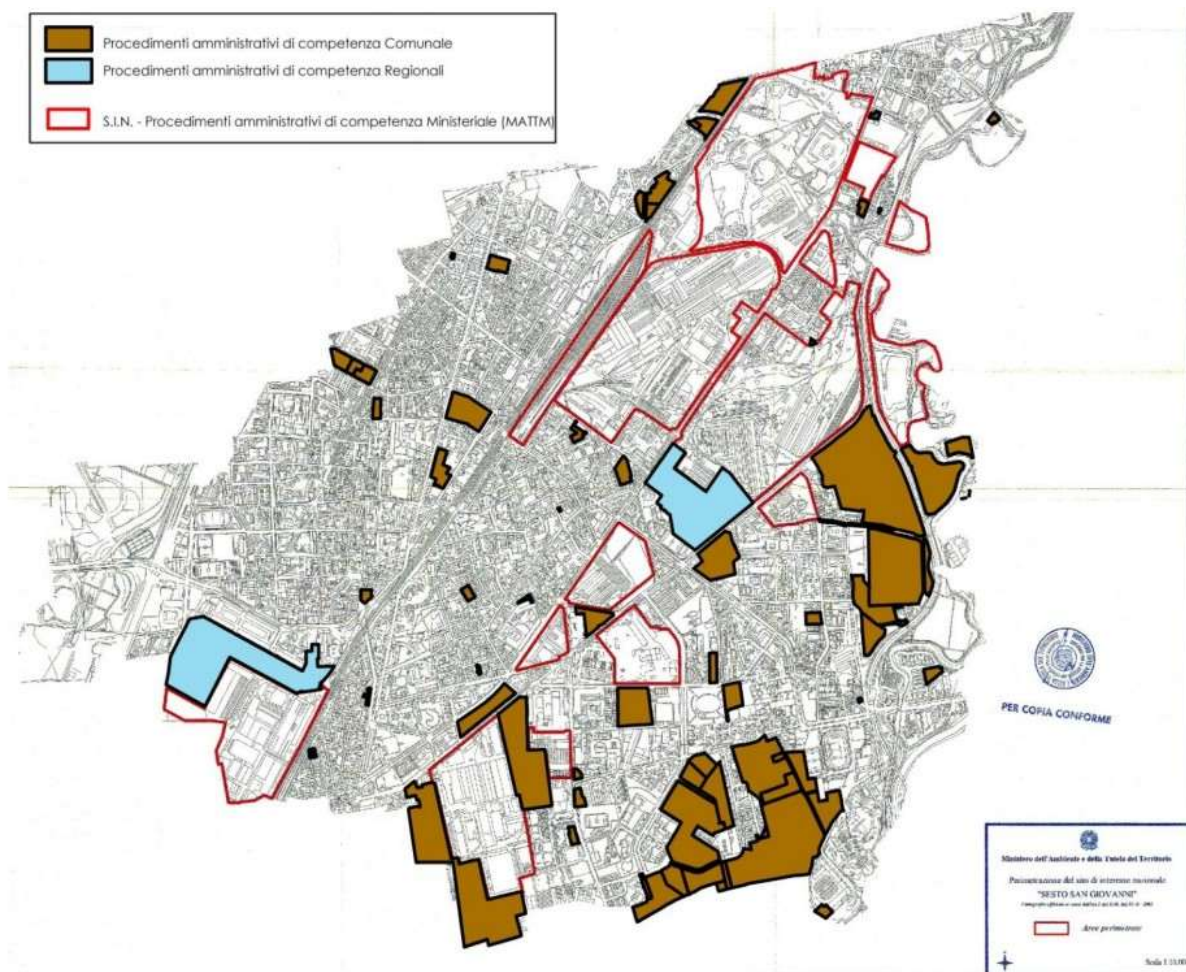


Nell'immagine seguente si identificano i nomi delle aree facenti parte del SIN:

Sito di Interesse Nazionale - Sesto San Giovanni



Oltre al SIN Sesto San Giovanni di carattere nazionale, sono presenti altre aree oggetto di bonifica a carattere comunale e regionale come risulta dalla successiva immagine:



Principali procedimenti – La rappresentazione è da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo
 Allo stato attuale alcune aree sono state oggetto di bonifica, altre sono in corso di bonifica e altre lo saranno.

Si rimanda all'Appendice A della presente perizia la definizione di indici peculiari riferiti alle zone sopra indicate.

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 della Variante Generale al PGT approvata nel dicembre del 2021 (APPENDICE I – GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI – Elenco delle definizioni tecniche uniformi:

Superficie Territoriale (ST) Unità di misura: m².

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale (IT). Unità di misura: m^2/m^2 .

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Superficie fondiaria (SF) Unità di misura: m^2 .

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità fondiaria (IF) e utilizzazione fondiaria (UF). Unità di misura: m^2/m^2 .

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Superficie coperta (SCOP). Unità di misura: m^2 .

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Gli sporti superiori a 1,50 m. sono da considerarsi nella loro interezza.

Superficie permeabile (SP). Unità di misura: m^2 .

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Sono considerate superfici permeabili anche le pavimentazioni realizzate con materiali di tipo filtrante.

Indice di permeabilità (IP). Unità di misura %

Rapporto tra la superficie Permeabile e la superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).

Superficie scolante impermeabile dell'intervento (SSI). Unità di misura: m^2 .

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

Indice di copertura (IC). Unità di misura %

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Rapporto di occupazione del sottosuolo (ROS) Unità di misura: %

Rapporto, tra la proiezione delle superfici edificate nel sottosuolo e la Superficie Fondiaria.

Superficie lorda (SL). Unità di misura: m^2 .

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superficie accessorie.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzaria del muro comune, come illustrato nello schema successivo.

Costituiscono parte della SL i locali ricavati nei sottotetti, nei piani seminterrati e nei piani terra, degli edifici che hanno acquisito l'abitabilità, sulla base di titoli abilitativi rilasciati in applicazione del titolo

IV della L.R. n.12/2005 e s.m.i e della L.R. n.7/2017 e s.m.i.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, la determinazione della SL o del volume esistente deve essere effettuata con riferimento ai titoli abilitativi legittimamente assentiti. In caso di titoli abilitativi legittimamente assentiti che prevedono come unica verifica dei parametri urbanistici il volume, la SL totale che ne deriva corrisponde alla sommatoria delle quote di volume di ogni singolo piano diviso la relativa altezza interna reale.

Superficie accessoria (SA). Unità di misura: m²

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune, come illustrato nello schema precedente.

