



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
RELATIVA AL
COMUNE DI STEZZANO (BG)

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

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

Aggiornamento 2025

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
3. Andamento del mercato dei terreni edificabili	Pag. 4
4. Applicazione degli indici	Pag. 6

Allegati:

Allegato 2: atto di compravendita § [REDACTED] (Residenziale)	Pag. 15
Allegato 3: atto di compravendita § [REDACTED] (Residenziale)	Pag. 28
Allegato 4: atto di compravendita [REDACTED] (Produttivo - Commerciale)	Pag. 43
Allegato 5: atto di compravendita [REDACTED] 4 (Produttivo)	Pag. 85

1. PREMESSA

Con riferimento alla “Perizia di stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Stezzano ai fini dell’applicazione dell’Imposta Municipale Unica (IMU)”, approvata con delibera di Giunta Comunale n.157 del 21/09/2023 e successivo aggiornamento per l’anno 2024 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 7 /03/2024 in cui si illustravano i metodi per la definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili del Comune di Stezzano, la presente si propone di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale per l’annualità 2025, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano del Governo del Territorio vigente;
2. definire in modo sostanziale i criteri per l’attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull’area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all’indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

2. 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 al PGT del 2015 (CAPO 2 art.2 – Definizione degli indici e parametri edificatori) e successiva variante 2018:

St Superficie Territoriale (m^2) - 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; essa è comprensiva delle aree edificabili, delle aree per le urbanizzazioni e di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle aree di rispetto. Sulla ST si applica l’indice IT.

SF Superficie Fondiaria (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. Sulla SF si applica l’indice IF.

IT Indice di fabbricabilità territoriale - Quantità massima di superficie lorda (SL) edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell’edificato esistente.

IF Indice di fabbricabilità fondiaria - Quantità massima di superficie lorda (SL) edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell’edificato esistente

SC Superficie coperta (m^2) - È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. La parte

eccedente i m. 1,50 verrà computata nella superficie coperta.

SL Superficie Lorda (m²) - Somma delle superfici di tutti i piani comprese del profilo perimetrale esterno dell'ufficio comprese quelle dei piani interrati o seminterrati o dei soppalchi agibili, escluse le superfici accessorie, calcolata secondo quanto di seguito indicato. A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30cm. I maggiori spessori non vengono computati nella SL.

VC Volume Convenzionale degli edifici - Il Volume convenzionale degli edifici è determinato moltiplicando convenzionalmente la superficie lorda (SL) per l'altezza virtuale di 3,00 metri.

IC Indice di Copertura - Rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF), in percentuale.

Il Piano di Governo del Territorio si attua ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale. Gli interventi nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si attuano prevalentemente per intervento edilizio diretto (permesso di costruire, o altro titolo idoneo quale SCIA, permesso di Costruire Convenzionato, ecc...); nel centro storico si attuano per intervento edilizio diretto o previo Permesso di Costruire Convenzionato. Negli Ambiti di Trasformazione gli interventi si attuano con le modalità stabilite dai Criteri Attuativi del Documento di Piano. Per particolari esigenze di razionalizzazione dell'assetto urbanistico l'Amministrazione può individuare ambiti da assoggettare a Piano Particolareggiato anche successivamente all'approvazione del PGT; il progetto di intervento edilizio proposto da privati deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione, corredato da garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi. (art.4.1 Modalità di attuazione NTA)

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

AMBITI

Centro Storico
Residenziale di consolidamento
Residenziale di riqualificazione morfologica
Produzione tradizionale
Produzione moderna
Commerciali
Terziario ricettivo
Giardini e verde privato
Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
Piani attuativi confermati

3. ANDAMENTO DEL MERCATO DEI TERRENI EDIFICABILI

“Il settore immobiliare italiano sembra restituire i primi segnali di vitalità dopo il periodo di appannamento riconducibile agli effetti del progressivo inaridimento del canale creditizio a sostegno degli acquisti di abitazioni”: è quanto emerge dal 3° Osservatorio sul mercato immobiliare 2024 realizzato da Nomisma che ha analizzato le performance immobiliari dei 13 principali mercati italiani.

