

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 2026

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

INDICE

1. Premessa Pag. 3

2. Prescrizioni urbanistiche Pag. 3

3. Andamento del mercato dei terreni edificabili Pag. 5

4. Applicazione degli indici Pag. 7

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

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 successivi aggiornamenti per gli anni 2024 e 2025 approvati con delibere di Giunta Comunale n. 46 del 7 /03/2024 e n.90 del 27/05/2025 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 2026, 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.

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

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 (m^2) **-** 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

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

Giardini e verde privato
Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
Piani attuativi confermati

3. ANDAMENTO DEL MERCATO DEI TERRENI EDIFICABILI

"L'attuale ciclo espansivo del settore immobiliare, avviatosi nel secondo semestre del 2024 e giunto al suo apice nel primo semestre del 2025, mostra segnali di attenuazione nella seconda metà dell'anno in corso, prospettando una crescita moderata ma costante per i prossimi tre anni"- è quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025 realizzato da Nomisma che ha analizzato le performance immobiliari a livello nazionale e nei 13 principale mercati italiani.

Secondo Nomisma la bassa inflazione, il recupero del potere di acquisto delle famiglie e i tassi di interesse sui mutui ancora contenuti, hanno favorito l'aumento di capitale erogato dalle banche a sostegno dell'acquisto dell'abitazione e il proseguimento della crescita delle compravendite.

Il preconsuntivo sulle compravendite di abitazioni nel 2025 prevede un incremento stimato nell'ordine del **+5,5%** che conferma la fase di ripresa del mercato iniziata nell'ultimo trimestre del 2024. A trainare il comparto dell'acquisto di abitazioni sono state proprio le compravendite assistite da mutuo che, come rilevato da Nomisma**,** sono cresciute del +25,5% in termini tendenziali nel primo semestre 2025. Al contrario, quelle sostenute da liquidità, hanno mostrato una sostanziale stabilità.

I prezzi delle abitazioni nel corso dell'anno registrano una crescita moderata ma costante. Da quanto emerge dall'Osservatorio di Nomisma, nell'ultimo semestre dell'anno si registra una crescita dei prezzi delle abitazioni del **+0,6%,** più contenuta rispetto al + 1,3% del primo semestre. (Comunicato stampa Nomisma – 25/11/2025)

L'andamento del mercato delle aree edificabili nel biennio 2025-2026 riflette una dinamica più complessa rispetto al settore residenziale "chiavi in mano", influenzata soprattutto dai **costi di costruzione** e dalle nuove normative europee sulla sostenibilità.

Mentre il **mercato residenziale** ha mostrato una forte ripresa nel 2025, il comparto dei terreni edificabili ha registrato una leggera flessione nei volumi. Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI):

Nel corso del 2025, le compravendite dei terreni edificabili hanno rappresentato circa il 4% del mercato totale dei terreni e si è registrata una lieve diminuzione delle superfici scambiate (-0,8% su base annua) segnale di una maggiore prudenza degli sviluppatori immobiliari dovuta ai costi delle materie prime ancora elevati (Statistiche OMI terreni II trimestre 2025 – Agenzia delle Entrate).

Per il 2026 si prevede una ripresa dei valori legata allo sblocco di grandi cantieri e alla necessità di realizzare edifici in classe A, che richiedono terreni già predisposti per standard energetici elevati.

Un fattore determinante per la tenuta del mercato è la conferma delle agevolazioni fiscali. La Legge di bilancio del 2026 (Legge 199/2025) ha mantenuto l'aliquota dell'imposta sostitutiva per l'affrancamento

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

delle plusvalenze dei terreni al 18%. Questo provvedimento è strategico perché rende più conveniente la vendita di aree edificabili da parte di privati a sviluppatori, incentivando il ricambio del patrimonio edilizio.

Il mercato delle aree edificabili si sta trasformando: non si cerca più un "terreno qualunque", ma suolo già urbanizzato o facilmente riconvertibile per rispondere alla domanda di abitazioni ad alta efficienza energetica, i cui prezzi sono previsti in crescita costante (+1,5% - 2%) anche nel 2026.

Il mercato delle aree edificabili a destinazione produttiva (industriale e logistica) nel biennio 2025-2026 sta vivendo una fase di forte dinamismo, seppur con dinamiche diverse rispetto al residenziale. Il vero motore non è solo la ripresa economica, ma la fame di spazi per la logistica di nuova generazione.

Il 2025 ha confermato la logistica come pilastro del real estate. Secondo il borsino Immobiliare della Logistica (World Capital Group), gli investimenti nel comparto hanno raggiunto cifre record, superando i 900 milioni di euro solo nel secondo semestre 2025.

Si prevede un'ulteriore crescita degli investimenti del +10% spinta dalla scarsità di aree "last-mile" (vicine ai centri urbani) e dalla necessità di hub energeticamente efficienti.

Un dato fondamentale per chi acquista aree edificabili produttive è il **costo di realizzazione** dei capannoni. I dati ISTAT di inizio 2026 mostrano un aumento: a gennaio 2026, l'indice dei prezzi alla produzione per le costruzioni di fabbricati industriali è salito di circa il 14% in più rispetto al periodo pre-crisi.

