



Comune di Sant'Angelo Lodigiano
(*Provincia di Lodi*)

RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE
DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)
ANNO 2023

Approvata con DGC n.74 del 10.08.2023

Indice

1. Premessa	3
1.1 I dati del Rapporto Immobiliare 2022	3
1.2 I dati delle Statistiche regionali – Regione Lombardia.....	4
1.3 I dati delle Statistiche regionali – Provincia di Lodi.....	9
2. Contesto normativo.....	11
3. Inquadramento generale del Comune di Sant’Angelo Lodigiano.....	15
3.1. Il quadro generale delle aree non edificate	15
3.2. La suddivisione territoriale del Comune di Sant’Angelo Lodigiano.....	17
3.3 L’andamento del mercato immobiliare nel Comune di Sant’Angelo Lodigiano	18
4. Sistemi di individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili – Considerazioni generali	23
5. Determinazione del valore unitario delle aree edificabili – Stima sintetico-comparativa	25
5.1. I valori minimi di riferimento e calcolo del valore medio con il criterio sintetico- comparatistico	25
5.2. I prezzi di mercato delle aree edificabili	27
5.3 Valore periziato nelle procedure fallimentari	28
5.4 La determinazione del valore base.....	29
6. Parametri di valutazione.....	30
6.1. La zona di ubicazione	30
6.2. L’indice di utilizzazione fondiaria	30
6.3. La destinazione d’uso consentita.....	31
6.4. Gli oneri necessari all’adattamento del terreno e la presenza di eventuali vincoli	32
6.5. Lo stadio di avanzamento dell’iter edificatorio	33
7. Conclusioni	34
Allegato A	36

1. Premessa

La presente relazione viene approvata con lo scopo di individuare un criterio matematico ed oggettivo per il calcolo del probabile valore venale per unità di superficie, delle aree fabbricabili esistenti sul territorio comunale assoggettabili all'Imposta Municipale Propria (IMU), in quanto non agricole.

Si precisa che il valore determinato deriva da un processo di stima derivante dall'analisi di criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che incidono sul valore venale dei singoli cespiti e che non necessariamente coincide con il valore di mercato specifico di un determinato terreno. Quest'ultimo infatti può essere influenzato anche da valutazioni discrezionali, quali ad esempio esposizione, morfologia della porzione di terreno, conformazione dei suoi limiti, valore d'affezione, accordi tra le parti contraenti: elementi che, per ovvi motivi, non saranno indagati né presi in considerazione nella presente analisi.

Piuttosto, saranno prese in considerazione le valutazioni di mercato relative ai fabbricati, posto che le aree edificabili costituiscono una voce di costo rilevante per la produzione dei fabbricati. Infatti, dal momento che gli altri costi restano pressoché stabili nel tempo (costi delle materie prime, oneri vari e tassazioni, concessione a costruire, utile dell'imprenditore), il valore delle aree fabbricabili, a parità di categoria economica, incide considerevolmente su quello dei fabbricati. Pertanto, il valore dei terreni edificabili individuato con questo studio sarà determinato in modo proporzionale al valore degli edifici.

Un ulteriore aspetto tenuto in considerazione sarà la congiuntura economica che gioca un ruolo preminente nella valutazione degli elementi in gioco, Infatti, il valore delle aree fabbricabili collocate in una zona del territorio in fase di espansione tenderà ad aumentare; al contrario, se l'attività edilizia è in stagnazione, il mercato delle aree subirà una flessione, risentendo in modo estremamente negativo della mancanza della domanda.

1.1 I dati del Rapporto Immobiliare 2022

A proposito della valutazione della situazione economica sul valore di mercato dei fabbricati e delle aree, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (di seguito O.M.I.) ha pubblicato il Rapporto Immobiliare 2022, suddiviso in due diversi documenti attinenti rispettivamente al settore residenziale e a quello non residenziale (ossia terziario, commerciale e produttivo)¹.

Come si evince dai documenti citati, finalità del Rapporto è quella, consueta, di analizzare i dati di consuntivo del mercato immobiliare delle abitazioni, con riferimento all'anno trascorso, desunti dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI, anche per il ruolo assegnato all'Osservatorio dal D.Lgs. 72/2016.

¹ I documenti sono reperibili alla seguente pagina internet:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni>

Il Rapporto Immobiliare del settore residenziale ha tenuto in considerazione:

- le compravendite, per le quali sono stati analizzati gli andamenti dei volumi di trasferimenti di abitazioni e delle pertinenze, le dimensioni delle abitazioni compravendute, la stima del valore del volume di scambio delle abitazioni (fatturato) e gli andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- i mutui ipotecari, mettendo in evidenza le principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni, relativamente al numero di abitazioni acquistate con mutuo, al capitale erogato complessivo e medio per unità abitativa, alla durata e al tasso di interesse medio iniziale;
- le locazioni, con un'analisi dei principali sotto mercati in cui possono essere distinti;
- le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indice di *affordability*, a cura dell'ABI².

Nel Rapporto Immobiliare 2022 per i settori terziario, commerciale e produttivo si analizzano i dati del mercato degli immobili non residenziali relativi al comparto "Terziario – Commerciale" (TCO) e al settore produttivo (PRO), approfondendo, in particolare, le dinamiche delle compravendite delle unità immobiliari uffici (A/10), delle unità immobiliari negozi (C/1) e laboratori (C/3) e delle unità opifici e industrie (D/1 e D/7).

Il volume si articola in sette capitoli. Nel primo capitolo è offerta una panoramica generale del mercato nazionale degli immobili non residenziali. I successivi tre capitoli sono dedicati, rispettivamente, ai principali risultati dell'analisi dei mercati immobiliari relativamente agli uffici, ai negozi e al settore produttivo, in termini di volumi di compravendite realizzate nel 2021, di intensità di mercato e livello delle quotazioni immobiliari medie per regione, area territoriale e nelle maggiori città italiane. Nel quinto capitolo sono analizzati alcuni indici territoriali concernenti le quotazioni medie e l'intensità di mercato (IMI), mentre nel sesto capitolo è proposta una stima del valore di scambio per le destinazioni d'uso sopra indicate. Un capitolo è, infine, curato dall'ASSILEA ed è dedicato alle dinamiche dei finanziamenti leasing immobiliari e delle rivendite degli immobili rivenienti da contratti di leasing.

1.2 I dati delle Statistiche regionali - Regione Lombardia³

Interessante per le finalità di questo lavoro, sono anche le Statistiche regionali, realizzate dalle Direzioni Regionali e dagli Uffici Provinciali – Territorio in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale Servizi Estimativi e O.M.I., nelle quali sono illustrate la composizione e la dinamica del mercato residenziale regionale, approfondendone i dati strutturali dei singoli mercati provinciali.

² Indice che misura la possibilità di accesso all'acquisto di una abitazione da parte delle famiglie.

³ Le Tabelle e le Figure riportate nel presente paragrafo e in quello successivo sono state reperite nel documento Statistiche regionali – mercato immobiliare residenziale della Regione Lombardia reperibile sul sito dell'Agenzia delle entrate, reperibile al seguente indirizzo:
<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-regionali>

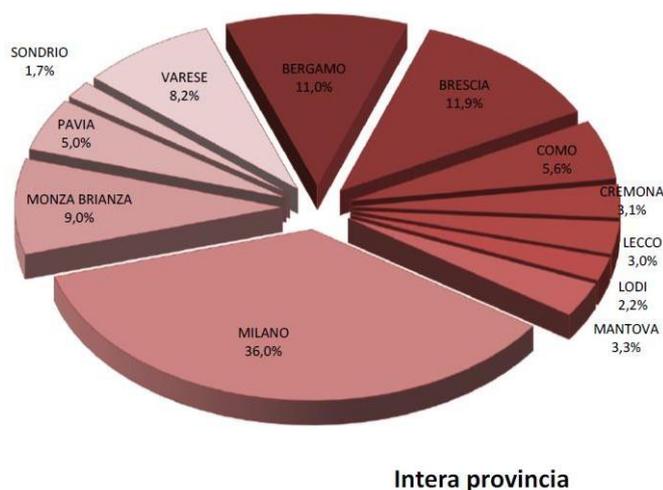
Riportiamo di seguito alcuni dati rilevanti reperibili nelle Statistiche regionali – mercato immobiliare residenziale della Regione Lombardia.

Tabella 1 - Volumi di abitazioni compravendute (dato NTN) e Intensità del mercato immobiliare (IMI) per provincia

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
BERGAMO	17.495	39,6%	2,7%	0,77	11,0%
BRESCIA	18.880	32,2%	2,6%	0,63	11,9%
COMO	8.903	35,9%	2,5%	0,65	5,6%
CREMONA	4.910	44,8%	2,6%	0,80	3,1%
LECCO	4.850	35,1%	2,3%	0,60	3,0%
LODI	3.555	32,0%	3,0%	0,72	2,2%
MANTOVA	5.222	27,8%	2,5%	0,54	3,3%
MILANO	57.232	27,7%	3,3%	0,70	36,0%
MONZA BRIANZA	14.393	34,5%	3,3%	0,84	9,0%
PAVIA	7.944	31,1%	2,4%	0,58	5,0%
SONDRIO	2.655	33,3%	1,5%	0,36	1,7%
VARESE	13.019	34,2%	2,7%	0,67	8,2%
LOMBARDIA	159.058	31,9%	2,8%	0,68	100,0%