Secondo Nomisma la possibilità di scongelamento di una quota di domanda e la conseguente spinta al mercato dipende fondamentalmente da due fattori: da una parte la **tenuta dei redditi** delle famiglie, anche se ci troviamo in una fase dove non si può escludere un lieve peggioramento del mercato del lavoro, dall'altra, il **ripristino di condizioni di accesso al credito meno prudenti** e selettive.

Le **Statistiche regionali** pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel giugno 2024 e riferite al 2023 riferiscono che: "È possibile, a partire dai dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale (lombardo). Dopo due anni consecutivi di crescita (2021-2022), nel corso del 2023 il mercato residenziale ha subito un brusco calo. I dati relativi agli indici rappresentativi dei volumi di scambio registrati in Lombardia segnano una decrescita generalizzata rispetto al 2022 in tutti i comuni lombardi."

Esaminando sempre la situazione a livello regionale, la quotazione media al metro quadro delle abitazioni si è invece incrementata sia nei comuni capoluogo che nei comuni non capoluogo. A livello provinciale gli incrementi più marcati si sono registrati a Milano (+3,0%) e, passando subito ad analizzare la provincia di Bergamo che è suddivisa per macroaree che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee, osserviamo che il comune di Stezzano, inserito nella macroarea denominata **Cintura Città**, ha visto un **crollo di transazioni** normalizzate pari al -11,08 % ma una sostanziale **tenuta sulle quotazioni** medie.

Questo crollo di transazioni trova conferma anche nei dati delle statistiche trimestrali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sulle compravendite di terreni edificabili che vengono valutate nel nord-ovest con un dato negativo a **-19,6%** senza dare segnali particolari su analoghi movimenti di valore.

Si tratta quindi di valorizzare questa tenuta delle quotazioni dei terreni edificabili, facendo prioritariamente riferimento alle informazioni dell'Agenzia delle Entrate – **Sistema InterScambioTerritorio (SISTER)** attraverso l'esame degli atti di compravendita stipulati nell'intero 2024 e i primi mesi del 2025. Il primo dato che emerge è quello di un **numero esiguo di transazioni** normalizzate che conferma quanto espresso in precedenza dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare della Lombardia.

Tra i pochi atti di compravendita di lotti residenziali presenti, vengono presi in esame:

- Atto di notaio [REDACTED], Repertorio [REDACTED] Raccolta [REDACTED], in Bergamo in data [REDACTED] (allegato 2)
- Atto di notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] Raccolta [REDACTED], in Bergamo in data [REDACTED] (allegato 3)

che hanno indicato un rialzo sensibile del valore delle aree edificabili di tipo residenziale rispetto a quanto stimato nella perizia comunale del 2024, un po' in contraddizione con quanto delineato in precedenza.

Un'analisi più accurata dei relativi testi (vedi allegati 2 e 3) mette in evidenza che tali atti vanno utilizzati con particolare attenzione, poiché si tratta di movimenti finanziari all'interno della stessa proprietà, che tendono a capitalizzare il valore dei terreni, seguendo quindi logiche fuori dal mercato.

In assenza di informazioni adeguate da SISTER dell'Agenzia delle Entrate, si è deciso di acquisire ulteriori

informazioni attraverso indagini di mercato effettuate presso diverse agenzie immobiliari a valenza nazionale, che forniscono dati sui valori di mercato del costruito comunque significativi ai fini della presente stima. Tali dati possono dare comunque indicazioni sulla tendenza della domanda immobiliare che si ritiene indicativa di un analogo andamento del mercato dei terreni edificabili di tipo residenziale. Tale ipotesi si ritiene sufficientemente corretta poiché l'andamento dei costi di costruzione in Italia, secondo i dati Istat, ha registrato un incremento nel 2023, ma con una tendenza alla stabilizzazione nel 2024 a seguito della chiusura delle agevolazioni del Superbonus. L'indice Istat del costo di costruzione per un fabbricato residenziale ha registrato nel 2024, un contenuto aumento dei prezzi alla produzione per le costruzioni, sia su base mensile che annua, in crescita dello 0,5% fino a marzo 2025. Appare quindi coerente con l'obiettivo del presente lavoro, ipotizzare che l'indice della crescita del valore immobiliare delle case influisca direttamente (fatto salvo uno 0,5%) sul valore dei relativi terreni edificabili di tipo residenziale.