La SA ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o dal primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello. Per vano scala è da intendersi uno vano tecnico di limitate dimensioni, chiuso su tutti i lati strettamente funzionale al contenimento della scala di collegamento tra diversi piani;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale (L.R. n. 7/2017 e s.m.i.);
- i volumi tecnici (Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31/01/1973 "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici"), compresi i locali per la raccolta

rifiuti condominiali;

- le parti comuni fino al 30% della SL in progetto e/o esistente, quali i locali di servizio condominiale in genere (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le lavanderie i locali per il ricovero bici gli spazi gioco le guardiole portineria, quali pertinenze esclusive del condominio con individuazione catastale come bene comune non censibile), i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale (solo corpo scala), ascensori e relativi sbarchi (con profondità massima 1,50 m) e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda.

Superficie totale (STOT) Unità di misura: m².

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Volume Virtuale (V). Unità di misura: m³.

Fermo restando quanto disposto dal presente articolo in ordine alla trasformazione dei volumi legittimamente assentiti in SL, ad ogni altro fine si considera volume virtuale di un edificio la superficie lorda moltiplicata per un'altezza virtuale interpiano di m. 3,00.

Volume totale o volumetria complessiva (VT). Unità di misura: m³.

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Volume urbanistico (VU) Unità di misura: m³.

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Superficie di vendita (SV). Unità di misura: m².

Negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Superficie utile (SU). Unità di misura: m².

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, sguinci e vani porte e finestre.

Superficie complessiva (SC) Unità di misura: m².

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

In merito alle modalità di attuazione del Piano delle Regole, esse sono descritte nel dettaglio nelle Norme Tecniche di Attuazione – Capo II Art.6. e Art.7 -Indirizzi generali delle modalità di attuazione del PdR e Titolo abilitativo convenzionato.

Di seguito l'estratto delle NTA:

- Art. 6

1. L'attuazione del PdR avviene ordinariamente nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi delle presenti norme e regolamenti comunali nonché dalla legislazione statale e regionale vigente.
2. Il PdR si attua mediante il rilascio dei titoli abilitativi diretti e/o convenzionati oppure mediante strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata e programmi negoziali a cui dovrà seguire il rilascio o la formazione di titolo abilitativo all'edificazione.
3. Gli interventi edilizi si attuano mediante titolo abilitativo convenzionato nei casi previsti dalle presenti norme e qualora i medesimi interventi prevedano cessione/asservimento di uso pubblico di aree e/o la realizzazione di attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e/o generale.
4. È sempre ammessa la facoltà di intervenire con piano attuativo ovvero permesso di costruire convenzionato alternativo allo stesso da valutarsi rispetto le opere di urbanizzazione/pubbliche che l'amministrazione intende promuovere nell'area di intervento (...).

- Art. 7

1. Il titolo abilitativo convenzionato è corredato da una convenzione e, ove richiesto, è accompagnato da tavole progettuali che disciplinano prescrittivamente gli elementi piano volumetrici.
2. La convenzione sulla base delle risultanze dell'istruttoria, di norma disciplina:
 - La cessione al Comune e/o asservimento all'uso pubblico delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale e le modalità per la loro realizzazione, ove previste nel rispetto del PdS;
 - La cessione e/o asservimento all'uso pubblico di parcheggi pubblici o di uso pubblico, se richiesti;
 - Le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e in affitto, ove previsto (...);
 - Le modalità di reperimento dei parcheggi pertinenziali, se richiesti.
3. La convenzione accessiva al titolo abilitativo è sottoposta alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale, sulla base di uno schema generale dei contenuti minimi preventivamente approvata dalla medesima Giunta Comunale.
4. La sottoscrizione della convenzione è condizione del rilascio del titolo abilitativo.

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

seguenti Tessuti:

ART.30	TESSUTO INDIFFERENZIATO – TI
ART.32	TESSUTO PER ATTIVITA' ECONOMICHE – TAE
ART.34	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE– NAF
ART.36	TESSUTO CON VALENZA TIPOLOGICA – (TVT)
ART.38	TESSUTO DI ORIGINE RURALE – (TOR)
ART.40	TESSUTO PER GRANDE DISTRIBUZIONE ORGANIZZATA – (GDO)
ART.71	AMBITI DI SVILUPPO URBANO - ASU
ART.71	AMBITI URBANI DI COMPLETAMENTO - AUC
ART.71	AMBITO DI TRASFORMAZIONE VULCANO - ATV

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

“Le tensioni geopolitiche, le guerre, le minacce sulle barriere commerciali hanno concorso a ridimensionare le previsioni di crescita della nostra economia, con inevitabili ricadute sul mercato immobiliare che rendono incerto il quadro dei prossimi mesi. A consuntivo del primo semestre 2025 la congiuntura del settore ha confermato il trend di lenta ripresa iniziata nel 2024. I fondamenti economici che hanno sostenuto questa performance sono riconducibili sostanzialmente ad una riduzione dei tassi di interesse che ha riacceso la domanda di mutuo da parte delle famiglie. Ma la ripresa è stata frenata da un’offerta ancora piuttosto rigida dal momento che, secondo gli operatori, le banche stanno mantenendo un atteggiamento cauto e non hanno ancora virato verso un allentamento dei criteri di erogazione dei prestiti, principalmente a causa dell’incertezza del contesto geopolitico ed economico internazionale, che potrebbe avere ripercussioni sulle condizioni economiche delle famiglie italiane, già messe a dura prova dalla perdita di potere di acquisto avvenuta con l’impennata inflazionistica” – sottolinea Elena Molignoni dell’Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma presentato il 10 luglio scorso presso la Sede di Assolombarda.

Dopo un 2023 di rallentamento, il 2024 ha segnato l’inizio di una lenta ripresa, confermata nei primi mesi del 2025 da un incremento delle compravendite (+11,5% tendenziale del primo trimestre del 2025), trainate soprattutto dagli acquisti con mutuo (+32,7%), grazie alla riduzione dei tassi di interesse. Tuttavia il reale potenziale di crescita delle compravendite è stato ridimensionato dalla prudenza delle banche nel concedere credito.

I prezzi delle abitazioni registrano delle variazioni semestrali comprese tra 0,8% e 1,3% e tendenziali, di poco superiori, tra l’1,1% e 1,4%. Mentre i tassi semestrali sono soggetti a stagionalità, con i primi semestri che tendono a crescere leggermente più dei secondi, quelli annuali si riducono progressivamente negli ultimi tre anni passando dal +2,0% del 2023 al +1,4% del 2025, nel caso delle

abitazioni in buono stato mentre, per quelle in ottimo stato, si passa dal +2,7% tendenziale del 2022 al 1,1% del 2025.