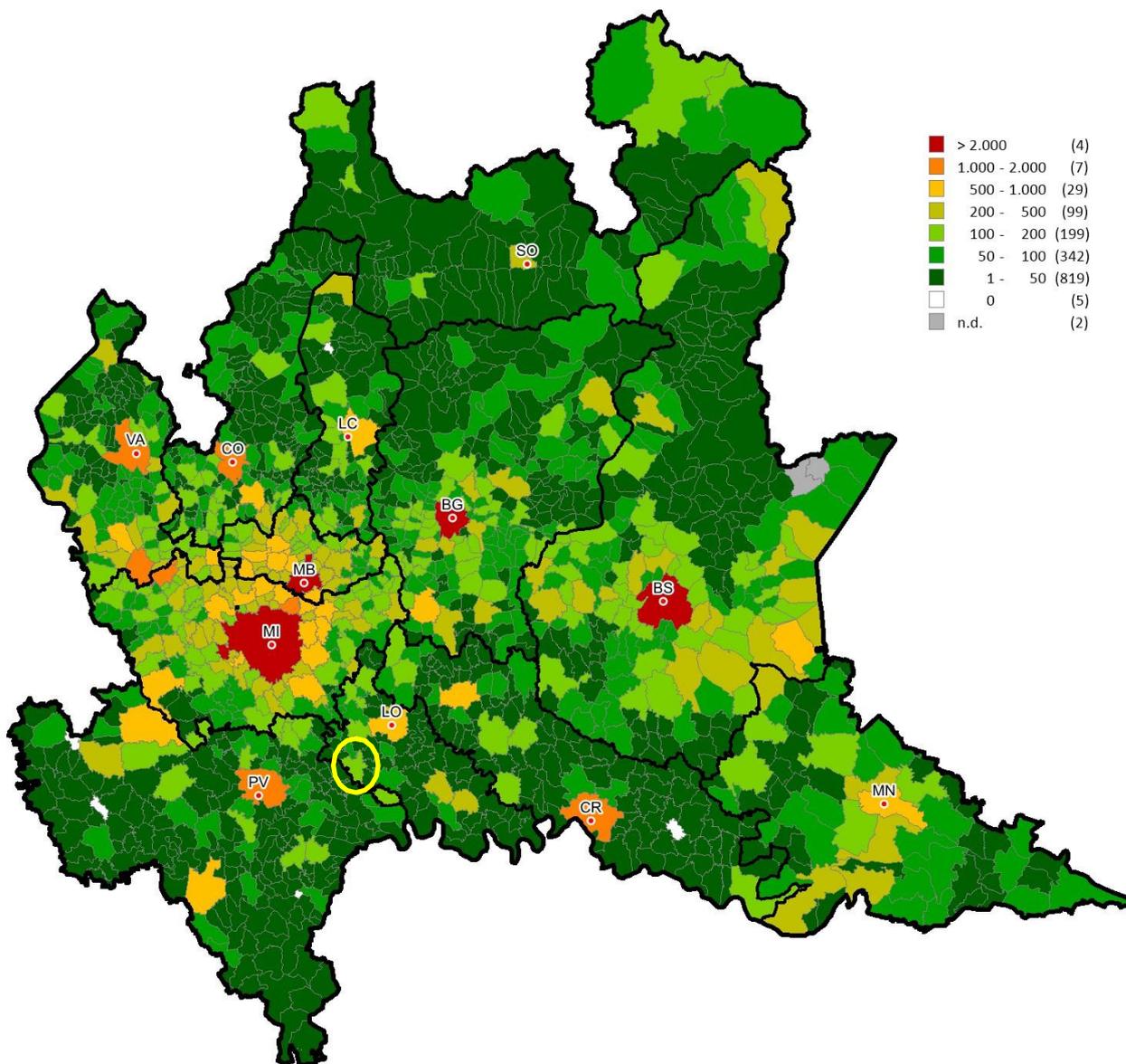
Dopo l'anno 2020, in cui si è registrato un brusco calo delle compravendite, nel corso del 2021 il mercato residenziale riprende il *trend* positivo. La ripresa è confermata dalla lettura dei dati aggregati delle intere province (Tabella 1), pari a 159.058 NTN, con un differenziale pari a +31,9% (NTN) e +0,68 punti (IMI) rispetto all'anno precedente.

Figura 1 - Distribuzione dei volumi di abitazioni compravendute (dato NTN) per provincia



La Figura 1 mostra come il mercato residenziale lombardo sia, nel complesso, fortemente caratterizzato da quello milanese in cui si concentra la maggior parte delle compravendite. Alla base della classifica, si collocano le Province di Lodi e Sondrio, i cui volumi di vendita non superano complessivamente il 4%.

Figura 2 - Distribuzione dei volumi di abitazioni compravendute (dato NTN) nei Comuni



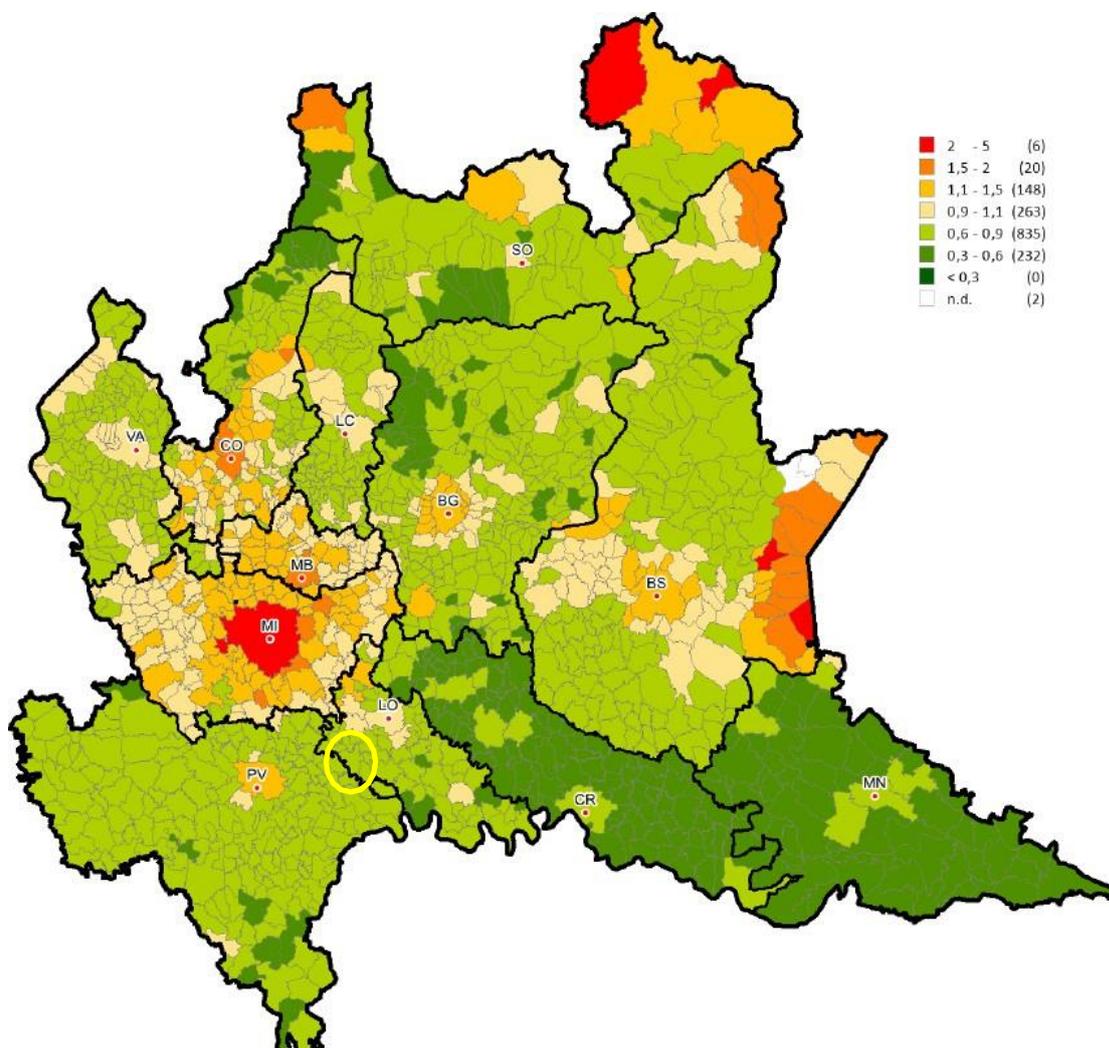
Nella Figura 2 è immediato osservare come ii Comuni di Milano, Bergamo, Brescia e Monza (colore rosso acceso) risultino caratterizzati dal maggior numero di compravendite. Il Comune di Sant'Angelo Lodigiano (cerchio giallo) si colloca nella fascia di n. 100-200 compravendite: dato maggiore rispetto ai Comuni limitrofi per i quali sono stati riscontrati anche solo 50 trasferimenti immobiliari.

Tabella 2 - Quotazioni medie e variazione annua a livello provinciale

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media 2021 €/m ²	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media 2021 €/m ²	Quotazione media Var % 2021/20
BERGAMO	1.824	2,8%	1.148	0,2%
BRESCIA	1.980	-2,4%	1.435	-1,7%
COMO	2.334	0,1%	1.427	0,1%
CREMONA	1.201	-2,4%	817	-2,6%
LECCO	1.501	-0,1%	1.176	0,0%
LODI	1.465	1,5%	1.118	-0,4%
MANTOVA	1.117	1,2%	736	1,1%
MILANO	4.020	2,6%	1.719	0,9%
MONZA BRIANZA	2.214	-0,5%	1.585	0,8%
PAVIA	1.900	-1,8%	1.002	-0,4%
SONDRIO	1.375	-0,3%	1.417	0,5%
VARESE	1.364	1,2%	1.194	1,3%
LOMBARDIA	3.154	2,0%	1.348	0,2%

La Tabella 2, che riporta le quotazioni medie e la loro variazione annua a livello provinciale, indica una generale stabilità, presentando una complessiva oscillazione dello 0,2%, a fronte di un aumento del 2% per i soli capoluoghi. Con riguardo alla Provincia di Lodi, si evidenzia un aumento dei valori medi dell'1,5%, con una quotazione media di 1.465,00 €/m², del solo capoluogo, cui non ha fatto seguito un aumento del valore medio dei restanti Comuni della Provincia.