A seguito dell'indagine fatta, i prezzi delle case a Stezzano sono:

- aumentati del + **4,0%** secondo [RealAdvisor](#)
- diminuiti dell' -**1,07%** tra marzo 2024 e marzo 2025 secondo [Immobiliare.it](#)
- [Borsino immobiliare.it](#) indica un mercato sia residenziale che produttivo in crescita media del **+1,95**.

I valori reperiti sui portali delle agenzie sopra definite, conferma l'attuale congiuntura di mercato abbastanza contrastata (i valori sono un po' diffusi), anche se in tendenziale aumento. Applicando una pura media matematica dei valori precedenti e traslando la tendenza al valore medio dei terreni edificabili di tipo residenziale si ottiene un aumento di **+1,63%** rispetto al valore del 2024, a cui si ritiene opportuno applicare una riduzione dello 0,5% che rappresenta l'incremento del costo di costruzione secondo ISTAT (non tutti gli aumenti del valore delle abitazioni si ribalta totalmente sui lotti, ma una parte compensa il costo del costruito). Ne risulta che rispetto al valore della stima dell'anno 2024, per quest'anno il **valore medio delle aree edificabili di tipo residenziale** sia incrementato del **+1,13 %** ovvero giunga al valore di **€260,10/mq**.

Gli atti di compravendita riferiti ad aree produttive-commerciali estratti dalle informazioni dell'Agenzia delle Entrate – Sistema InterScambioTerritorio e considerati utili per la presente analisi sono:

- Atto di notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] Raccolta [REDACTED] in Brescia in data [REDACTED] (allegato 4)
- Atto di notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] Raccolta [REDACTED] in Brescia in data [REDACTED] (allegato 5)

Anche questi atti risultano ancora singolari, poiché il primo, pur essendo produttivo, viene destinato in via prevalente a commercio della GDO e pertanto si ritiene che il suo valore sia particolarmente più alto rispetto alla media, mentre il secondo, pur facendo riferimento a un intervento produttivo moderno, si trova in un'area già convenzionata con parecchi lotti destinati ad aree di servizi di scarso valore medio (vedi tabella allegata). Vista la sovrastima di un atto e la sottostima dell'altro, si ritiene valido proporre come **valore medio dei terreni edificabili di tipo produttivo** il valore medio delle due compravendite pari a **€179,70/mq**, che risulta in **decrescita del 2,4%** rispetto al valore dello scorso anno.

ATTI COMPRAVENDITA 2024 - STEZZANO (BG) - Agenzia delle Entrate - SISTER											
	DATA ATTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABILE	POTENZIALITA EDIFICATORIA	PREZZI PARZIALI	PREZZO	PREZZO AL MQ	P.G.T.	
1	13/02/2024	9	8041	1.360	1.360			420.000,00 €	278,15 €	AMBITO RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO	
			8236	150	150						
2	18/03/2024	9	8280	535	535			320.000,00 €	272,80 €	AMBITO RESIDENZIALE SOGGETTO A	
			8282	638	638						
3	06/12/2024	9	8347	75	75			30.000,00 €	77,92 €	AMBITO DI TRASFORMAZIONE - VIABILITÀ - PISTA CICLO	
			8348	215	215						
			8349	95	95						
4	06/12/2024	9	5320	100	18.075		498.370,25 €	1.325.000,00 €	1.812,26 €	PIANO ATTUATIVO AT10 CONVENZIONE 12/12/2023	
			8239	175							
		9	8352	4.950					731.142,00 €		76,44 €
			8353	1.070							
			8356	20							
			8357	2.935							
			8358	590							
		9	8350	290					82.237,75 €		47,54 €
			8351	1.440							
		9	8354	5.750					13.250,00 €		2,04 €
			8355	755							