La riqualificazione edilizia ha preso il sopravvento sulla nuova costruzione, sostenuta da incentivi fiscali, seppur ridotti con la recente manovra. In questo scenario i costi di costruzione divengono una variabile strategica che condiziona le scelte di investimento in interventi di manutenzione straordinaria o di riqualificazione edilizia. Dal 2017 i costi crescono più velocemente dei prezzi di mercato il cui incremento è sostenuto anche da questa componente. (Comunicato stampa – area stampa di Nomisma 2° Osservatorio sul mercato immobiliare).

Nei prossimi tempi, il buon andamento delle compravendite farà aumentare i prezzi delle abitazioni, almeno nominali (cioè senza contare l'inflazione). Però, se guardiamo ai prezzi “reali” (cioè tenendo conto dell'inflazione), ci saranno ancora piccoli cali.

Inoltre, Nomisma prevede che le misure espansive della Banca Centrale Europea aiuteranno a far crescere molto i finanziamenti per l'acquisto delle abitazioni nel 2025. Dopo questo anno, invece, si prevede che i mutui rimarranno stabili per almeno un paio d'anni.

E' stata pubblicata l'ultima indagine sul mercato immobiliare residenziale nazionale, che analizza l'andamento registrato nel terzo quadrimestre del 2024 e le previsioni per l'inizio del 2025. I dati mostrano un mercato stabile: il 76,5% degli agenti immobiliari prevede che i prezzi delle abitazioni rimarranno invariati, mentre il 69,3% si aspetta un aumento del numero di compravendite.

Il Presidente di FIMAA, Santino Taverna, ha commentato:” *Fattori come l'elevato costo delle ristrutturazioni e l'impatto dell'inflazione sui salari stanno mostrando i primi problematici effetti, anche a fronte delle maggiori difficoltà di accesso al credito. L'esclusione degli over 36 dal Fondo di garanzia Consap per la concessione dei mutui sta provocando problematiche e una contrazione del numero di compravendite immobiliari. Inoltre, la stretta sui bonus edilizi desta preoccupazione anche per gli aspetti regolamentari e normativi*”.

“Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre del 2025 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, diminuisce dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e aumenta del 4,4% su base annua. La stabilizzazione della dinamica tendenziale dell'IPAB risente, da un lato, dall'accelerazione dei prezzi delle abitazioni già esistenti (da +3,4% del quarto trimestre 2024 a 4,9% del primo trimestre 2025) e, dall'altro lato, del forte rallentamento dei prezzi delle abitazioni nuove (dal 9,2% al 1,5%). Questi andamenti si manifestano in un andamento di crescita dei volumi di compravendita: +11,2% la variazione tendenziale registrata nel primo trimestre del 2025 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale (dopo il +7,6% del trimestre precedente).” (Comunicato stampa Istituto Nazionale di Statistica)

Passando ad analizzare la situazione della regione Lombardia l'andamento del mercato immobiliare è

“definito da un brusco calo nel 2020 a causa della crisi economica legata all’emergenza sanitaria, per poi riprendersi nel biennio 2021-2022. Nel 2023 si è registrato un nuovo calo, seguito da una situazione di stagnazione nel 2024. In generale, i dati sugli indici relativi ai volumi di scambio in Lombardia mostrano una situazione complessivamente stabile, con una lieve flessione nei capoluoghi e una modesta crescita nei comuni minori.” (Statistiche regionali 2025 – Agenzia delle Entrate)

La provincia di Milano è suddivisa in macroaree omogenee e Sesto San Giovanni è inserito nella macroarea denominata Cintura Nord, che rappresenta l’hinterland settentrionale del capoluogo. Analizzando i dati raccolti dall’Agenzia delle Entrate si può ricostruire l’andamento e la variazione annua delle quotazioni medie della macroarea interessata:

Pubblicazione 2025	Anno 2024	Variazione	2,10%
Pubblicazione 2024	Anno 2023	Variazione	2,70%
Pubblicazione 2023	Anno 2022	Variazione	3,90%
Pubblicazione 2022	Anno 2021	Variazione	0,80%
Pubblicazione 2021	Anno 2020	Variazione	- 0,80%
Pubblicazione 2020	Anno 2019	Variazione	- 0,80%

Per l’annualità 2025, per le quali non sono disponibili i dati predisposti dall’Agenzia delle Entrate, si rilevano le elaborazioni fornite da agenzie immobiliari di carattere nazionale che suggeriscono un sensibile aumento delle quotazioni medie, nel residenziale, dell’ultimo anno:

Immobiliare.it (luglio 2024-luglio 2025)	+4,81%
Idealista (su base annua)	+2,90%
Realadvisor (su base annua)	+14,6%

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 Sesto San Giovanni, 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 **Va** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **VmT** il valore del fabbricato, può porsi:

$$Va = VmT - K$$

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:

$$Va=[VmT- (\Sigma K + Ip + P)]/(1+r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = 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, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, pari a:

+0,18 % relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del **15/01/2020**

-0,23 % relativo all'asta del BTP a 3 anni alla data del **15/01/2021**

+0,14% relativo all'asta del BTP a 3 anni alla data del **14/01/2022**

+3,26% relativo all'asta del BTP a 3 anni alla data del **12/01/2023**

+3,03% relativo all'asta del BTP a 3 anni alla data del **12/01/2024**

+2,85% relativo all'asta del BTP a 3 anni alla data del **14/01/2025**

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_f)

V_{mT} 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) per il primo semestre di ogni anno, che individua la zona catastale D1 Periferica sia per il dato residenziale che per il dato produttivo riportando le seguenti quotazioni:

- Anno 2025 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, 2.950 €/m²
- Anno 2025 – Capannoni industriali, stato conservativo “normale”, 950€/m²
- Anno 2024 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, 2.800 €/m²
- Anno 2024 – Capannoni industriali, stato conservativo “normale”, 950 €/m²
- Anno 2023 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, 2.800 €/m²
- Anno 2023 – Capannoni industriali, stato conservativo “normale”, 950 €/m²
- Anno 2022 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, 2.750 €/m²
- Anno 2022 – Capannoni industriali, stato conservativo “normale”, 950 €/m²
- Anno 2021 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, 2.700 €/m²
- Anno 2021 – Capannoni industriali, stato conservativo “normale”, 950 €/m²
- Anno 2020 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, 2.700 €/m²
- Anno 2020 – Capannoni industriali, stato conservativo “normale”, 950 €/m²

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”, per i capannoni industriali, equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- Anno 2025 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 950 a 1.235 €/m²
- Anno 2024 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 950 a 1.235 €/m²
- Anno 2023 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 950 a 1.235 €/m²
- Anno 2022 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 950 a 1.235 €/m²
- Anno 2021 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 950 a 1.235 €/m²
- Anno 2020 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 950 a 1.235 €/m²

Sono state inoltre considerate alcune proposte di vendita di fabbricati in corso di costruzione e nuove, poste in vendita da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Sesto San Giovanni nell'anno 2025 per abitazioni in Classe energetica A o superiore e per fabbricati industriali:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato 2025(€/m ²) (fonte "Agenzie immobiliari")
Ville e villini Zona D1 Periferica	3.300
Capannoni industriali Zona D1 Periferica	1.250

Considerando che le unità immobiliari a destinazione produttiva risultano per la maggior parte dei casi strutture non nuove, che rispondono al mercato dell'usato anche in termini di compravendite, si ipotizza un incremento del valore dell'immobile finito produttivo/industriale del 10%, al fine di stabilire il valore di mercato per l'anno 2025 pari a 1.350,00 €/m².