Figura 3 - Differenziale delle quotazioni medie dei singoli Comuni (valore medio nazionale = 1)

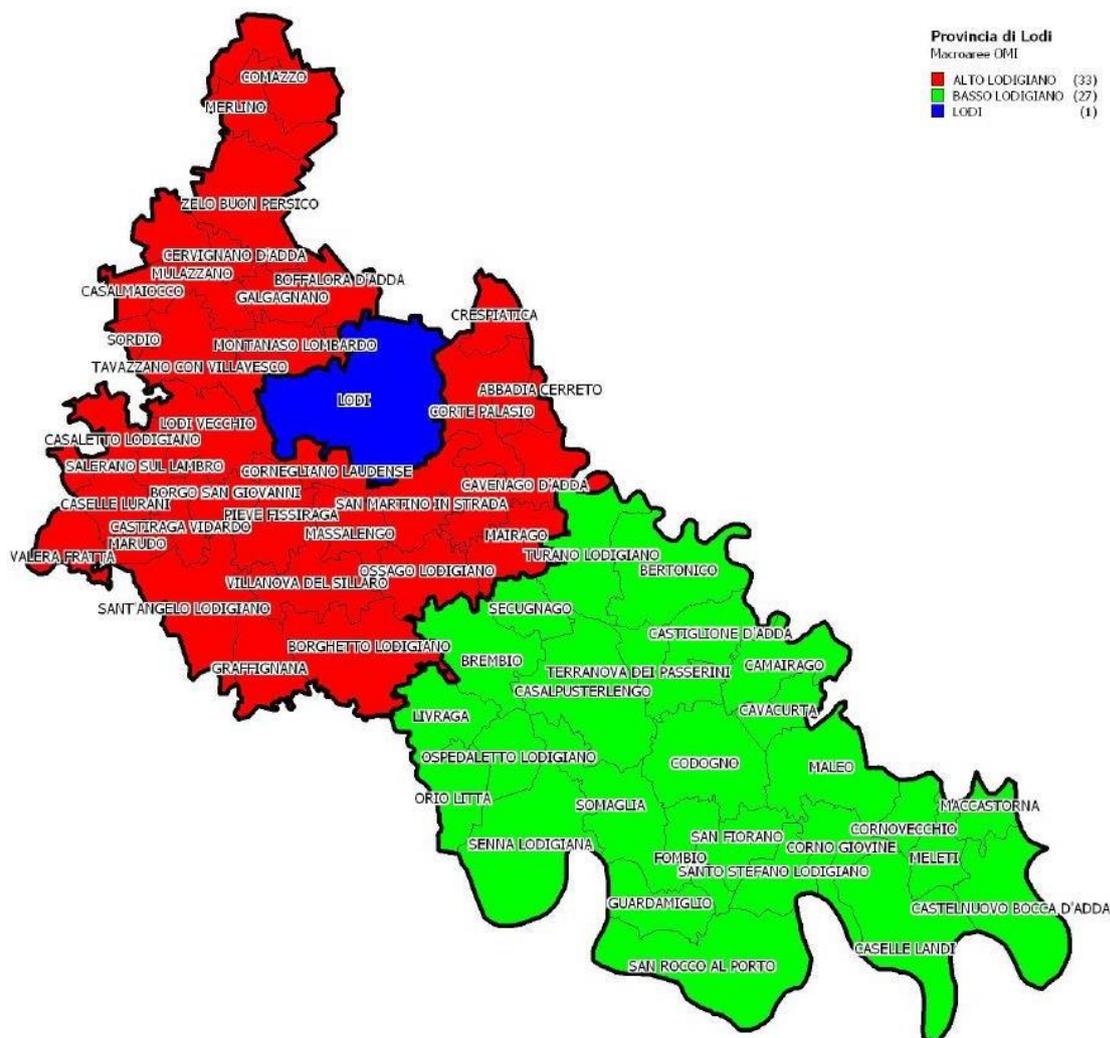


Nella Figura 3 sono indicate le quotazioni medie dei singoli Comuni grazie ai differenziali dei valori rispetto alla media nazionale. La mappa tematica evidenzia come i valori massimi delle quotazioni medie, riferite al segmento residenziale, siano concentrate, anche in questo caso, nei Comuni capoluoghi di provincia, cui si aggiungono i Comuni ubicati in prossimità del Lago di Garda e nell'alta Provincia di Sondrio. Il Comune di Sant'Angelo Lodigiano si colloca tra i Comuni aventi quotazioni pari da 0,6 a 0,9 volte la media nazionale.

1.3 I dati delle Statistiche regionali - Provincia di Lodi

Focalizzando l'attenzione alla sola Provincia di Lodi, il report immobiliare suddivide il territorio in macroaree ossia aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

Figura 4 - Macroaree della Provincia di Lodi



Il Comune di Sant'Angelo Lodigiano è inserito nella macro area "Alto Lodigiano".

Tabella 3 - Volumi di abitazioni compravendute (NTN) Intensità del mercato immobiliare (IMI) - Provincia di Lodi

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTO LODIGIANO	1.692	32,1%	3,3%	0,78	47,6%
BASSO LODIGIANO	1.031	33,4%	2,4%	0,61	29,0%
CAPOLUOGO	833	30,3%	3,3%	0,77	23,4%
Totale Provincia	3.555	32,0%	3,0%	0,72	100,0%

Nella Tabella 3 sono riportati i valori NTN, IMI e la variazione annua per macroarea provinciale: nel 2021 il numero di transazioni è stato di 3.555 nell'intera provincia di Lodi, con una sensibile variazione percentuale positiva rispetto all'anno precedente (+32%) e una certa uniformità tra le tre macroaree. A livello provinciale l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), nel 2021, si attesta al 3%, con un leggero aumento rispetto al 2020, pari allo 0,72.

Ad incidere maggiormente sull'incremento del mercato immobiliare è stata la macroarea dell'Alto Lodigiano, nella quale, nel corso del 2021, sono state effettuate 1.692 transazioni, ossia il 47,6% del totale delle transazioni di tutta la Provincia.

Tabella 4 - Quotazioni medie e variazione annua per la Provincia di Lodi

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ALTO LODIGIANO	1.210	-0,3%
BASSO LODIGIANO	1.005	-0,6%
CAPOLUOGO	1.465	1,5%
Totale Provincia	1.191	0,1%

In Tabella 4 si riportano la quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale. Si rileva come la quotazione media degli immobili non abbia subito un incremento pari a quello del numero di transazioni, attestandosi solo allo 0,1%. Ciò è particolarmente rilevante per la macroarea dell'Alto Lodigiano per la quale, pur avendo visto un significativo numero di compravendite, si riscontra una riduzione dello 0,3% delle quotazioni medie degli immobili.

2. Contesto normativo

La presente indagine è funzionale alla determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), come riformata dall'art. 1 co. 738 - 783 L. 27 dicembre 2019 n. 160.

Più precisamente, l'art. 1 co. 740 L. 160/2019 stabilisce che

Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

L'area fabbricabile è definita dal successivo comma 741 lett. d):

d) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

Rispetto alla normativa precedente (art. 13 co. 2 D.L. 201/2011; artt. 2 e 5 D.Lgs. 504/1992), la definizione di area fabbricabile resta invariata, così come l'equiparazione a terreno agricolo dell'area posseduta e condotta da coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali e società agricole. Si pone in evidenza tuttavia l'ultimo periodo del comma, nel quale è prevista la possibilità per Comuni di verificare, su richiesta del contribuente, se un terreno debba essere considerato fabbricabile o meno.

In merito alla determinazione della base imponibile per le aree fabbricabili, l'art. 1 co. 746 L. 160/2019 già richiamata dispone quanto segue:

[...] Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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.

Il momento da considerare al fine della determinazione del valore delle aree fabbricabili è, secondo quanto previsto dalla norma citata, il 1° gennaio di ciascun anno ovvero la data dall'adozione degli strumenti urbanistici. La precisazione normativa si pone in linea di continuità con l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale secondo il quale l'edificabilità di un

terreno, ai fini della determinazione del suo valore venale, sorge fin dal momento in cui tale terreno viene variato da un piano urbanistico, senza la necessità che sia già stato adottato un piano particolareggiato o attuativo (si vedano, Cass. ord. n. 12937/2019; Cass. ord. n. 12938/2019; Cass. n. 2107/2017; Cass. SS.UU. n. 25506/2006).

Si ricordi inoltre che l'art. 36 co. 2 D.L. 223/2006 richiamato dalla norma in commento stabilisce che:

[...] un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e all'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Infine, il comma 777 lett. d) L. 160/2019 stabilisce che, con proprio regolamento, il Comune può:

d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

La lettera conferma la possibilità di specificare nel regolamento IMU i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, benché, rendendosi necessario un aggiornamento periodico dei valori, sarebbe preferibile demandare tale approvazione alla Giunta Comunale che, più agevolmente, sarà in grado di monitorare le variazioni dei valori delle aree fabbricabili e quindi adottare una delibera specifica.

In merito alla possibilità di procedere con atto di Giunta, si era già espressa favorevolmente anche la Corte di Cassazione che, con ordinanza n. 13105/2012, disponeva quanto segue:

Ferma l'attribuzione al solo organo consiliare della potestà regolamentare (D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 52, come espressamente riconosciuto dal D.Lgs. n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lett. a), occorre considerare che l'atto regolamentare di cui al D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 59, comma 1, lett. g)⁴ è previsto esclusivamente nel caso in cui la Amministrazione locale intenda autoimporsi dei vincoli all'esercizio della potestà di accertamento dei tributo (tale potere di accertamento non può, infatti, essere esercitato, e se esercitato i relativi atti sono affetti da illegittimità, ove siano stati fissati i valori medi che possono essere utilizzati dai contribuenti nella dichiarazione ICI ed a tali valori i contribuenti si siano attenuti nella autoliquidazione della imposta).

Al di fuori della previsione di vincoli allo svolgimento della successiva attività amministrativa, non può ritenersi escluso, pertanto, che la Giunta possa commissionare studi statistici o rilevare detti valori medi recependoli in un atto amministrativo generale (senza effetti vincolanti-limitativi del potere di accertamento del tributo) ovvero anche al solo scopo di uniformare od indirizzare l'attività di accertamento degli organi comunali (direttiva; norma interna). [...] Ne segue che le differenze tra atto normativo regolamentare emanato dal Consiglio ed atto amministrativo "generale" adottato dalla Giunta, entrambi concernenti l'oggetto in questione (rilevazione dei valori venali degli immobili ubicati nel territorio comunale) vanno ricercate nei seguenti elementi fondamentali: [...] 3 - nella

⁴ Il quale riconosceva potestà regolamentare ai Comuni in ambito di determinazione periodica e per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta fosse stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

differente destinazione degli effetti giuridici prodotti dal regolamento valevole "erga omnes" (ed attributivo ai cittadini-contribuenti di situazioni giuridiche direttamente tutelabili: interesse a non essere assoggettato ad accertamento tributario nel caso di indicazione di una base imponibile non inferiore a quella predeterminata in via generale dal Comune) ed invece prodotti dalla delibera di Giunta ove limitata a dettare direttive o norme c.d. interne, rivolte esclusivamente agli uffici amministrativi comunali [...]".

Il Regolamento IMU del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 28/07/2020, all'articolo 5 co. 4 "Base imponibile", rifacendosi all'art. 1 co. 746 sopra citato, dispone:

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.

Mentre all'art. 13 "Valore delle aree fabbricabili ai fini del versamento" prevede che:

La giunta comunale, con apposita deliberazione di carattere tecnico, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili da applicare dal 01.01.2020, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso. Resta salvo il diritto dell'ente di procedere al recupero delle maggiori somme dovute ai fini IMU in caso di atto di compravendita che applichi un valore superiore a quello indicato nella delibera dei valori, senza l'applicazione di sanzioni.