Per la provincia di Bergamo e, in particolare, sul comune di Stezzano il biennio 2025-2026 evidenzia un mercato produttivo e logistico tra i più solidi d'Italia, grazie alla posizione strategica lungo l'asse A4 alla presenza di poli tecnologici d'eccellenza.

Nonostante una produzione industriale piatta nel 2025 (-0,2%) la Camera di Commercio di Bergamo segnala una forte spinta agli investimenti per l'efficientamento e l'innovazione, con previsioni di cautela per il 2026 dovute allo scenario internazionale (dazi- conflitti). Il valore medio degli immobili industriali e delle aree è in crescita. Per il comparto produttivo, la domanda di aree vicine ai caselli autostradali (Dalmine, Seriate, Grumello) mantiene i prezzi su livelli elevati, con punte di incremento del +2/3% per le aree già urbanizzate (Camera di Commercio di Bergamo analisi congiunturale 2025-2026)

Stezzano rappresenta un caso d'eccellenza nazionale, essendo sede del Kilometro Rosso e di importanti poli logistici. Il mercato delle aree a Stezzano è caratterizzato da una scarsità di offerta che spinge i valori verso l'alto. Un lotto industriale di circa 6.500 mq in zona via Lega Lombarda è quotato intorno ai **120 €/mq** (febbraio 2026).

L'analisi del mercato **residenziale** di Stezzano per il 2025-2026 rivela un comune estremamente dinamico, che beneficia direttamente dell'effetto "volano" dei grandi poli tecnologici (Kilometro Rosso) e della vicinanza a Bergamo città. Tuttavia, diversamente dal settore produttivo, il residenziale sta vivendo una fase di **assestamento dei prezzi** dopo i picchi degli anni precedenti.

Il dato più rilevante per chi guarda alle aree è l'avvio dell'iter per il **nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT)**. Il Comune di Stezzano ha aperto nel primo semestre 2025 la fase di raccolta di osservazioni e suggerimenti per la redazione del nuovo strumento urbanistico. A differenza delle aree produttive, le aree residenziali a Stezzano mantengono quotazioni influenzate dalla "capacità di trasformazione".

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

Dopo aver effettuato un'attenta analisi siamo arrivati a concludere che il territorio del comune di Stezzano evidenzia una **marcata forbice tra i valori di offerta e i prezzi di effettiva chiusura**, specialmente nel settore professionale e dello sviluppo.

Il mercato residenziale mostra una forte spinta verso il "nuovo" e il "da costruire" con prezzi richiesti dal mercato che sono consistenti ma che confrontati con il 2025 hanno subito comunque una flessione del 10% a fronte di un aumento del costo di costruzione a livello statistico del 2%. Per le aree edificabili, mentre le agenzie propongono piccoli lotti con valori unitari compresi tra 312 €/mq e 625 €/mq, gli atti di compravendita di aree più vaste legati a piani attuativi (es. Ambito 13 Cascina Merina) mostrano dinamiche differenti, legate a procedure concorsuali o a volumetrie teoriche importanti.

Nel comparto Produttivo e Commerciale **la discrepanza tra annunci e transato è ancora più evidente**: le proposte per capannoni o edifici produttivi variano sensibilmente e gli atti di compravendita confermano un interesse strategico da parte dei grandi player (es. compravendite con società Lidl Italia Srl o Synecom Srl), indicano che il mercato reale si muove principalmente su immobili funzionali alla logistica o alla produzione specializzata in zone strategiche. Anche nel comparto produttivo l'incidenza dei costi di costruzione ha avuto un peso maggiore. In conclusione possiamo considerare ai fini dell'applicazione del valore di riferimento una diminuzione mediata pari al 6% per le aree residenziali, mentre si considera una percentuale di riduzione più contenuta per le aree produttive pari al 2%, rispettivamente il valore di riferimento è pari a € 245,34 per il residenziale e € 176,79 per il produttivo.

4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2025 e considerando i valori aggiornati al 2026, 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 245,34 €/mq per le aree residenziali e in 176,79 €/mq per quelle produttive si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) = 245,34 €/mq x SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5

Valore Venale Area produttiva (€) = 176,79 €/mq x SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5

Si riportano di seguito i parametri in uso.

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

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 ≤ 0,30	0,10
0,30 < IF ≤ 0,75	0,40
0,75< IF ≤ 1,20	0,75
1,20 < IF ≤ 1,60	1,00
1,60 < IF ≤ 1,80	1,05
IF > 1,80	1,20

Residenziale	**Indice I_1**
IT ≤ 0,35	0,20
0,35 < IT ≤ 0,70	0,40
0,70 < IT ≤ 1,00	0,65
1,00 < IT ≤ 1,50	1,00
1,50 < IT ≤ 1,70	1,10
1,70 < IT ≤ 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:

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

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 I_2

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:

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

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 I_3

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

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

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 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