Valutando infine alcuni atti di compravendita di immobili negli anni precedenti e l'oscillazione del mercato immobiliare della zona, si può pertanto addivenire ad un valore base medio, per i seguenti anni e per tipologia di utilizzo:

per l'anno 2025 di 3.050,00€/m² residenziale e 1.350,00€/m² produttivo;

per l'anno 2024 di 2.900,00€/m² residenziale e 1.290,00€/m² produttivo;

per l'anno 2023 di 2.820,00€/m² residenziale e 1.250,00€/m² produttivo;

per l'anno 2022 di 2.730,00€/m² residenziale e 1.210,00€/m² produttivo;

per l'anno 2021 di 2.550,00€/m² residenziale e 1.160,00€/m² produttivo;

per l'anno 2020 di 2.540,00€/m² residenziale e 1.140,00€/m² produttivo.

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 $K=1,186$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con $K=1,050$.

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

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	superfici dei vari ambienti	incidenza sul valore venale del prodotto finito	incidenza raggugliata
Alloggio	150	100%	150,00
Balconi, terrazze, logge	8	25%	2,00
Cantine	10	20%	2,00
Autorimesse	15	50%	7,50
Corti e cortili	60	10%	6,00
Giardini	70	15%	10,50
Superficie commerciale complessiva			178,00
Superficie totale accessori			28,00
Incremento percentuale			18,67%

PRODUTTIVA

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

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C=\sum K + Ip + PI$)

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 sistemazione esterna
 - 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 (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo di un imprenditore (PI).

Nel particolare si analizzano le singole categoria 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 per una villetta è pari a 1.248,74€/m², mentre per una palazzina è pari a 1.464,95€/m². Per la destinazione industriale il K1 risulta pari a 805,58€/m².

Considerando l'andamento del mercato e le variazioni Istat sul costo di costruzione storico, si possono stimare costi di costruzione variabili nel corso degli anni in questione, tra i 1.149,09€/m² del 2020 e i 1.374,85€/m² del 2025 per i fabbricati residenziali e tra i 673,30€/m² del 2020 e gli 805,58€/m² del 2025 per i fabbricati industriali.

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 10% per il residenziale e al 6% per l'industriale 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 di costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dello smaltimento rifiuti, quest'ultimo onere a carico solo della componente artigianale/industriale, oltre al contributo commisurato al costo di costruzione per la componente residenziale e per le destinazioni funzionali degli interventi stessi.

Con la Delibera C.C. n. 24 del 23/07/2024 sono stati aggiornati, per il 2025, gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di smaltimento rifiuti come da tabella seguente:

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti	Costo di costruzione
Residenziale	223,52 €/m ²	variabile
Artigianale e industriale	135,00 €/m ²	

Si segnala un notevole aumento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di smaltimento rifiuti rispetto agli anni precedenti che prevedevano:

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti	Costo di costruzione
Residenziale	110,50 €/m ²	variabile
Artigianale e industriale	87,60 €/m ²	

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 7%. 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 10-20%. 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 tra il 15/20% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), in base alla destinazione d'uso produttiva o residenziale.

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" dei lotti **Tipo** edificabili. (Dati generali ritenuti "medi" in quanto, dopo aver effettuato la ricerca, vengono analizzati e presi in considerazione soltanto quelli

compresi tra due estremi). 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 TI” TESSUTO INDIFFERENZIATO avente superficie fondiaria S.f. pari a m². 400, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio traffico, $U_f \text{ base} = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ in zona individuata dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi n. 1 - Rondò;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, “ZONA TAE” TESSUTO PER ATTIVITA’ ECONOMICHE avente superficie fondiaria S.f. pari a m². 1000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, $U_f = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ in zona individuata dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi n. 1 - Rondò;