In ottemperanza a quanto stabilito nel Regolamento Comunale quindi la Giunta Comunale è chiamata ad approvare, con apposita deliberazione, i valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili ubicate nel territorio comunale, fermo restando che detti importi sono stabiliti al fine di fornire valori di riferimento utilizzabili per calcolare facilmente l'imposta, così da ridurre gli adempimenti a carico dei contribuenti e semplificare i rapporti tra essi e l'Amministrazione Comunale. La determinazione dei valori delle aree fabbricabili costituisce altresì un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi.

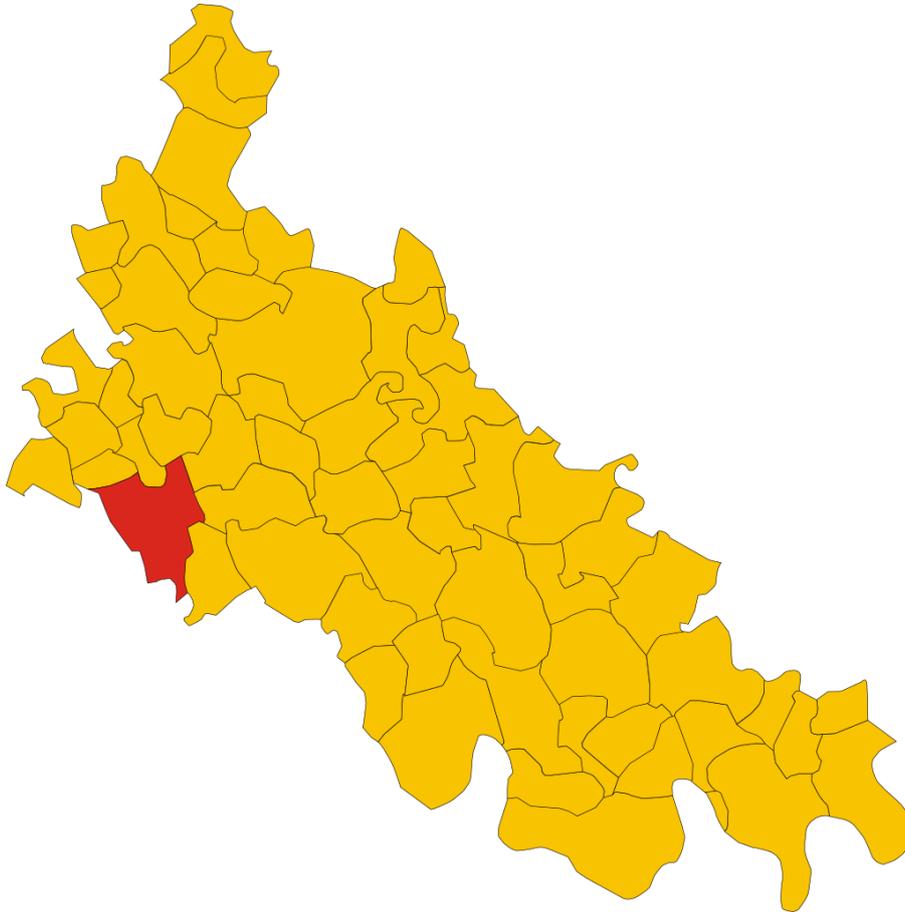
In altre parole, e richiamando un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato⁵, le tabelle di predeterminazione di valori in comune commercio delle aree fabbricabili predisposte dai Comuni non hanno natura vincolante e pertanto, in sede di controllo, il Comune può validamente considerare dati diversi più precisi e qualificati ai fini della determinazione della base imponibile IMU. Pur in presenza di una delibera specifica quindi, il Comune potrà ad esempio considerare il valore risultante negli atti di compravendita reperibili sui registri immobiliari, qualsiasi perizia tecnica purché redatta nell'anno oggetto del controllo, le caratteristiche specifiche del terreno rispetto a quelle previste nella deliberazione e le valutazioni effettuate in sede di attuazione di interventi urbanistici.

⁵ Cass. 3757/2014; Cass. 5068/2015; Cass. 15312/2018; Cass. 10308/2019; Cass. 11643/2019; Cass. 476/2022; Cass. 475/2022; Cass. 653/2022.

3. Inquadramento generale del Comune di Sant'Angelo Lodigiano

Cittadina lombarda attraversata dal fiume Lambro, Sant'Angelo Lodigiano è un Comune situato nella zona ovest della Provincia di Lodi, al confine con la Provincia di Pavia, ad una altitudine di 73 metri s.l.m. ed ha una popolazione di 13.294 abitanti (dato al 31/12/2021).

Figura 5 - La posizione di Sant'Angelo Lodigiano nella Provincia di Lodi



3.1. Il quadro generale delle aree non edificate

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è lo strumento principale, introdotto dalla Legge Regione Lombardia n. 12/2005, per la pianificazione urbanistica comunale, e si articola in:

- 1) Documento di Piano (contiene gli elementi conoscitivi del territorio e le linee di sviluppo che l'amministrazione comunale intende perseguire nonché definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico);
- 2) Piano dei Servizi (riguarda le modalità di inserimento delle attrezzature di interesse pubblico o generale nel quadro insediativo);
- 3) Piano delle Regole (contiene gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita).

Le previsioni urbanistiche contenute nel Piano delle Regole sono attuate attraverso interventi edilizi diretti, assentiti mediante Permesso di Costruire, anche convenzionato, o Denuncia di Inizio

Attività, ovvero mediante strumenti di pianificazione attuativa quali i Piano Attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, come i Programmi Integrati d'Intervento (PII). Tali interventi devono essere conformi alle previsioni ed alle prescrizioni contenute nel PGT. Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del PGT e nelle norme tecniche di attuazione (NTA).

Nel territorio del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, mediante il Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19/03/2012 ed approvato con deliberazione consiliare n. 70 del 26/12/2012, sono stati individuati i seguenti ambiti principali:

1. Ambiti per gli insediamenti residenziali, comprendenti Nuclei di antica formazione, Città consolidata, Ambiti residenziali di completamento in attuazione a P.A. vigente e convenzionato, Ambiti di trasformazione (AT) e Comparti di Riqualificazione urbana (CRU), Aree a verde privato.
2. Ambiti per gli insediamenti produttivi e commerciali extra-agricoli comprendenti Ambiti produttivi artigianali e commerciali esistenti, Ambiti produttivi di completamento in attuazione a P.A. vigente e convenzionato, Ambiti di trasformazione (AT);
3. Ambiti destinati all'attività agricola comprendenti Ambiti rurali di cintura Periurbana (reft. PTCP provincia di Lodi), Ambiti agricoli di Filtro (reft. PTCP provincia di Lodi), Ambiti agricoli collinari (reft. PTCP provincia di Lodi), Ambiti agricoli di pianura irrigua (reft. PTCP provincia di Lodi), Ambito rurale faunistico venatorio (reft. PTCP provincia di Lodi), Nuclei Cascinali e case sparse;
4. Indicazioni per la tutela e valorizzazione ambientale comprendenti Corridoi ambientali sovrasistemici di importanza provinciale (reft. PTCP provincia di Lodi), Aree di protezione dei valori ambientali (reft. PTCP provincia di Lodi), Parco locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Lambro, Parco locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) della Collina, Ambiti soggetti a vincolo paesistico monumentale,
5. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico ossia le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Al fine del presente lavoro, rilevano i c.d. ambiti di trasformazioni (AT) e i comparti di riqualificazione urbana (CRU), i quali comprendono aree giudicate strategiche ai fini della formazione e/o riqualificazione del tessuto urbano e dello spazio aperto. Gli obiettivi generali di tali aree sono legati alla trasformazione di parti di città attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi, alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale ed alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio. Più precisamente, al Titolo VI del PGT sopra richiamato sono previsti i seguenti Progetti Norma:

- AT01 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE MALPENSATA NORD
- AT03 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIA CAZZULANI- PEEP
- AT04 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIA ALDO MORO
- AT06 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE MAIANO
- CRU _ 1 COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA STATUTO
- CRU _ 2 COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE EX SINTERAMA

- CRU _ 3 COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA CAVOUR
- CRU _ 9 COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA MUSELLA E MUSELLINA

3.2. La suddivisione territoriale del Comune di Sant'Angelo Lodigiano

Il territorio comunale viene suddiviso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare in 3 differenti zone: B/Centrale/CENTRO; D/Periferica/PERIFERIA; R1/Extraurbana/RURALE. Il procedimento utilizzato è descritto nel Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI che qui si riporta integralmente: *“Un processo cardine delle attività dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è rappresentato dalla definizione delle zone OMI, ossia aree omogenee di mercato entro il cui perimetro sono rilevati i dati storici relativi ad unità immobiliari compravendute e locate. In particolare la zona OMI è definita come una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.*

La scelta di stabilire ex ante una segmentazione territoriale deriva dal fatto che l'eterogeneità dei beni spesso tende a esprimersi per cluster territoriali. In particolare, nelle aree urbane il «fattore posizionale» rappresenta, notoriamente, il fattore guida nella spiegazione dei prezzi delle unità immobiliari.

L'ipotesi di base dell'OMI è, quindi, che tale fattore sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare per quelle a destinazione residenziale. Ciò implica che si possa assistere a una significativa riduzione della variabilità del fenomeno indagato all'interno di un segmento territoriale omogeneo, la zona OMI. Esiste, però, la concreta empirica difficoltà a tracciare in modo oggettivo i confini di una zona in ciascun comune.

Da qui la scelta dell'Osservatorio di effettuare, innanzitutto, un'analisi mirata a verificare l'omogeneità delle caratteristiche socio-ambientali, economiche e di localizzazione che contraddistinguono le possibili zone, quali:

- requisiti di centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati;
- livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari;
- presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie, ecc.

La definizione del perimetro di una zona territoriale omogenea si completa poi con la disamina delle risultanze di apposite indagini mirate a verificare l'omogeneità dei valori di mercato negli ambiti territoriali oggetto di analisi. E' stato stabilito che il rapporto tra i valori di mercato unitari, massimo e minimo, riferiti ad unità immobiliari della tipologia prevalente, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, non deve risultare, di norma, superiore a 1,5.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Extraurbana).

Gli ambiti territoriali delle zone OMI sono soggetti a un processo di revisione decennale, al fine di verificarne la coerenza con lo sviluppo urbanistico del territorio e con le regole di formazione delle zonizzazioni comunali”.