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

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I_4

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 **$0,50 \leq I_4 \leq 0,80$**
- 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 **$0,70 \leq I_4 \leq 0,90$** in base all'impatto del tipo di intervento di bonifica necessario.
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice **$0,50 \leq I_4 \leq 0,80$**

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

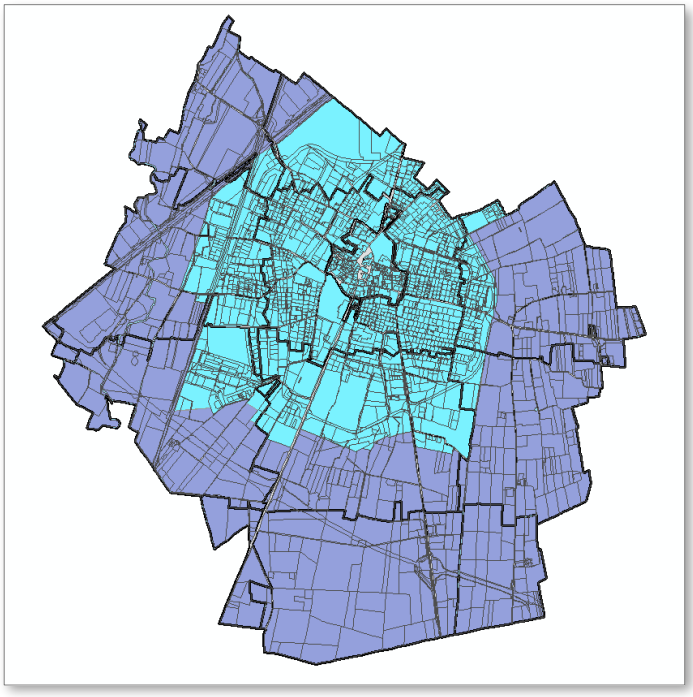
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I_4=0,60**
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento **0,60 ≤ I_4 ≤ 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.
- Nel caso di aree interessate da varianti urbanistiche adottate, ma non ancora approvate definitivamente, nel periodo intercorrente tra la deliberazione di adozione e l'efficacia dell'approvazione della variante, periodo di salvaguardia, il valore venale dell'area dovrà essere determinato tenendo conto del regime urbanistico transitorio e del grado di incertezza edificatoria conseguente. In tali casi potrà essere applicato un coefficiente di abbattimento pari a **I4=0,60**

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

INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I_5

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



Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

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 2026	160,00€/mc

Indice I4	**Indice I5**	
zone del Centro Storico e di pregio*	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 Recuperi 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.

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2026	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	245,34 € /mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	176,79 € /mq

Indice per Potenzialità Edificatoria I_1

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		

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

Indice di destinazione d'uso I_2

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 I_3

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

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

Indice per situazioni particolari I_4

Situazioni particolari	**Indice I_4**
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,50 ÷ 0,80
Bonifiche del terreno	0,70 ÷ 0,90
Proiezione verticale di elettrodotti	0,50 ÷ 0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90
Aree interessate da varianti urbanistiche adottate, ma non ancora approvate definitivamente, nel periodo intercorrente tra la deliberazione di adozione e l'efficacia dell'approvazione della variante, periodo di salvaguardia, il valore venale dell'area dovrà essere determinato tenendo conto del regime urbanistico transitorio e del grado di incertezza edificatoria conseguente.	0,60

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 2026	160,00€/mc

Indice I4	**Indice I5**	
zone del Centro Storico e di pregio*	zone territoriali residenziali	
1,10	Capoluogo	1,00
	Periferica	0,90

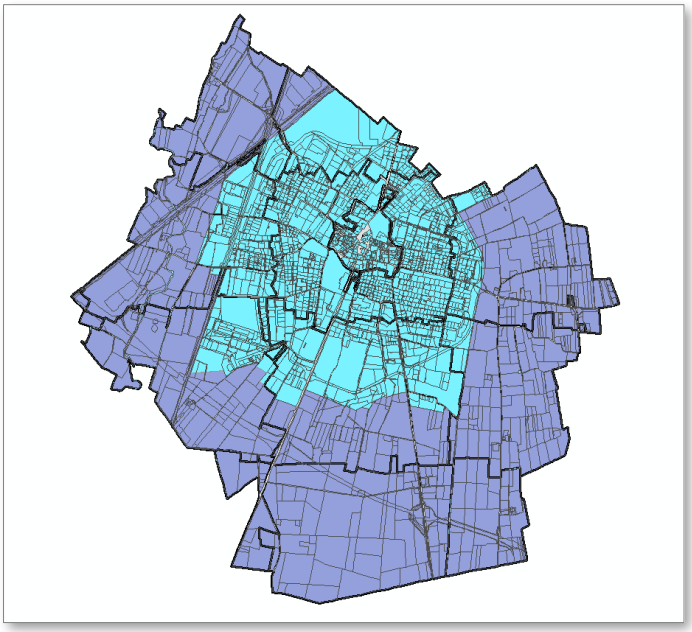
* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc…

Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo

Indice per zona territoriale di appartenenza I_5

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



Comune di Stezzano prot. n. 0007320 del 28-05-2026 in arrivo