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 2025					
Sup. Area (S.f.)	m ²	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	0,70
Volume	m ³	840,00	Prezzo di mercato	€/m ²	3.030,00
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	280,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	52,28	Valore medio fabbricato V_{MT}	€	1.006.796,28
Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28			
Costo tecnico di costruzione K1	€	456.828,00	Valore del terreno ($V_{T,}$)	€	259.336,35
Oneri professionali K2	€	45.682,80	Valore attuale area	€	238.369,40
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	74.270,33	$V_a = V_{T,} / (1+i)^n$		1,0880 *
		11.770,00	*capitalizzato al 2,85% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	588.551,13			
Profitto Imprenditore Pi	€	117.710,23	Valore Unitario ($V_a/S.f.$)	€/m ²	595,92
Interessi passivi Ip (7%)	€	41.198,58			
Totale	€	747.459,93			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2025					
Sup. Area (S.f.)	m ²	1.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	1,00
Superficie Edificabile	m ²	1.000,00	Prezzo di mercato	€/m ²	1.350,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	50,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00	Valore medio fabbricato V_{MT}	€	1.417.500,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	805.580,00	Valore del terreno ($V_{T,}$)	€	222.702,24
Oneri professionali K2	€	48.334,80	Valore attuale area	€	210.530,97
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smali. rif.	€	141.750,00	$V_a = V_{T,} / (1+i)^n$		1,0578 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	995.664,80	*capitalizzato al 2,85% per 2 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	129.436,42			
Interessi passivi Ip (7%)	€	69.696,54	Valore Unitario ($V_a/S.f.$)	€/m ²	210,53
Totale	€	1.194.797,76			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2024					
Sup. Area (S.f.)	m ²	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	0,70
Volume	m ³	840,00	Prezzo di mercato	€/m ²	2.900,00
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	280,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	52,28	Valore medio fabbricato VmT	€	963.600,40
Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28			
Costo tecnico di costruzione K1	€	453.255,93	Valore del terreno (V.T.)	€	269.078,02
Oneri professionali K2	€	45.325,59	Valore attuale area	€	246.029,46
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	36.716,50	$V_a = V.T. / (1+i)^n$		1,0937 *
	€	11.570,00	*capitalizzato al 3,03% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	546.868,02			
Profitto Imprenditore Pi	€	109.373,60	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m ³	615,07
Interessi passivi Ip (7%)	€	38.280,76			
Totale	€	694.522,38			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2024					
Sup. Area (S.f.)	m ²	1.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	1,00
Superficie Edificabile	m ²	1.000,00	Prezzo di mercato	€/m ²	1.290,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	50,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1.354.500,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	799.280,94	Valore del terreno (V.T.)	€	227.438,65
Oneri professionali K2	€	47.956,86	Valore attuale area	€	214.257,91
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smalt. rif.	€	91.980,00	$V_a = V.T. / (1+i)^n$		1,0615 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	939.217,79	*capitalizzato al 3,03% per 2 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	122.098,31			
Interessi passivi Ip (7%)	€	65.745,25	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m ³	214,26
Totale	€	1.127.061,35			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2023					
Sup. Area (S.f.)	m ²	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	0,70
Volume	m ³	840,00	Prezzo di mercato	€/m ²	2.820,00
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	280,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	52,28	Valore medio fabbricato V_{mT}	€	937.018,32
Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28			
Costo tecnico di costruzione K1	€	453.255,93	Valore del terreno (V_{T_0})	€	254.148,34
Oneri professionali K2	€	36.260,47	Valore attuale area	€	230.829,29
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	36.716,50	$(V_{a_0} = V_{T_0} / (1+i)^n)$		1,1010 *
	€	11.460,00	*capitalizzato al 3,26% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	537.692,90			
Profitto Imprenditore Pi	€	107.538,58	Valore Unitario ($V_a/S.f.$)	€/m ²	577,07
Interessi passivi Ip (7%)	€	37.638,50			
Totale	€	682.869,98			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2023					
Sup. Area (S.f.)	m ²	1.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	1,00
Superficie Edificabile	m ²	1.000,00	Prezzo di mercato	€/m ²	1.250,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	50,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00	Valore medio fabbricato V_{mT}	€	1.312.500,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	799.280,94	Valore del terreno (V_{T_0})	€	185.438,65
Oneri professionali K2	€	47.956,86	Valore attuale area	€	173.914,59
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smala. rif.	€	91.980,00	$(V_{a_0} = V_{T_0} / (1+i)^n)$		1,0663 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	939.217,79	*capitalizzato al 3,26% per 2 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	122.098,31			
Interessi passivi Ip (7%)	€	65.745,25	Valore Unitario ($V_a/S.f.$)	€/m ²	173,91
Totale	€	1.127.061,35			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2022					
Sup. Area (S.f.)	m ²	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	0,70
Volume	m ³	840,00	Prezzo di mercato	€/m ²	2.730,00
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	280,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	52,28	Valore medio fabbricato VmT	€	907.113,48
Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28			
Costo tecnico di costruzione K1	€	444.127,31	Valore del terreno (V.T.)	€	226.956,68
Oneri professionali K2	€	44.412,73	Valore attuale area	€	226.006,13
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	36.716,50	$(V_a = V.T. / (1+i)^n)$		1,0042 *
	€	10.300,00	*capitalizzato al 0,14% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	535.556,53			
Profitto Imprenditore Pi	€	107.111,31	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m ²	565,02
Interessi passivi Ip (7%)	€	37.488,96			
Totale	€	680.156,80			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2022					
Sup. Area (S.f.)	m ²	1.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	1,00
Superficie Edificabile	m ²	1.000,00	Prezzo di mercato	€/m ²	1.210,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	50,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1.270.500,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	783.183,34	Valore del terreno (V.T.)	€	163.914,80
Oneri professionali K2	€	46.991,00	Valore attuale area	€	163.456,80
Oneri Urb. Primaria/secondaria/sm. rif.	€	91.980,00	$(V_a = V.T. / (1+i)^n)$		1,0028 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	922.154,34	*capitalizzato al 0,14% per 2 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	119.880,06			
Interessi passivi Ip (7%)	€	64.550,80	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m ²	163,46
Totale	€	1.106.585,20			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2021					
Sup. Area (S.f.)	m ²	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	0,70
Volume	m ³	840,00	Prezzo di mercato	€/m ²	2.550,00
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	280,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	52,28	Valore medio fabbricato VmT	€	847.303,80
Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28			
Costo tecnico di costruzione K1	€	396.896,61	Valore del terreno (V.T.)	€	233.687,08
Oneri professionali K2	€	39.689,66	Valore attuale area	€	235.306,97
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	36.716,50	$V_{a.} = V.T. / (1+i)^n$		0,9931 *
	€	9.860,00	*capitalizzato al -0,23% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	483.162,77			
Profitto Imprenditore Pi	€	96.632,55	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m ²	588,27
Interessi passivi Ip (7%)	€	33.821,39			
Totale	€	613.616,72			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2021					
Sup. Area (S.f.)	m ²	1.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	1,00
Superficie Edificabile	m ²	1.000,00	Prezzo di mercato	€/m ²	1.120,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	50,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1.176.000,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	699.895,74	Valore del terreno (V.T.)	€	175.356,62
Oneri professionali K2	€	41.993,74	Valore attuale area	€	176.166,05
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smalt. rif.	€	91.980,00	$V_{a.} = V.T. / (1+i)^n$		0,9954 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	833.869,49	*capitalizzato al -0,23% per 2 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	108.403,03			
Interessi passivi Ip (7%)	€	58.370,86	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m ²	176,17
Totale	€	1.000.643,38			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2020					
Sup. Area (S.f.)	m ²	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	0,70
Volume	m ³	840,00	Prezzo di mercato	€/m ²	2.540,00
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	280,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	52,28	Valore medio fabbricato VmT	€	843.981,04
Sup. lorda vendibile totale	m ²	332,28			
Costo tecnico di costruzione K1	€	381.814,54	Valore del terreno (V.T.)	€	203.740,61
Oneri professionali K2	€	38.181,45	Valore attuale area	€	202.644,36
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	74.270,33	$V_{aT} = V.T. / (1+i)^n$		1,0054 *
	€	9.860,00	*capitalizzato al 0,18% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	504.126,32			
Profitto Imprenditore Pi	€	100.825,26	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m ²	506,61
Interessi passivi Ip (7%)	€	35.288,84			
Totale	€	640.240,43			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2020					
Sup. Area (S.f.)	m ²	1.000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m ² /m ²	1,00
Superficie Edificabile	m ²	1.000,00	Prezzo di mercato	€/m ²	1.080,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	50,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1.050,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1.134.000,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	673.299,70	Valore del terreno (V.T.)	€	167.186,78
Oneri professionali K2	€	40.397,98	Valore attuale area	€	166.586,52
Oneri Urb. Primaria/secondaria/sm. rif.	€	91.980,00	$V_{aT} = V.T. / (1+i)^n$		1,0036 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	805.677,69	*capitalizzato al 0,18% per 2 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	104.738,10			
Interessi passivi Ip (7%)	€	56.397,44	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m ²	166,59
Totale	€	966.813,22			