Ogni contribuente potrà individuare la zona ove ricade l’immobile di sua proprietà accedendo al seguente link https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php:

- attivando la “ricerca per toponimo”
- cliccando in alto a sinistra “Visualizza zone OMI” che consente di comprendere quale sia la zona in cui ricade ciascun immobile.

3.3 L’andamento del mercato immobiliare nel Comune di Sant’Angelo Lodigiano

L’O.M.I. ha raccolto i dati inerenti ai valori di compravendita dei fabbricati⁶ suddividendoli in 3 differenti zone, come visto sopra. Per ogni zona, i dati sono stati suddivisi in base alle specifiche destinazioni d’uso, ossia:

- 1) uso residenziale, con i seguenti sotto gruppi:
 - a. *abitazioni civili* in stato ottimo e normale;
 - b. *abitazioni di tipo economico* in stato ottimo e normale;
 - c. *box*;
- 2) uso produttivo, suddivisi in:
 - a. *capannoni industriali*;
 - b. *capannoni tipici*;
 - c. *laboratori*;
- 3) uso commerciale, con i seguenti sotto gruppi:
 - a. *magazzini*
 - b. *negozi*
- 4) uso terziario, per il quale sono stati considerati:
 - a. *uffici*

Di seguito si riportano i dati relativi ai valori minimo e massimo riscontrati dall’O.M.I. inerenti al periodo 2020 – 2022 (primo semestre).

⁶ Consultabili qui: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Tabella 5 - Quotazioni (minime, massime e medie) anni 2020 - 2022

		2020			
Zona	Dest. Uso	Min	Max	Medio	Media per categoria
B	Residenziale				1.058,50 €
	Abitazioni civili / stato ottimo	1.300,00 €	1.600,00 €	1.450,00 €	
	Abitazioni civili / stato normale	605,00 €	1.400,00 €	1.002,50 €	
	Abitazioni tipo economico / stato ottimo	995,00 €	1.175,00 €	1.085,00 €	
	Abitazioni di tipo economico / stato normale	795,00 €	995,00 €	895,00 €	
	Box	725,00 €	995,00 €	860,00 €	
	Produttivo	580,00 €	680,00 €	630,00 €	630,00 €
	Commerciale				869,38 €
	Magazzini	392,50 €	485,00 €	438,75 €	
	Negozi	1.200,00 €	1.400,00 €	1.300,00 €	
	Terziario				1.232,50 €
	Uffici	990,00 €	1.475,00 €	1.232,50 €	
D	Residenziale				1.056,50 €
	Abitazioni civili / stato ottimo	1.300,00 €	1.475,00 €	1.387,50 €	
	Abitazioni civili / stato normale	995,00 €	1.375,00 €	1.185,00 €	
	Abitazioni tipo economico / stato ottimo	965,00 €	1.100,00 €	1.032,50 €	
	Abitazioni di tipo economico / stato normale	785,00 €	1.100,00 €	942,50 €	
	Box	595,00 €	875,00 €	735,00 €	
	Produttivo				597,50 €
		Capannoni industriali	485,00 €	630,00 €	557,50 €
	Capannoni tipici	530,00 €	680,00 €	605,00 €	
	Laboratori	580,00 €	680,00 €	630,00 €	
	Commerciale				869,38 €
	Magazzini	392,50 €	485,00 €	438,75 €	
	Negozi	1.200,00 €	1.400,00 €	1.300,00 €	
	Terziario				1.232,50 €
	Uffici	990,00 €	1.475,00 €	1.232,50 €	
R1	Residenziale				1.016,00 €
	Abitazioni civili / stato ottimo	1.300,00 €	1.475,00 €	1.387,50 €	
	Abitazioni civili / stato normale	995,00 €	1.375,00 €	1.185,00 €	
	Abitazioni tipo economico / stato ottimo	965,00 €	1.100,00 €	1.032,50 €	
	Abitazioni di tipo economico / stato normale	765,00 €	915,00 €	840,00 €	
	Box	535,00 €	735,00 €	635,00 €	
	Produttivo	580,00 €	680,00 €	630,00 €	630,00 €
	Commerciale				869,38 €
	Magazzini	392,50 €	485,00 €	438,75 €	
	Negozi	1.200,00 €	1.400,00 €	1.300,00 €	
	Terziario				1.232,50 €
	Uffici	990,00 €	1.475,00 €	1.232,50 €	

2021							
Zona	Dest. Uso	Min	Max	Medio	Media per categoria		
B	Residenziale				1.100,50 €		
		<i>Abitazioni civili / stato ottimo</i>	1.300,00 €	1.600,00 €	1.450,00 €		
		<i>Abitazioni civili / stato normale</i>	1.100,00 €	1.400,00 €	1.250,00 €		
		<i>Abitazioni tipo economico / stato ottimo</i>	985,00 €	1.150,00 €	1.067,50 €		
		<i>Abitazioni di tipo economico / stato normale</i>	785,00 €	985,00 €	885,00 €		
		<i>Box</i>	715,00 €	985,00 €	850,00 €		
		Produttivo	565,00 €	665,00 €	615,00 €	615,00 €	
		Commerciale				863,13 €	
		<i>Magazzini</i>	382,50 €	470,00 €	426,25 €		
		<i>Negozi</i>	1.200,00 €	1.400,00 €	1.300,00 €		
	Terziario				1.197,50 €		
		<i>Uffici</i>	970,00 €	1.425,00 €	1.197,50 €		
D	Residenziale				1.046,50 €		
		<i>Abitazioni civili / stato ottimo</i>	1.300,00 €	1.450,00 €	1.375,00 €		
		<i>Abitazioni civili / stato normale</i>	985,00 €	1.350,00 €	1.167,50 €		
		<i>Abitazioni tipo economico / stato ottimo</i>	955,00 €	1.100,00 €	1.027,50 €		
		<i>Abitazioni di tipo economico / stato normale</i>	775,00 €	1.100,00 €	937,50 €		
		<i>Box</i>	585,00 €	865,00 €	725,00 €		
		Produttivo				582,92 €	
			<i>Capannoni industriali</i>	472,50 €	615,00 €	543,75 €	
			<i>Capannoni tipici</i>	515,00 €	665,00 €	590,00 €	
			<i>Laboratori</i>	565,00 €	665,00 €	615,00 €	
	Commerciale				863,13 €		
		<i>Magazzini</i>	382,50 €	470,00 €	426,25 €		
		<i>Negozi</i>	1.200,00 €	1.400,00 €	1.300,00 €		
	Terziario				1.197,50 €		
		<i>Uffici</i>	970,00 €	1.425,00 €	1.197,50 €		
R1	Residenziale				1.010,00 €		
		<i>Abitazioni civili / stato ottimo</i>	1.300,00 €	1.450,00 €	1.375,00 €		
		<i>Abitazioni civili / stato normale</i>	985,00 €	1.400,00 €	1.192,50 €		
		<i>Abitazioni tipo economico / stato ottimo</i>	955,00 €	1.100,00 €	1.027,50 €		
		<i>Abitazioni di tipo economico / stato normale</i>	755,00 €	905,00 €	830,00 €		
		<i>Box</i>	525,00 €	725,00 €	625,00 €		
		Produttivo	565,00 €	665,00 €	615,00 €	615,00 €	
		Commerciale				863,13 €	
			<i>Magazzini</i>	382,50 €	470,00 €	426,25 €	
			<i>Negozi</i>	1.200,00 €	1.400,00 €	1.300,00 €	
	Terziario				1.197,50 €		
		<i>Uffici</i>	970,00 €	1.425,00 €	1.197,50 €		

2022 (primo semestre)							
Zona	Dest. Uso	Min	Max	Medio	Media per categoria		
B	Residenziale				1.098,00 €		
		<i>Abitazioni civili / stato ottimo</i>	1.300,00 €	1.600,00 €	1.450,00 €		
		<i>Abitazioni civili / stato normale</i>	1.100,00 €	1.400,00 €	1.250,00 €		
		<i>Abitazioni tipo economico / stato ottimo</i>	980,00 €	1.150,00 €	1.065,00 €		
		<i>Abitazioni di tipo economico / stato normale</i>	780,00 €	980,00 €	880,00 €		
		<i>Box</i>	710,00 €	980,00 €	845,00 €		
		Produttivo	540,00 €	640,00 €	590,00 €	590,00 €	
		Commerciale				856,25 €	
			<i>Magazzini</i>	370,00 €	455,00 €	412,50 €	
			<i>Negozi</i>	1.200,00 €	1.400,00 €	1.300,00 €	
	Terziario				1.185,00 €		
		<i>Uffici</i>	970,00 €	1.400,00 €	1.185,00 €		
D	Residenziale				1.044,00 €		
		<i>Abitazioni civili / stato ottimo</i>	1.300,00 €	1.450,00 €	1.375,00 €		
		<i>Abitazioni civili / stato normale</i>	980,00 €	1.350,00 €	1.165,00 €		
		<i>Abitazioni tipo economico / stato ottimo</i>	950,00 €	1.100,00 €	1.025,00 €		
		<i>Abitazioni di tipo economico / stato normale</i>	770,00 €	1.100,00 €	935,00 €		
		<i>Box</i>	580,00 €	860,00 €	720,00 €		
		Produttivo				560,00 €	
			<i>Capannoni industriali</i>	455,00 €	590,00 €	522,50 €	
			<i>Capannoni tipici</i>	495,00 €	640,00 €	567,50 €	
			<i>Laboratori</i>	540,00 €	640,00 €	590,00 €	
	Commerciale				856,25 €		
		<i>Magazzini</i>	370,00 €	455,00 €	412,50 €		
		<i>Negozi</i>	1.200,00 €	1.400,00 €	1.300,00 €		
	Terziario				1.185,00 €		
		<i>Uffici</i>	970,00 €	1.400,00 €	1.185,00 €		
R1	Residenziale				1.002,00 €		
		<i>Abitazioni civili / stato ottimo</i>	1.300,00 €	1.450,00 €	1.375,00 €		
		<i>Abitazioni civili / stato normale</i>	980,00 €	1.350,00 €	1.165,00 €		
		<i>Abitazioni tipo economico / stato ottimo</i>	950,00 €	1.100,00 €	1.025,00 €		
		<i>Abitazioni di tipo economico / stato normale</i>	750,00 €	900,00 €	825,00 €		
		<i>Box</i>	520,00 €	720,00 €	620,00 €		
		Produttivo	540,00 €	640,00 €	590,00 €	590,00 €	
		Commerciale				856,25 €	
			<i>Magazzini</i>	370,00 €	455,00 €	412,50 €	
			<i>Negozi</i>	1.200,00 €	1.400,00 €	1.300,00 €	
	Terziario				1.185,00 €		
		<i>Uffici</i>	970,00 €	1.400,00 €	1.185,00 €		

Considerando i valori medi di mercato per ciascuna tipologia sopra indicata, si riscontra negli anni 2020 - 2022 una generale diminuzione delle quotazioni per i fabbricati, con particolare riguardo a quelli ad uso produttivo, commerciale e terziario, indipendentemente dalla zona di ubicazione, per i quali la riduzione arriva al 6,35%. L'unico aumento che si riscontra riguarda gli immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona B/Centro.