ATTI COMPRAVENDITA 2025 - STEZZANO (BG) - Agenzia delle Entrate - SISTER										
	DATA ATTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABILE	POTENZIALITA EDIFICATORIA	PREZZI PARZIALI	PREZZO	PREZZO AL MQ	P.G.T.
1	04/02/2025	9	5809	120	120			3.000,00 €	25,00 €	AMBITI SOGGETTI A PROGETTAZIONE
2	12/02/2025	9	8351	1440	10485			3.000.000,00 €	286,12 €	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT10 - PARTE PRODUZIONE MODERNA - PARTE SERVIZI
			8352	4950						
			8357	2935						
			8355	755						
			8356	190						
			8348	215						

Fonte: Agenzia delle Entrate - SISTER - estrazione del maggio 2025

4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2024 e considerando i valori aggiornati al 2025, 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 dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 261,00€/mq per le aree residenziali e in 180,40€/mq per quelle produttive si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) = $261,00 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Valore Venale Area produttiva (€) = $180,40 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) e l'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut). Per le aree a destinazione produttiva si considera il Rapporto di Copertura (Rc).

Pertanto, si identificano nelle tabelle seguenti i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinata dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano:

Residenziale	Indice I_1
$IF \leq 0,30$	0,10
$0,30 < IF \leq 0,75$	0,40
$0,75 < IF \leq 1,20$	0,75
$1,20 < IF \leq 1,60$	1,00
$1,60 < IF \leq 1,80$	1,05
$IF > 1,80$	1,20

Residenziale	Indice I_1
$IT \leq 0,35$	0,20
$0,35 < IT \leq 0,70$	0,40
$0,70 < IT \leq 1,00$	0,65
$1,00 < IT \leq 1,50$	1,00
$1,50 < IT \leq 1,70$	1,10
$1,70 < IT \leq 2,00$	1,25
$IT > 2,00$	1,30

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive 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 Fabbricabilità Fondiaria (IF), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

Industriale	Indice I ₁
IF ≤ 0,55	0,75
0,55 < IF ≤ 0,65	0,90
0,65 < IF ≤ 0,75	1,00*
0,75 < IF ≤ 0,85	1,10
IF > 0,85	1,20

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

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

Industriale	Indice I ₁
IT ≤ 0,30	0,30
0,30 < IT ≤ 0,45	0,65
0,45 < IT ≤ 0,55	0,80
0,55 < IT ≤ 0,65	1,00*
0,65 < IT ≤ 0,75	1,20
IT > 0,75	1,35

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/commerciali, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le aree agricole, per le aree destinate a standard e ad uso terziario/commerciale, ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto 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	0,04 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,25 (terreni orto-floro-vivaistici)
	0,01 (terreni a bosco)	0,50 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,15 (aziende agricole)
Aree adibite a servizi	----	0,25
Commerciale	----	1,20
Produzione moderna-direzionale	----	1,40
Ricettiva	----	1,60

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.

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 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)	0,50

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

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione 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 elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