Ricapitolando:

Area generica anno 2025: 595,00€/m ² residenziale	210,00€/m ² produttiva
Area generica anno 2024: 615,00€/m ² residenziale	214,00€/m ² produttiva
Area generica anno 2023: 577,00€/m ² residenziale	174,00€/m ² produttiva
Area generica anno 2022: 565,00€/m ² residenziale	163,00€/m ² produttiva
Area generica anno 2021: 588,00€/m ² residenziale	176,00€/m ² produttiva
Area generica anno 2020: 506,00€/m ² residenziale	166,00€/m ² produttiva

Si precisa che il valore attribuito ad ogni annualità dedotto dalla stima analitica è il valore venale in comune commercio per gli anni tributari pregressi non ancora caduti in prescrizione, essendo la perizia estimativa adottata "ora per allora" e verrà mediata con la stima sintetico-comparativa dei capitoli successivi.

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 similari 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 m² delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

- a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Sesto San Giovanni tra il 2019 e il 2025 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 Albino è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; le visure catastali relative al comune di Albino 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 oggetto della presente perizia: sono state riscontrate alcune 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. Se, a titolo esemplificativo, si considera l’anno 2023, il valore di un’area tipo residenziale è pari a

340,00€/ m², rivalutato al 2025 pari a circa 348,00 €/ m², mentre per l'area industriale un atto del 2024 indica un valore pari a 180,90€/m² rivalutato al 2025 pari a circa 183,00 €/ m².

Per l'area residenziale in "zona TI" si è considerato l'atto a firma del Notaio Claudia Gangitano in Milano, n. rep. 30304 Racc. n. 13388 in data 01/03/2023 per una porzione di terreno di 100 m² con importo pari a € 34.000,00 che definisce un valore di 340,00€/m². Anche se tale atto non è molto significativo per la ridotta estensione dell'area.

Per l'area industriale in "zona TAE" si è considerato l'atto a firma del Notaio Alberta della Ratta-Rinaldi in Cusano Milanino, n. rep. 63865 Racc. n. 28663 in data 05/02/2024 con importo pari a € 285.826,00 per una superficie edificabile di 1.580,00 m² che definisce un valore di 180,90€/m².

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 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 510,00€/m², mentre non si sono rinvenuti annunci di aree industriali in vendita.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, considerando ad esempio l'anno 2025 e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore risulta pari a 595,00€/m² per le aree residenziali e 210,00€/m² 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 480,00€/m² per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 183,00€/m² per le aree industriali.

Si può desumere un valore dato dalla media dei due criteri di stima adottati pari a 537,00 €/m² per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 196,00 €/m² per le aree 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_{m^2} , 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 ogni singola annualità:

Valore Venale Area residenziale (€) = Valore area base $[\text{€/m}^2]$ X $SUP_{[m^2]}$ X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 X I_5

Valore Venale Area industriale (€) = Valore area base $[\text{€/m}^2]$ X $SUP_{[m^2]}$ X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 X I_5

Si riportano di seguito i parametri in uso.

10.1 INDICE PER POTENZIALITA’ EDIFICATORIA I_1

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 edificabilità fondiaria (IF) e utilizzazione fondiaria (UF), 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 PdE e DdP:

Residenziale	Indice I_1
IF UF < 0,50	0,80
$0,50 \leq$ IF UF < 0,70	0,90
$0,70 \leq$ IF UF < 0,80	1,00
IF UF $\geq$ 0,80	1,20

Considerato che l’edificazione nelle zone produttive (TAE) 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 edificabilità fondiaria (IF) e utilizzazione fondiaria (UF), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole e del Documento di Piano, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

Industriale	Indice I_1
IF Uf < 1,00	0,90
IF Uf $\geq$ 1,00	1,00*

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

10.2 INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I2

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 "tipo" con quello già determinato per gli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica e per attività produttive tradizionali.

Nella tabella seguente si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Aree destinate all'agricoltura Ambiti di interesse paesistico/ambientale	0,08	0,18
Aree adibite a servizi	----	0,30
Commerciale	----	2,40
Produzione moderna-direzionale	----	2,00
Ricettiva	----	2,10

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione, 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.

10.3 INDICE DI STADIO URBANISTICO I3

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 I₃
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)	0,80

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

10.4 INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I4

Nei casi in cui l'area edificabile sia interessata da uno o più vincoli urbanistici, infrastrutturali o ambientali, la determinazione del valore venale deve essere effettuata valutando l'effettiva incidenza delle limitazioni sulla potenzialità edificatoria e sulla commerciabilità del bene.

La presenza di vincoli non comporta automaticamente la riconoscibilità di una riduzione prefissata del valore. La stima deve essere effettuata secondo un approccio tecnico complessivo, considerando l'effetto congiunto delle limitazioni gravanti sull'area e senza applicazione automatica di sommatorie aritmetiche delle singole riduzioni percentuali.

La valutazione estimativa deve essere condotta secondo criteri sintetico-comparativi di mercato, tenendo conto delle reali condizioni di utilizzazione del fondo, dei costi eventualmente necessari per la sua fruizione urbanistica e delle limitazioni derivanti da servitù, prescrizioni ambientali, vincoli infrastrutturali o necessità di interventi preliminari.

L'eventuale applicazione di indici correttivi per situazioni particolari costituisce parametro di orientamento estimativo finalizzato ad assicurare la coerenza della base imponibile con l'effettiva situazione giuridica ed economica dell'area e non configura un beneficio tributario in senso tecnico.

I coefficienti riduttivi eventualmente previsti per specifiche condizioni non devono essere intesi come valori matematicamente cumulabili in presenza di più fattori limitativi, dovendo la valutazione complessiva essere ricondotta alla stima del valore di mercato residuo dell'area.

Esistono pertanto, 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.

Per la **eventuale applicazione di una riduzione del valore delle aree edificabili per presenza di vincoli**, l'Amministrazione comunale può richiedere al contribuente la dimostrazione **documentale e tecnica** dell'effettiva incidenza del vincolo sul valore venale del bene, in coerenza con l'impostazione dell'Imposta Municipale Propria e dell'art. 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504.