Tab. 6 - Variazioni valori medi di mercato per gli anni 2020 - 2022

Zona	Dest. Uso	Valori medi per gruppo			Variazione % triennio
		2020	2021	2022	
B	Residenziale	1.058,50 €	1.100,50 €	1.098,00 €	3,73%
	Produttivo	630,00 €	615,00 €	590,00 €	-6,35%
	Commerciale	869,38 €	863,13 €	856,25 €	-1,51%
	Terziario	1.232,50 €	1.197,50 €	1.185,00 €	-3,85%
D	Residenziale	1.056,50 €	1.046,50 €	1.044,00 €	-1,18%
	Produttivo	597,50 €	582,92 €	560,00 €	-6,28%
	Commerciale	869,38 €	863,13 €	856,25 €	-1,51%
	Terziario	1.232,50 €	1.197,50 €	1.185,00 €	-3,85%
R1	Residenziale	1.016,00 €	1.010,00 €	1.002,00 €	-1,38%
	Produttivo	630,00 €	615,00 €	590,00 €	-6,35%
	Commerciale	869,38 €	863,13 €	856,25 €	-1,51%
	Terziario	1.232,50 €	1.197,50 €	1.185,00 €	-3,85%

4. Sistemi di individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili – Considerazioni generali

Come detto in premessa, la presente relazione ha lo scopo di determinare il più probabile valore unitario medio di mercato delle aree fabbricabili presenti nel territorio del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

I parametri da prendere in considerazione al fine di identificare il più probabile valore venale in comune commercio al 1° gennaio di un'area, si possono così riassumere:

1. zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. destinazione d'uso consentita;
4. eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla fabbricazione;
5. status dell'*iter* edificatorio (presenza di strumento attuativo, rilascio del permesso di costruire, avvio del cantiere)
6. prezzi medi di mercato per terreni con caratteristiche simili

L'analisi può poi essere mossa utilizzando due diverse metodologie, le quali presentano vantaggi e criticità da considerare al fine di individuare la procedura preferibile e più adatta allo scopo del presente lavoro.

In primo luogo, può essere utilizzata la *stima sintetica-comparativa*, che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe ma similari per caratteristiche, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale criterio si basa sul presupposto che un soggetto acquirente non è razionalmente disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di beni simili che presentano il medesimo grado di utilità.

Il vantaggio della stima sintetica-comparativa è costituito dalla più immediata reperibilità dei valori. Infatti la ricerca di transazioni di mercato aventi ad oggetto beni comparabili con quelli da valutare è generalmente non complicata. Tuttavia, tale ricerca, se svolta allo scopo di indagare il mercato delle aree fabbricabili come nel nostro caso, non sarà agevole dato che le informazioni inerenti alle transazioni delle sole aree edificabili sono meno pubblicizzate sui canali immobiliari e quindi di più difficile reperimento.

In secondo luogo, può essere considerata la *stima analitica*, basata sul valore di trasformazione. Tale stima muove dal presupposto che il terreno edificabile sia un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Tuttavia, tale stima si basa su molteplici parametri di difficile valutazione, talvolta non univoci nella determinazione del valore dell'area, quali ad es. i costi di realizzazione.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizzerà, in primo luogo, il modello sintetica-comparativo che permetterà di ottenere un valore base unitario (€/mq), muovendo dalle rilevazioni di mercato. Al fine di limitare il problema del reperimento del valore di mercato delle

aree fabbricabili, si introdurrà inoltre un criterio di stima che consentirà anche l'analisi dei prezzi di mercato dei fabbricati e la loro conversione in valori delle aree.

Successivamente, mediante una stima analitica, il valore-base verrà modulato allo scopo di ottenere un valore effettivo congruente con quello riscontrabile nel mercato immobiliare, applicando parametri specifici che saranno esposti di seguito.

5. Determinazione del valore unitario delle aree edificabili – Stima sintetico-comparativa

Come accennato, la determinazione del valore in comune commercio delle aree fabbricabili presenti sul territorio di Sant'Angelo Lodigiano, muove da una prima analisi di tipo sintetico-comparativo, volta ad individuare un prezzo-base da considerare come punto di partenza, cui applicare successivamente i parametri specifici del territorio. Di fatto l'analisi per ottenere tale valore costituisce anche il passaggio più delicato dell'intera trattazione, dal momento che tutti i parametri e le considerazioni che verranno fatte successivamente dovranno applicarsi al valore che verrà qui individuato.

Per la determinazione del valore unitario (€/mq) delle aree edificabili, saranno presi in considerazione congiuntamente i seguenti dati:

1. i valori minimi di riferimento per l'anno 2022 secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
2. gli annunci per la vendita di terreni fabbricabili nel Comune di Sant'Angelo Lodigiano e nei Comuni limitrofi;
3. il valore riscontrato su un'area "tipo" periziata nell'ambito di una procedura fallimentare.

5.1. I valori minimi di riferimento e calcolo del valore medio con il criterio sintetico-comparatistico

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle aree fabbricabili è stata assunta come riferimento ufficiale la banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione dall'O.M.I., già analizzate nelle pagine precedenti.

Come visto, le quotazioni individuano un intervallo di valori (minimo e massimo) con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso e collocate in una data zona omogenea. Tali valori fanno riferimento ad immobili "ordinari" e pertanto sono esclusi dalle valutazioni quelli aventi particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Per calcolare il valore unitario delle aree fabbricabili partendo dai dati dei fabbricati già realizzati è necessario attuare un calcolo inverso rispetto a quello solitamente usato per determinare i valori degli immobili. Più precisamente, il valore dell'area è dato dal prodotto tra il valore di mercato (prezzo) dei fabbricati desunto dalle osservazioni dell'O.M.I. e l'incidenza del costo dell'area:

$$VA = VMP \times IA$$

dove:

VA = Valore area edificabile

VMP = Valore di mercato post trasformazione

IA = Incidenza dell'area sul valore dell'edificazione

È necessario poi considerare un ulteriore elemento: il tempo necessario all'ultimazione dei lavori di costruzioni. Esso può essere ipoteticamente quantificato in 2 anni. Le aree infatti non riversano

immediatamente il proprio valore all'interno del fabbricato ma solo quando l'opera edilizia si è conclusa. Si ritiene opportuno quindi inserire un coefficiente di anticipazione:

<p>dove</p> $Q = (1 + R)^N$ <p>$R =$ saggio di sconto pari al tasso di interesse $N =$ tempo di trasformazione (in anni)</p> <p>→ per cui:</p> $Va = Vmp \times Ia \times 1 / Q^N$

Ora, considerando i tempi di trasformazione quantificabili in un periodo di tre anni per la realizzazione finale dell'intervento, ad un saggio di sconto pari al tasso legale di interesse riferito all'anno 2023:

$Va = Vmp \times Ia \times 1 / (1 + 0,05)^3$
--

A questo punto l'individuazione del parametro percentuale dell'incidenza dell'area assume un ruolo di rilevanza. Per determinare l'incidenza del valore venale del terreno nei confronti di quello complessivo del fabbricato, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36 co. 7 D.L. 4 luglio 2006, n. 223, conv. con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006 n. 248, che riportiamo di seguito:

Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni.

In base alla norma su richiamata, assumeremo quindi un indice di 0,2 per la quantificazione del valore dell'area fabbricabile. A questo proposito è illuminante la pronuncia della Direzione Centrale dell'Agenzia delle Entrate, che con Circolare n.1 del 19 gennaio 2007, ha fornito i seguenti chiarimenti:

Come precisato al comma 7, per la determinazione forfettaria del valore dell'area occupata dai "fabbricati industriali", si applica la percentuale del 30 per cento. Sono fabbricati industriali - ai sensi dell'ultimo periodo del comma 7 - quelli destinati alla produzione o alla trasformazione di beni, tenendo conto della loro effettiva destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile attribuita ai medesimi. Non rientrano, quindi, tra i fabbricati industriali gli immobili destinati ad una attività commerciale, quali ad esempio negozi, locali destinati al deposito o allo stoccaggio di merci. Nel caso di immobili all'interno dei quali si svolge sia un'attività di produzione o trasformazione di beni che attività diverse da questa (ad esempio attività commerciale o di stoccaggio) l'intero immobile potrà considerarsi industriale qualora gli spazi, espressi in metri quadri, utilizzati per l'attività di produzione o trasformazione siano prevalenti rispetto a quelli destinati ad altra attività.

Dal momento che il valore base dovrà poi essere rapportato ai parametri che si andranno ad esporre nel paragrafo successivo, si ritiene di prendere in considerazione il valore medio riscontrabile dai dati O.M.I.