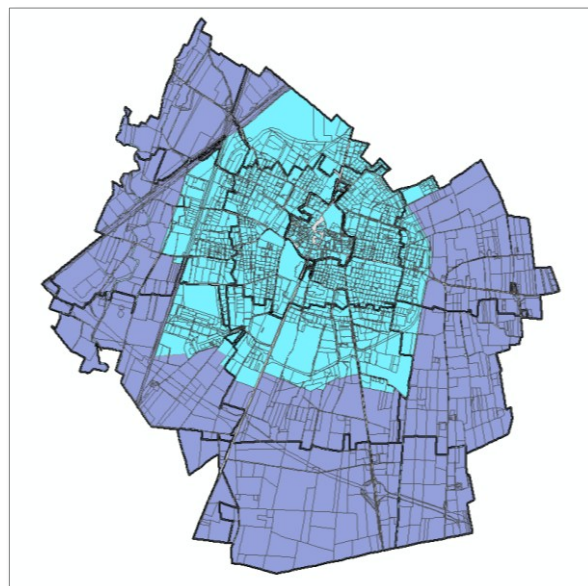
- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra) viene introdotto un indice **I₄=0,80**
- Qualora un terreno sia stato soggetto a lavori di **bonifica**, dovranno essere considerati i costi sostenuti reperiti da documentazione contabile/fatture, che andranno scorporati dalla base imponibile.
Qualora un terreno dovesse essere soggetto a lavori di **bonifica**, dovranno essere considerati i costi eventualmente preventivati, che andranno scorporati dalla base imponibile.
In assenza di tali dati, si introduce un coefficiente di abbattimento **0,70 ≤ I₄ ≤ 0,90** in base all'impatto del tipo di intervento di bonifica necessario.
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice **I₄=0,80**
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄=0,60**
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento **0,60 ≤ I₄ ≤ 0,90**
- Aree su cui insistono **fabbricati in corso d'opera** (art.5 c.6 D.Lgs.504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PGT corrispondente.

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

INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Stezzano, si ritiene opportuno utilizzare la suddivisione secondo le due fasce individuate dall'Agenzia delle Entrate rappresentative delle realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

Zona Territoriale	Indice I ₅
Zona Territoriale periferia	0,90
Zona Territoriale centro	1,00



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. 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"*, 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 €/mc residenziale
	Anno 2025	160,00€/mc
Indice I ₄ zone del Centro Storico e di pregio*	Indice I ₅ zone territoriali residenziali	
1,10	Capoluogo	1,00
	Periferica	0,90

* 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 20€/mc vuoto per pieno, in caso di fabbricato da demolire.



Brescia, 23.05.2025

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di “Giudizi di stima”

Anno 2025	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	260,10 € /mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	179,70 € /mq

Indice per Potenzialità Edificatoria I₁

Residenziale (PdR)	Indice I ₁	Industriale (PdR)	Indice I ₁
IF ≤ 0,30	0,10	IF ≤ 0,55	0,75
0,30 < IF ≤ 0,75	0,40	0,55 < IF ≤ 0,65	0,90
0,75 < IF ≤ 1,20	0,75	0,65 < IF ≤ 0,75	1,00*
1,20 < IF ≤ 1,60	1,00	0,75 < IF ≤ 0,85	1,10
1,60 < IF ≤ 1,80	1,05	IF > 0,85	1,20
IF > 1,80	1,20	*Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00	

Residenziale (DdP)	Indice I ₁	Industriale (DdP)	Indice I ₁
IT ≤ 0,35	0,20	IT ≤ 0,30	0,30
0,35 < IT ≤ 0,70	0,40	0,30 < IT ≤ 0,45	0,65
0,70 < IT ≤ 1,00	0,65	0,45 < IT ≤ 0,55	0,80
1,00 < IT ≤ 1,50	1,00	0,55 < IT ≤ 0,65	1,00*
1,50 < IT ≤ 1,70	1,10	0,65 < IT ≤ 0,75	1,20
1,70 < IT ≤ 2,00	1,25	IT > 0,75	1,35
IT > 2,00	1,30		

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Aree destinate all'agricoltura Ambiti di interesse paesistico/ambientale	0,04 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,25 (terreni orto-floro-vivaistici)
	0,01 (terreni a bosco)	0,50 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,15 (aziende agricole)
Aree adibite a servizi	----	0,25
Commerciale	----	1,20
Produzione moderna-direzionale	----	1,40
Ricettiva	----	1,60

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)	0,50



Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Indice I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Bonifiche del terreno	0,70 ÷ 0,90
Proiezione verticale di elettrodotti	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

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 €/mc residenziale
	Anno 2025	160,00€/mc
Indice I₄ zone del Centro Storico e di pregio*	Indice I₅ zone territoriali residenziali	
1,10	Capoluogo	1,00
	Periferica	0,90

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

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	Indice I ₅
Zona Territoriale periferia 	0,90
Zona Territoriale centro 	1,00

*le aree a destinazione produttiva mantengono Indice I₅=1,00