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), viene introdotto un indice **$0,50 \leq I_4 \leq 0,80$**
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli specifici, vincoli aeroportuali, 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 **$0,60 \leq I_4 \leq 0,90$**
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice a seconda dell'incidenza del vincolo **$0,50 \leq I_4 \leq 0,80$**
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **$I_4=0,60$**

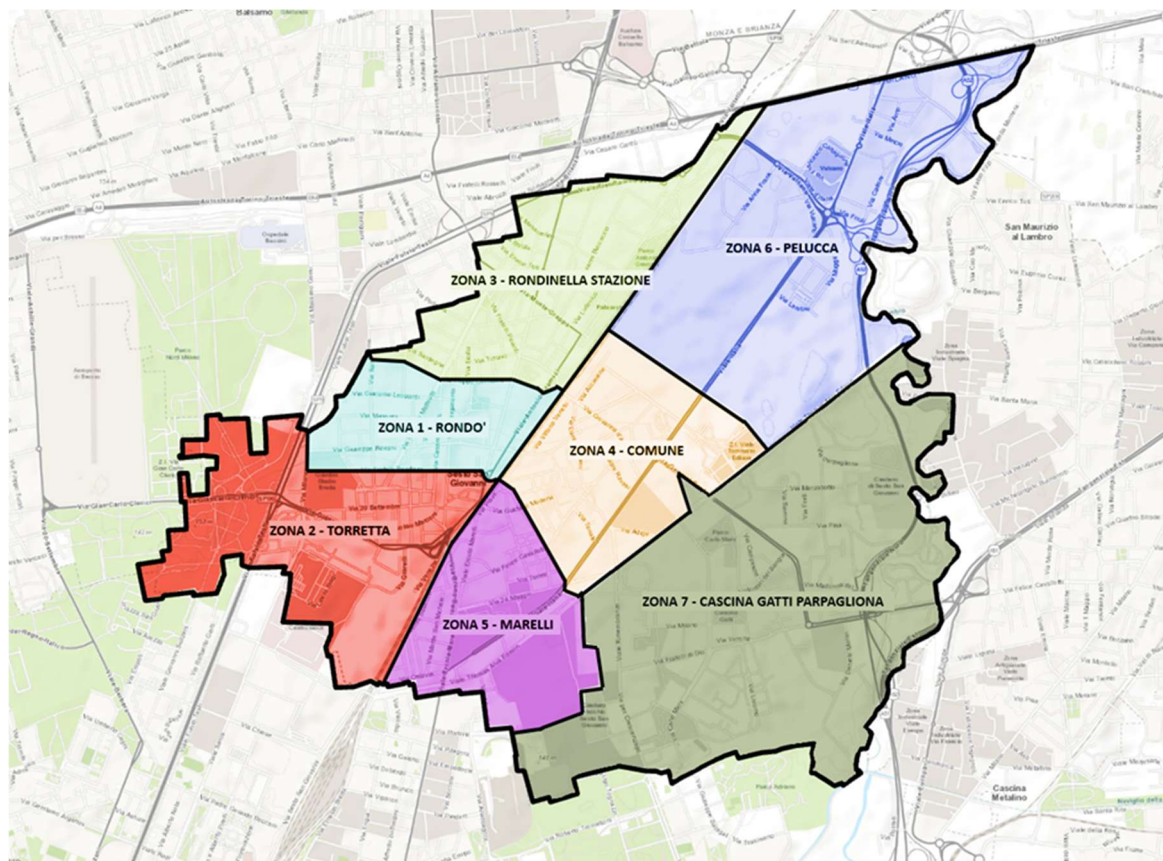
In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento con adesione/mediazione, di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

Per la **eventuale applicazione di una riduzione del valore delle aree edificabili per presenza di vincoli**, l'Amministrazione comunale può richiedere al contribuente la dimostrazione **documentale e tecnica** dell'effettiva incidenza del vincolo sul valore venale del bene, in coerenza con l'impostazione dell'Imposta Municipale Propria e dell'art. 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504.

10.5 INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I5

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

Dopo aver individuato sul Comune di Sesto San Giovanni le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee, sulla base dei valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico e insediativo, con particolare rilievo agli insediamenti ricettivi nella fascia di confine con la città di Milano e il polo scolastico, si ritiene opportuno utilizzare la suddivisione secondo le sette zone della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, indicate nella mappa sottostante:



	Indice I ₅		Indice I ₅
Zona Territoriale 1 - Rondò	1,00	Zona Territoriale 2 - Torretta	0,85
Zona Territoriale 3 - Rondinella Stazione	1,00	Zona Territoriale 4 - Comune	1,05
Zona Territoriale 5 - Marelli	0,90	Zona Territoriale 6 - Pelucca	0,75
Zona Territoriale 7 – Cascina Gatti Parpagliona	0,80	*Per le Aree a destinazione Ricettiva nelle zone 2-5-7 viene applicato l'Indice per la Zona Territoriale pari a 1,00	

10.6 ULTERIORI CASI PARTICOLARI SU FABBRICATI ESISTENTI

In riferimento all'art. 5 comma 6 del citato D.Lgs. 504/92 che stabilisce che, *“in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, 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”*, si considerano i seguenti parametri:

Piani di Recupero, Sistema della residenza in Centro Storico, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)	Anno d'imposta	Valore €/ m ³ residenziale
	Anno 2020	195,00€/ m ³
	Anno 2021	200,00€/ m ³
	Anno 2022	215,00€/ m ³
	Anno 2023	225,00€/ m ³
	Anno 2024	240,00€/ m ³
	Anno 2025	250,00€/ m ³
Indice I4 zone del Centro Storico e di pregio*	Indice I5 zone territoriali residenziali	
1,05	1	1,00
	2	0,85
	3	1,00
	4	1,05
	5	0,90
	6	0,75
	7	0,80

* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc...

Qualora si attuino Piani di Recupero e/o Recupero edilizi, **in caso di demolizione**, si considera lo scorporo dei costi di smantellamento dalla base imponibile, reperiti tramite fatture in caso di demolizione già avvenuta, o ipotizzando un costo indicativo pari a 25€/m³ vuoto per pieno, in caso di fabbricato da demolire.

APPENDICE A

DISCIPLINA AREE APPARTENENTI AL S.I.N. “SESTO SAN GIOVANNI” O SOGGETTE A PROCEDIMENTI DI BONIFICA COMUNALI O REGIONALI

Con riferimento alle aree ricomprese nel Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.) “Sesto San Giovanni”, istituito ai sensi dell’art. 252 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Testo Unico Ambientale), nonché alle ulteriori aree del territorio comunale interessate da procedimenti di bonifica disciplinati dalla Parte IV, Titolo V, del medesimo decreto, o aree oggetto di bonifica comunale o regionale dell’intero territorio comunale, si rende necessaria una specifica modulazione delle procedure estimative.