Tab. 7 - Valori medi suddivisi per zona e tipologia

Zona	Dest. Uso	Valori medi per anno			
		2020	2021	2022	Media
B	Residenziale	1.058,50 €	1.100,50 €	1.098,00 €	1.085,67 €
	Produttivo	630,00 €	615,00 €	590,00 €	611,67 €
	Commerciale	869,38 €	863,13 €	856,25 €	862,92 €
	Terziario	1.232,50 €	1.197,50 €	1.185,00 €	1.205,00 €
D	Residenziale	1.056,50 €	1.046,50 €	1.044,00 €	1.049,00 €
	Produttivo	597,50 €	582,92 €	560,00 €	580,14 €
	Commerciale	869,38 €	863,13 €	856,25 €	862,92 €
	Terziario	1.232,50 €	1.197,50 €	1.185,00 €	1.205,00 €
R1	Residenziale	1.016,00 €	1.010,00 €	1.002,00 €	1.009,33 €
	Produttivo	630,00 €	615,00 €	590,00 €	611,67 €
	Commerciale	869,38 €	863,13 €	856,25 €	862,92 €
	Terziario	1.232,50 €	1.197,50 €	1.185,00 €	1.205,00 €
				Media totale	929,27 €

quindi

Valore medio per zone e destinazioni d'uso = 929,27 €/mq

Valorizzando la formula vista sopra otteniamo:

$$Va = Vmp \times Ia \times 1 / (1 + 0,05)^3$$

$$929,27 \times 0,2 \times 1 / (1 + 0,05)^3 = 160,55 \text{ €/mq}$$

5.2. I prezzi di mercato delle aree edificabili

Attraverso la ricerca delle quotazioni relative alle aree sul libero mercato, resa possibile dall'indagine degli annunci immobiliari sul web, si sono riscontrati i valori dei terreni fabbricabili in vendita nel primo semestre del 2023, che si riassumono nella seguente tabella:

Tab. 8 - Prezzi di vendita delle aree fabbricabili

Ubicazione	Mq totali	Valore (€)	Mq edificabili	Valore	Fonte	Rif. Allegato A
Via San Carlo	1.200	140.000,00 €	1.200	116,67 €	immobiliare.it	Annuncio 1
Via Bruno Buozzi	1.000	100.000,00 €	650	153,85 €	immobiliare.it	Annuncio 2
Viale Europa	800	110.000,00 €	non presente	137,50 €	immobiliare.it	Annuncio 3
Via delle Betulle	1.100	165.000,00 €	non presente	150,00 €	casa.it	Annuncio 4
				Valore €/mq medio	139,50 €	

Le quotazioni sopra esposte e disponibili sui siti specializzati di annunci di vendite immobiliari sono certamente indicative dei valori di mercato delle aree, per quanto deve essere considerato che tali valori saranno certamente oggetto di contrattazione tra acquirente e venditore.

5.3 Valore periziato nelle procedure fallimentari

Tra la documentazione utilizzabile al fine di determinare una stima del valore dell'aree fabbricabili, si è ritenuto di considerare il dato riguardante il lotto n. 2 periziato nell'ambito del Fallimento Immobiliare Parini s.r.l. (Tribunale di Milano, Reg. Fall. 199/2020) dall'Arch. Paola Rusconi.

La perizia ha riguardato i terreni fabbricabili posseduti dalla fallita, aventi destinazione residenziale e siti in località Pedrinetta 2, per una superficie complessiva di 5.849 mq, meglio indentificati come segue:

1. Terreno: fg. 17, mapp. 550;
2. Terreno: fg. 17, mapp. 597;
3. Terreno: fg. 17, mapp. 599;
4. Terreno: fg. 20, mapp. 1016;
5. Terreno: fg. 20, mapp. 1019;
6. Terreno: fg. 20, mapp. 1059;
7. Terreno: fg. 20, mapp. 1060;
8. Terreno: fg. 20, mapp. 954.

Attingendo dalle informazioni contenute nel Catasto di Lodi, nella banche dati dell'Agenzia delle Entrate, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Lodigiano e da quanto reperibile sui siti delle agenzie immobiliare e dell'Osservatorio del mercato immobiliare, il tecnico incaricato per la perizia ha ritenuto di utilizzare un criterio di stima comparativo sulla base dei prezzi di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, tenuto conto del particolare periodo di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare locale e del fatto che i terreni vanno bonificati in quanto in essi si trovano delle macerie da asportare.

Le aree sopra indicate sono state quindi complessivamente valutate per € 760.370,00, al lordo delle spese per l'asportazione di macerie e per la bonifica terreni pari ad € 2.000,00.

Pertanto:

<p>Valore stimato netto:</p> $€ 760.370,00 - € 2.000,00 = € 758.370,00$
<p>Valore stimato al mq:</p> $€ 758.370,00 / \text{mq } 5.848 = €/\text{mq } 129,66$

5.4 La determinazione del valore base

Le analisi descritte nei paragrafi precedenti hanno permesso di individuare tre diversi valori di riferimento. Più precisamente, con il primo metodo di calcolo (par. 5.1) si è determinato un valore unitario basato sulla media dei valori minimi e massimi delle tabelle O.M.I. di riferimento, per ciascuna tipologia costruttiva (€/mq 168,57); con il secondo criterio (par. 5.2) si è individuato un prezzo medio delle aree fabbricabili riscontrabile concretamente sul mercato nel territorio di riferimento (€/mq 149,39; con il con il terzo criterio (par. 5.3) si è considerato il valore al mq di un'area oggetto di procedura fallimentare (€/mq 129,66).

Tuttavia, non ritenendo opportuno privilegiare alcuno dei tre criteri, si procede considerando il valore medio tra i tre valori unitari precedentemente ottenuti.

$$(160,55 + 139,50 + 129,66) / 3 = 143,23 \text{ €/mq}$$

→ In base alle considerazioni sopra esposte si ritiene che il più probabile "valore unitario base" per un'area fabbricabile nel Comune di Sant'Angelo Lodigiano sia da assumersi, in valore arrotondato, pari a € 143,23

Tale importo tuttavia dovrà essere considerato in relazione ai parametri matematici di cui si dirà nel paragrafo successivo.

6. Parametri di valutazione

Come anticipato, al fine di individuare il valore più prossimo a quello venale in comune commercio, è necessario parametrare il dato medio sopra individuato con elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e congruità, già elencati al paragrafo 3. Di seguito, forniamo una analisi dettagliata dei parametri matematici utili al calcolo del valore dell'area fabbricabile.

6.1. La zona di ubicazione

Come visto in precedenza, la zona territoriale in cui sono ubicati i suoli ancora edificabili riveste un'importanza primaria nella definizione del loro valore. In particolare per valutare l'impatto della zona di ubicazione si fa riferimento al rapporto tra i valori medi rappresentati nei paragrafi precedenti, relativi all'unica fattispecie che presenta possibilità concrete di realizzazione nelle tre differenti zone del territorio, ossia quella residenziale.

Con riferimento alla tabella 7 sono stati presi in considerazione i valori medi del triennio considerato e determinato il rapporto tra il valore della zona "centro" e quella delle zone "periferia" e "rurale", come di seguito indicato

Zona	Dest. Uso	Valori medi 2020-2022	Rapporto con valore della zona CENTRO (B)
B – Centro	Residenziale	1.085,67 €	1,000
D – Periferia	Residenziale	1.049,00 €	0,9662
R1 - Rurale	Residenziale	1.009,33 €	0,9296

Di seguito si presentano dunque i parametri che prendono in considerazione le differenti zone del territorio comunale, per la descrizione delle quali si rinvia al paragrafo 3.2:

Zona territoriale	Parametro
Centro (zona B)	1,00
Periferia (zona D)	0,97
Rurale (zona R1)	0,93

6.2. L'indice di utilizzazione fondiaria

Una distinzione del valore venale tra aree differenti è data anche dalla potenzialità edificatoria esistente sulle stesse: per identificarla in modo univoco si assume l'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esso indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp) costruibile per unità di superficie fondiaria (Sf). Può verificarsi che tale indice non sia espressamente quantificato nelle norme di attuazione degli strumenti vigenti. A tal proposito si riporta di seguito una tabella esplicativa, relativa ai casi maggiormente rappresentativi sul territorio, non completamente esaustivi:

Zona o ambito	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
<i>Città consolidata ad alta densità (art. 24 NTA)</i>	0,65
<i>Città consolidata a media densità (art. 24 NTA)</i>	0,40
<i>Ambiti di trasformazione (tabella Documento di Piano pag. 75: V/3,1/Sf_p)</i>	0,42
<i>Aree produttive e artigianali inserite in P.A. vigenti e convenzionati (art. 27 NTA)</i>	1,00
<i>Aree commerciali inserite in P.A. vigenti e convenzionati (art. 27 NTA)</i>	0,50
<i>Aree soggette a disciplina particolare - ADS (art. 29 NTA)</i>	0,30
<i>Comparto di Riqualificazione Urbana Via Statuto - CRU1 (tabella Documento di Piano pag. 75: Vmax/3,1/Sf_p)</i>	1,15
<i>Comparto di Riqualificazione ex Sinterama - CRU2 (tabella Documento di Piano pag. 75: Vmax/3,1/Sf_p)</i>	0,70
<i>Comparto di Riqualificazione Urbana Via Cavour - CRU3 (tabella Documento di Piano pag. 75: Vmax/3,1/Sf_p)</i>	1,00

NB: per la determinazione del valore dell'area ai fini della presente relazione NON si assume come moltiplicatore l'Indice di Utilizzazione Fondiaria ma il Parametro indicato nella tabella successiva.

Resta inteso che per l'area fabbricabile facente parte di un ambito si assume l'indice di fabbricabilità (o all'indice aritmetico) connesso a quell'ambito. Di seguito si indicano i parametri connessi ai differenti range dell'indice di utilizzazione fondiaria

Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	Parametro
Indice > 0,80	1,00
0,50 < Indice ≤ 0,80	0,95
0,40 < Indice ≤ 0,50	0,90
Indice ≤ 0,40	0,80

6.3. La destinazione d'uso consentita

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree ad uso commerciale, terziario e produttivo sono mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i diversi casi, al fine di giungere alla definizione di valori per quanto possibile più vicini alla realtà dei singoli terreni assoggettati ad IMU.

È stato assunto come riferimento ufficiale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dell'O.M.I., riassunte nella seguente tabella:

Tabella 9 - Valori rilevati dall'O.M.I. suddivisi per destinazione d'uso

Zona	Dest. Uso	Valori medi per anno			
		2020	2021	2022	Media
B	Residenziale	1.058,50 €	1.100,50 €	1.098,00 €	1.085,67 €
	Produttivo	630,00 €	615,00 €	590,00 €	611,67 €
	Commerciale	869,38 €	863,13 €	856,25 €	862,92 €
	Terziario	1.232,50 €	1.197,50 €	1.185,00 €	1.205,00 €
D	Residenziale	1.056,50 €	1.046,50 €	1.044,00 €	1.049,00 €
	Produttivo	597,50 €	582,92 €	560,00 €	580,14 €
	Commerciale	869,38 €	863,13 €	856,25 €	862,92 €
	Terziario	1.232,50 €	1.197,50 €	1.185,00 €	1.205,00 €
R1	Residenziale	1.016,00 €	1.010,00 €	1.002,00 €	1.009,33 €
	Produttivo	630,00 €	615,00 €	590,00 €	611,67 €
	Commerciale	869,38 €	863,13 €	856,25 €	862,92 €
	Terziario	1.232,50 €	1.197,50 €	1.185,00 €	1.205,00 €

Si è ritenuto di addivenire a valori unitari che potessero consentire una valutazione della destinazione d'uso dei suoli indipendentemente dalla zona di ubicazione; pertanto si è voluta dare risposta alla domanda "che rapporto di valore esiste tra aree a destinazione residenziale e aree a destinazione commerciale?". La risposta è stata inserita nella seguente tabella:

Tab. 10 - Valore medio O.M.I. in base alla destinazione d'uso, a prescindere dalla zona di ubicazione

Dest. Uso	Valori medi per anno			
	2020	2021	2022	Media
Residenziale	1.043,67 €	1.052,33 €	1.048,00 €	1.048,00 €
Produttivo	619,17 €	604,31 €	580,00 €	601,16 €
Commerciale	869,38 €	863,13 €	856,25 €	862,92 €
Terziario	1.232,50 €	1.197,50 €	1.185,00 €	1.205,00 €

Alla luce dei dati visti sopra possiamo esporre i parametri relativi alla destinazione d'uso nella seguente tabella:

Destinazione d'uso	Parametro
Residenziale	1,05
Commerciale	0,60
Produttiva	0,85
Terziaria	1,20

6.4. Gli oneri necessari all'adattamento del terreno e la presenza di eventuali vincoli

Nell'ambito della zonizzazione operata dal PGT esistono inevitabilmente situazioni che comportano di fatto la parziale o completa inedificabilità di singoli appezzamenti di terreno nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che consentono l'edificazione. Ciò è dovuto sia per la presenza di particolari vincoli, quali ad esempio quelli derivanti da servitù pubbliche, sia per motivi squisitamente tecnici.

Per aree edificabili in presenza di vincoli di diverso tipo (*Archeologico, Servitù pubbliche, Fasce di rispetto, Verde privato*), che limitano l'edificabilità ma non la inibiscono completamente, si ritiene che il valore delle stesse sia da considerare di norma al 75%, quindi sarà applicato un coefficiente pari a 0,75 mentre le aree prive di tali vincoli avranno un coefficiente di 1. Per casi specifici occorrerà tenere in dovuta considerazione la tipologia del vincolo che potrebbe discostarsi notevolmente da quanto sopra indicato, generando una contrazione del valore dell'area che il contribuente stesso dovrà valutare autonomamente.

In aggiunta ai coefficienti già considerati, si dovrebbero utilizzare coefficienti di riduzione per le aree di grande estensione, che per le difficoltà connesse con il collocamento sul mercato, oltre agli oneri connessi con la lottizzazione delle stesse, avranno un valore unitario inferiore all'aumentare della dimensione. Per la stessa destinazione d'uso saranno applicati i seguenti coefficienti in base alla consistenza dell'area fabbricabile:

Dimensione dell'area	Parametro
Superficie \leq 1.000	1
Superficie $>$ 1.000 / \leq 5.000	0,95
Superficie $>$ 5.000 / \leq 10.000	0,90
Superficie \geq 10.000	0,85

6.5. Lo stadio di avanzamento dell'iter edificatorio

Non potendo subordinare l'individuazione del valore dell'area all'avvenuta approvazione dei piani attuativi, sono stati individuati i seguenti step, ad ognuno dei quali è associato un moltiplicatore che ne valorizza la maggiore o minore edificabilità immediata.

Edificabilità	Parametro
Aree ad immediata edificabilità con opere di urbanizzazione realizzate ancorché non collaudate o cedute al Comune	1,00
Aree con strumento urbanistico SOTTOSCRITTO ed operativo ed opere di urbanizzazione realizzate almeno parzialmente	0,90
Aree con strumento urbanistico APPROVATO ove le opere di urbanizzazione non sono ancora realizzate	0,85
Aree con strumento urbanistico NON ANCORA APPROVATO	0,80

7. Conclusioni

Come detto sopra, la stima effettuata nella presente relazione si proponeva il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. individuare un criterio di stima del valore venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Sant'Angelo Lodigiano;
2. definire in modo sostanziale i parametri per l'attribuzione di coefficienti che permettano di ottenere il valore venale in comune commercio dell'area.

Si è pertanto proseguito con la determinazione del valore unitario (€/metro; Cap. 5) e l'individuazione di altri coefficienti rilevanti da applicare ad esso (Cap. 6), al fine di consentire la possibilità di determinazione del valore di ogni area fabbricabile presente sul territorio comunale.

Per semplificare, si propongono di seguito due esempi di calcolo per l'individuazione dei valori di due aree fabbricabile tipo:

Esempio 1 - Area produttiva 5.200 mq, periferia, inserita in Ambito di Trasformazione urbanizzato parzialmente

Descrizione			Riferimento
Prezzo medio base		143,23 €	par. 5.4
Zona territoriale	Periferia	0,97	pag. 6.1
Indice utilizzazione fondiaria	Ambiti di trasformazione	0,90	pag. 6.2
Destinazione d'uso	Produttiva	0,85	pag. 6.3
Vincoli	No	1,00	pag. 6.4
Dimensione dell'area	Superficie > 5.000 / ≤ 10.000	0,90	pag. 6.4
Processo di edificabilità	Aree con strumento urbanistico sottoscritto ed operativo ed opere di urbanizzazione realizzate almeno parzialmente	0,90	par. 6.5
Superficie area		5.200	
€/mq per area fabbricabile specifica		86,09 €	

Esempio 2 - Area residenziale 1.000 mq, periferia, inserita in Ambito di Trasformazione urbanizzato parzialmente

Descrizione			Riferimento
Prezzo medio base		143,23 €	par. 5.4
Zona territoriale	Periferia	0,97	pag. 6.1
Indice utilizzazione fondiaria	Ambiti di trasformazione	0,90	pag. 6.2
Destinazione d'uso	Residenziale	1,05	pag. 6.3
Vincoli	No	1,00	pag. 6.4
Dimensione dell'area	Superficie ≤ 1.000	1,00	pag. 6.4
Processo di edificabilità	Aree con strumento urbanistico sottoscritto ed operativo ed opere di urbanizzazione realizzate almeno parzialmente	0,90	par. 6.5
Superficie area		1.000	
€/mq per area fabbricabile specifica		118,16 €	

Esempio 3 - Area residenziale 1.000 mq, inserita in Città Consolidata a media densità, immediatamente edificabile

Descrizione			Riferimento
Prezzo medio base		143,23 €	par. 5.4
Zona territoriale	Centro	1,00	pag. 6.1
Indice utilizzazione fondiaria	Città consolidata a media densità	0,90	par. 6.2
Destinazione d'uso	Residenziale	1,05	pag. 6.3
Vincoli	No	1,00	par. 6.4
Dimensione dell'area	Superficie ≤ 1.000	1,00	par. 6.4
Processo di edificabilità	Aree ad immediata edificabilità con opere di urbanizzazione realizzate ancorché non collaudate o cedute al Comune	1,00	par. 6.5
Superficie area		1.000	
€/mq per area fabbricabile specifica		135,35 €	

Infine, considerato che il criterio individuato ed i risultati allo stesso connessi hanno puramente carattere indicativo del valore medio probabile dei terreni soggetti ad IMU in qualità di aree fabbricabili, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione della specifica area fabbricabile sia in sede di dichiarazione e versamento da parte del contribuente, che in caso di accertamento da parte del Comune, valutando con attenzione tutte le eventuali cause che possano determinare un valore effettivo dell'area differente da quello ottenibile applicando il metodo descritto nel presente documento.

Annunci di compravendite di terreni edificabili a Sant'Angelo Lodigiano

Annuncio 1 – Area in via San Carlo



€ 140.000  1.200 m²
superficie

Descrizione

Lotto di terreno edificabile in Loc. Ranera a Sant'Angelo Lodigiano (LO) di circa 1200 mq. con 1500 m volumetria, lotto rettangolare. Zona tranquilla, lontano dal traffico e allo stesso tempo non isolata, v centro commerciale " Il Castello". Il prezzo è trattabile.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-99784030 - 07/12/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno edificabile
SUPERFICIE	1.200 m ²
DISPONIBILITÀ	Libero
QUALIFICAZIONE URBANISTICA	Unità multiple
AREA EDIFICABILE	1.200 m ²
ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO	In strada asfaltata
ALTRE CARATTERISTICHE	<div style="display: flex; gap: 5px;"> Allaccio gas Allaccio elettricità Allaccio acqua </div> <div style="display: flex; gap: 5px; margin-top: 5px;"> Illuminazione pubblica Allaccio fognie </div>

Annuncio 2 – Area ubicata in via Bruno Buozzi



€ 100.000  1.000 m²
superficie

Descrizione

Vendesì Lotto Terreno edificabile in zona tranquilla e verde con ampia edificabilità indice 0,65 mq/mq h max 11,80 m rapporto copertura 55%, possibile altro lotto di ulteriori 1000 mq. Contattare per informazioni.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-95550030 - 02/02/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno edificabile
SUPERFICIE	1.000 m ²
DISPONIBILITÀ	Libero
QUALIFICAZIONE URBANISTICA	Unità multiple
DISLIVELLO TERRENO	Leggero
ALTEZZA MASSIMA EDIFICABILE	11.8 m
AREA EDIFICABILE	650 m ²
ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO	Non presente

Annuncio 3 - Area ubicata in Viale Europa



Terreno edificabile in Vendita
Sant'Angelo Lodigiano • Viale Europa

€ 110.000 | 800 m²
superficie

Descrizione

Vero affare
Lotto edificabile in Sant'Angelo Lodigiano
Vicino a tutti i principali servizi
Possibilità di costruire due ville su un unico livello
Ottimo investimento

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-94748014 - 29/03/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno edificabile
SUPERFICIE	800 m ²
DISPONIBILITÀ	Libero
QUALIFICAZIONE URBANISTICA	Unità multiple
ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO	In strada asfaltata
ALTRE CARATTERISTICHE	Illuminazione pubblica

Annuncio 6 – Area ubicata in via delle Betulle

Terreno edificabile in Vendita in Via delle Betulle a Sant'Angelo Lodigiano
Centro

€ 165.000 | 1.100 mq



Italiano English

Gruppo Casapoint ti offre la possibilità di acquistare questo lotto di terreno edificabile di circa 1100mq in posizione privilegiata di sole ville. Ideale per la costruzione di villa singola, bivilla oppure mini palazzina di 4 appartamenti. Zona di prestigio, tranquilla, lontana dal traffico e allo stesso tempo non isolata. Contattaci ora per fissare un appuntamento gratuito e senza impegno al numero [0371...](tel:0371...) oppure inviaci una mail all'indirizzo: o scrivici via WhatsApp al numero [342-...](tel:342-...)