Tali aree, puntualmente individuate e analizzate nel Capitolo 3 della presente perizia, presentano infatti caratteristiche peculiari sotto il profilo ambientale, urbanistico e giuridico, tali da incidere direttamente sulla determinazione del valore venale in comune commercio.

Oltre agli indici ordinari di valutazione territoriale definiti nel Capitolo 10, per le aree in oggetto si introduce un **indice correttivo specifico denominato I4-bis**, finalizzato a calibrare la stima secondo criteri sintetico-comparativi di mercato, tenendo conto:

- delle limitazioni d’uso derivanti da prescrizioni ambientali;
- dello stato di avanzamento dei procedimenti previsti dalla normativa ambientale vigente (caratterizzazione, messa in sicurezza, e bonifica, ecc.);
- dell’incidenza economica degli interventi necessari al ripristino ambientale.

INDICE I4-bis – Coefficiente correttivo per aree soggette a bonifica

Per le aree ricomprese nel S.I.N. “Sesto San Giovanni” e nei piani di bonifica comunali e regionali, il valore stimato dovrà essere opportunamente rettificato mediante applicazione di un coefficiente di abbattimento (I4-bis), determinato in funzione:

- della tipologia e concentrazione degli inquinanti rilevati;
- delle prescrizioni imposte dagli enti competenti;
- dei costi stimati o certificati per gli interventi di risanamento ambientale;
- dello stato procedimentale (caratterizzazione, analisi di rischio, progetto operativo, certificazione di avvenuta bonifica).

Il coefficiente I4-bis è compreso nel seguente intervallo:

$$0,60 \leq I4\text{-bis} \leq 0,90$$

Tale parametro esprime l'incidenza percentuale dei costi di bonifica sul valore dell'area in condizioni ordinarie di mercato.

La determinazione puntuale del coefficiente dovrà essere effettuata caso per caso, sulla base della documentazione tecnica e amministrativa prodotta dal proprietario o dal soggetto passivo IMU, come individuato dall'art. 1, comma 743, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, comprensiva, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- certificazioni di avvenuta bonifica;
- provvedimenti autorizzativi degli enti competenti;
- analisi di rischio sito-specifica;
- computi metrici estimativi asseverati.

L'aggiornamento dell'indice I4-bis dovrà essere coerente con l'evoluzione dello stato ambientale dell'area, garantendo l'allineamento della base imponibile ai principi di capacità contributiva e di effettiva valorizzazione economica del bene.

In assenza di documentazione idonea attestante l'effettiva incidenza dei costi di bonifica, il valore dell'area sarà determinato applicando esclusivamente gli indici ordinari previsti dalla presente perizia.

Restano ferme le ulteriori disposizioni regolamentari e normative vigenti in materia di IMU.

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2025	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	537,00 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	196,00 €/m ²
Anno 2024	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	555,00 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	200,00 €/m ²
Anno 2023	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	520,00 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	162,00 €/m ²
Anno 2022	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	510,00 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	152,00 €/m ²
Anno 2021	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	531,00 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	164,00 €/m ²
Anno 2020	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	457,00 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	155,00 €/m ²

Indice per Potenzialità Edificatoria I₁

Residenziale	Indice I ₁	Industriale	Indice I ₁
IF UF < 0,50	0,80	IF Uf < 1,00	0,90
0,50 ≤ IF UF < 0,70	0,90	IF Uf ≥ 1,00	1,00*
0,70 ≤ IF UF < 0,80	1,00	*Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00	
IF UF ≥ 0,80	1,20		

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Aree destinate all'agricoltura Ambiti di interesse paesistico/ambientale	0,08	0,18
Aree adibite a servizi	----	0,30
Commerciale	----	2,40
Produzione moderna-direzionale	----	2,00
Ricettiva	----	2,10

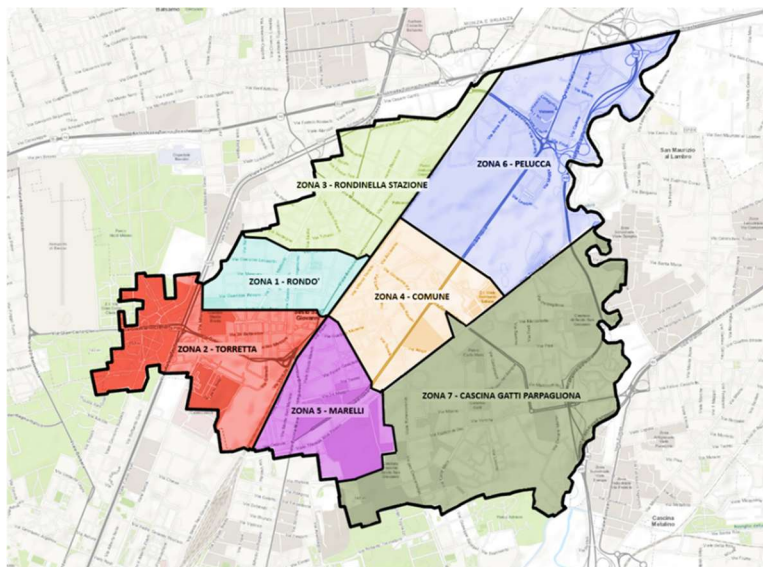
Indice di stadio urbanistico I₃

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
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)	0,80

Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Indice I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,50 ÷ 0,80
Proiezione verticale di elettrodotti	0,50 ÷ 0,80
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 I₄-bis
Appendice A: Aree soggette a bonifiche terreno	0,60 ÷ 0,90

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅



	Indice I ₅		Indice I ₅
Zona Territoriale 1 - Rondò	1,00	Zona Territoriale 2 - Torretta	0,85
Zona Territoriale 3 - Rondinella Stazione	1,00	Zona Territoriale 4 - Comune	1,05
Zona Territoriale 5 - Marelli	0,90	Zona Territoriale 6 - Pelucca	0,75
Zona Territoriale 7 - Cascina Gatti Parpagliona	0,80	*Per le Aree a destinazione Ricettiva nelle zone 2-5-7 viene applicato l'Indice per la Zona Territoriale pari a 1,00	

Piani di Recupero, Sistema della residenza in Centro Storico, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)	Anno d'imposta	Valore €/ m³ residenziale
	Anno 2020	195,00€/ m ³
	Anno 2021	200,00€/ m ³
	Anno 2022	215,00€/ m ³
	Anno 2023	225,00€/ m ³
	Anno 2024	240,00€/ m ³
	Anno 2025	250,00€/ m ³
Indice I4 zone del Centro Storico e di pregio*	Indice I5 zone territoriali residenziali	
1,05	1	1,00
	2	0,85
	3	1,00
	4	1,05
	5	0,90
	6	0,75
	7	0,80

* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc...