



## COMUNE DI SESTOLA

Provincia di Modena

telefono 0536 61790

Corso Umberto I° n° 5 - 41029 Sestola (MO) c.f. e p.i. 00511340366

**Originale**

**Deliberazione n.27**

# Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza Ordinaria di Prima convocazione. Seduta Pubblica

**Oggetto: Approvazione valori aree fabbricabili anno 2023.**

L'anno duemilaventitre addì trentuno del mese di maggio alle ore 21:00 in presenza

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti leggi, sono stati convocati per l'odierna seduta presso la sala comunale i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Fabio Magnani	SINDACO	Presente
Marco Bonucchi	VICE SINDACO	Presente
Valerio Barbati	Consigliere	Presente
Morena Tintorri	Assessore	Assente
Matteo Boldrini	Consigliere	Presente
Ubaldo Berri	Consigliere	Presente
Elena Giovanardi	Consigliere	Assente
Stefano Serafini	Consigliere	Presente
Gionata Magnani	Consigliere	Presente
Sabrina Bastai	Consigliere	Presente
Ubaldo Fraulini	Consigliere	Presente

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica, risultano presenti:

Totale Presenti 9 Totale Assenti 2

Assiste Il Segretario Comunale Elena Balestrieri il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti Fabio Magnani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'articolo 13, del D.L. n. 201/2011, convertito con Legge n. 214/2011, ha anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU) a partire dall'anno 2012;
- Il nuovo tributo sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) disciplinata dal D. Lgs. n. 504/1992;
- l'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011 stabilisce che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs. n. 504/92 e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazione nella Legge n. 248/2006, ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali, stabilendo 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 dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- l'art. 14, comma 6, del D.Lgs. n. 23/2011, come modificato dal D.L. n. 16/2012, ha abrogato l'art. 59, comma 1, lettera g), del D.Lgs. n. 446/97;
- Visto il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con Del. C.C. n.13 del 27/06/2012;

Richiamate le proprie precedenti deliberazioni:

- n. 28/2013 con la quale si determinavano i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2013 come previsto dall'art.14 comma 2 del Regolamento ICI;
- n. 5/2014 con la quale si determinavano i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2013 come previsto dall'art.14 comma 2 del Regolamento ICI;
- n. 16/2015 con la quale si determinavano i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2015 come previsto dall'art.14 comma 2 del Regolamento ICI;
- n. 4/2016 con la quale si determinavano i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2016 come previsto dall'art.14 comma 2 del Regolamento ICI;
- n. 4/2017 con la quale si determinavano i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2017 come previsto dall'art.14 comma 2 del Regolamento ICI;
- n. 4/2018 con la quale si determinavano i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2018 come previsto dall'art.14 comma 2 del Regolamento ICI;

- n. 9/2019 con la quale si determinavano i valori delle aree edificabili e il relativo metodo di calcolo ai fini IMU per l'anno 2019;
- n.2/2020 con la quale si determinavano i valori delle aree edificabili e il relativo metodo di calcolo ai fini IMU per l'anno 2020;
- n. 11/2021 con la quale si determinavano i valori delle aree edificabili e il relativo metodo di calcolo ai fini IMU per l'anno 2021;
- n.17/2022 con la quale si determinavano i valori delle aree edificabili e il relativo metodo di calcolo ai fini IMU per l'anno 2022;

Considerata la necessità di approvare l'aggiornamento dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU ed il relativo metodo di calcolo dei valori, per meglio coordinarli con lo stato di attuazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, così come proposto nella relazione Allegato A redatta dal Servizio Urbanistica;

Verificato che non sussiste obbligo di astensione per i Consiglieri di cui all'art.49 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i., nel caso di specie in quanto gli stessi non si trovano in posizione di conflitto d'interesse;

Acquisiti sul presente atto il parere favorevole del responsabile dell'Area Urbanistica De Blasi Riccardo, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1e 147 bis, comma 1 del D.lgs. 267/2000 e del Responsabile dell'area Economico-Finanziaria, Berti dott.ssa Monica, attestante la regolarità contabile;

Sentita la relazione introduttiva del Sindaco e i diversi interventi da parte dei Consiglieri (il tutto integralmente registrato su supporto informatico cui si rinvia per precisa contezza dello stesso);

Con la seguente votazione, resa tramite appello nominale dei Consiglieri presenti e votanti:  
n. 6 (sei) voti favorevoli, n 2 (due) contrari (Magnani e Bastai) e1 (uno) astenuto (Fraulini);

#### DELIBERA

- 1) di approvare i criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU ed il relativo metodo di calcolo, secondo la "Relazione di aggiornamento dei criteri di determinazione dei valori venali delle aree edificabili site nel territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU" **allegato A** alla presente delibera;
- 2) di assegnare per l'anno 2023 alle aree fabbricabili presenti sul territorio Comunale i valori indicati nelle tabelle **allegato B** che costituiscono parte integrante del presente provvedimento;
- 3) di stabilire che, per definire il valore delle aree fabbricabili aventi superficie fondiaria inferiore al minimo previsto dal PSC vigente per la concessione ad edificare (600 mq), l'imponibile ICI verrà calcolato diminuendo del 50% il valore delle aree di cui sopra.
- 4) Per i fabbricati in corso di ristrutturazione in zone urbanisticamente edificabili (completamento, espansione, alberghiere, artigianali) la base imponibile IMU è pari alla superficie fondiaria necessaria per la realizzazione del fabbricato medesimo ai sensi delle NTA del PSC e quindi come Superficie fondiaria diviso indice di fabbricabilità (mc/mq)
- 5) Per i fabbricati in corso di ristrutturazione in zona agricola la superficie fondiaria è calcolata come sopra assumendo come indice di fabbricabilità quella delle zone edificabili delle frazioni.
- 6) Per i fabbricati in corso di ristrutturazione in centro storico, e nei casi in cui sia assente lo specifico indice fondiario, la superficie fondiaria è presa pari alla superficie residenziale e commerciale lorda del fabbricato in ristrutturazione.

Inoltre, in considerazione dell'urgenza di provvedere

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi ed in conformità del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000, con la seguente separata votazione, resa tramite appello nominale:

n. 6 (sei) voti favorevoli, n 2 (due) contrari (Magnani e Bastai) e1 (uno) astenuto (Fraulini).

Letto, approvato e sottoscritto.

**Sindaco**  
Fabio Magnani

**Il Segretario Comunale**  
Elena Balestrieri

Atto firmato digitalmente ai sensi degli articoli del Cad.

Denominazione Zona	
<b>ALTRE FRAZIONI</b>	
<b>CASTELLARO - CASINE - ROVINACCIA - VESALE - ROCCHETTA - anno 2023</b>	
<b>INDIVIDUAZIONE AMBITI DEL PSC</b>	<b>VALORE ANNO 2023</b>
<b>AMBITI CONSOLIDATI</b>	
AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE - AC4 (Art.61 PSC)	50,00
AREE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA (Art.57 - 103 PSC)	25,00
AREE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA (Art.57 - 103 PSC) Approvato	30,00
AREE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA (Art.57 - 103 PSC) Convenzionato	30,00
AREE SOGGETTE A INCREMENTI EDILIZI NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI - ASIE (Art. 53 - 103 PSC)	50,00

Denominazione Zona	
<b>AREE SPORTIVE ANNO 2023</b>	
<b>INDIVIDUAZIONE AMBITI DEL PSC</b>	<b>VALORE ANNO 2023</b>
<b>AMBITI DA RIQUALIFICARE</b>	
ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI (Art. 93 PSC)	0,50

Denominazione Zona	
<b>TERRITORIO RURALE - anno 2023</b>	
<b>INDIVIDUAZIONE AMBITI DEL PSC</b>	<b>VALORE ANNO 2023</b>
<b>AMBITI DA RIQUALIFICARE</b>	
AMBITI PRODUTTIVI DA RIQUALIFICARE - APR (Art. 73 PSC)	25,00
AMBITI PRODUTTIVI DA RIQUALIFICARE - APR (Art. 73 PSC) con POC con valore di PUA approvato	50,00
<b>TERRITORIO URBANIZZABILE</b>	
AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - APN - (Art.75 PSC)	5,00
AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO- APN - (Art.75 PSC) con POC con valore di PUA approvato	25,00
UTILIZZO CAPACITA' EDIFICATORIA DI PSC RESIDUA E NON ASSEGNATA - ARP E AAP (Art 102 PSC) inseriti nel POC	25,00



# COMUNE DI SESTOLA

Provincia di Modena

**SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AMBIENTE**

Corso Umberto I, n. 5 – 41029 Sestola (MO) – Tel. 0536/62504

email: [urbanistica@comune.sestola.mo.it](mailto:urbanistica@comune.sestola.mo.it) - PEC: [comune@cert.comune.sestola.mo.it](mailto:comune@cert.comune.sestola.mo.it)

P.IVA: 00511340366

---

## **RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU ED IL RELATIVO METODO DI CALCOLO, AI SENSI DEL D.L 6.12.2011 N. 201 CONVERTITO CON LEGGE 22.12.2011 N. 214 – ANNO 2023**

### **1 - GENERALITA' E RIFERIMENTI NORMATIVI**

L'indirizzo della presente relazione è quello di fornire all'Amministrazione Comunale uno strumento di riferimento per la determinazione e verifica della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, (IMU) relativa alle aree edificabili.

Il progressivo avanzamento dell'attuazione del PSC approvato nel 2008 con l'approvazione di POC e PUA, l'approvazione della nuova legge urbanistica regionale LR 24/2017 che congela la progressione del POC, la decadenza del termine di validità quinquennale del 1° POC approvato con Del. C.C. n.2 del 16/03/2012, la deliberazione di indirizzo del Consiglio Comunale 45/2019 approvata ai sensi dell'art.4 c.2 della LR 24/2017, nell'anno 2020 hanno portato all'aggiornamento dell'organizzazione delle tabelle valutato lo stato e le effettive possibilità di attuazione degli ambiti di PSC.

Vista la Variante specifica al PSC vigente approvata con Delibera C.C. n. 02 del 24/01/2023;

Da quanto previsto dall' Art. 2. b del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, per "area edificabile" s'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 per pubblica utilità"*.

Secondo quanto disposto dall'Art. 5, comma 5°, del suddetto D.Lgs, *"il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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"*.

### **2 - CONCETTI GENERALI SULLE METODOLOGIE ADOTTATE**

Si è ritenuto di riprendere i criteri della relazione redatta dall'Arch. Giovanni Cerfogli per l'anno 2022, in quanto esaustiva anche per l'anno 2023.

La definizione dei valori di aree edificabili, ai fini della verifica tributaria, può essere espletata con diversi sistemi, sostanzialmente raggruppabili in due principali metodologie:

- La valutazione di alcune aree prese a campione secondo l'ubicazione, la destinazione e le diverse potenzialità urbanistiche, e sulla base di queste dedurre tutte le altre per analogia apportando ad esse opportune aggiunte o detrazioni secondo i singoli casi;

- La definizione di un criterio generale di valutazione del suolo edificabile per la ricerca di un valore commerciale medio presupponibile all'interno di quelle parti di territorio che presentino una certa omogeneità di valori, a parità di condizioni e potenzialità urbanistico-edificatorie.

Si definisce uno schema generale nel quale si sono considerati tutti gli aspetti che possono caratterizzare un'area edificabile e soprattutto quelli che ne definiscono la reale potenzialità, dai quali poi dedurre le considerazioni economiche ed estimative.

Si è effettuata la ricognizione aggiornata dei parametri urbanistici, ovvero una distinzione legata alle politiche attuative e alle destinazioni urbanistiche delle aree definite dagli strumenti urbanistici vigenti, cercando di analizzare e sintetizzare tutti quegli aspetti urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle stesse.

Si è effettuato un aggiornamento della delimitazione del territorio in zone di valenza omogenea, con una distinzione legata all'ubicazione delle aree, cercando di individuare attraverso opportune indagini di mercato, le porzioni di territorio all'interno delle quali, a parità di potenzialità urbanistiche, i terreni edificabili assumono valori unitari o si sono accertati i prezzi definiti di entità omogenee, cioè con differenze relative non particolarmente rilevanti rientranti nella cosiddetta "tolleranza estimale".

Tenendo conto di tutti i criteri previsti dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92 e della suddivisione territoriale del PSC, sono state individuate n. 5 zone omogenee così suddivise:

- SESTOLA – POGGIORASO
- RONCOSCAGLIA – PIAN DEL FALCO
- CASTELLARO – CASINE – ROVINACCIA – VESALE – ROCCHETTA
- TERRITORIO RURALE
- AREE SPORTIVE

La cartografica di riferimento per l'individuazione delle zone di valenza omogenee è quella delle tavole di "Quadro di assetto territoriale" del PSC e relative NTA per le operazioni di analisi dei parametri indicati.

Successivamente si è proceduto ad effettuare ricerche di mercato, secondo i criteri precedentemente illustrati, prendendo in esame e confrontandoli fra loro, parametri ed aspetti economici dei beni da valutare, lavorando prevalentemente sul terreno da edificare ma anche sul mercato di edifici esistenti di costruzione recente, sulla loro rilevanza economica e i relativi costi di costruzione.

Da tale operazione sono scaturiti dati economici che hanno permesso la formulazione di valori unitari riferiti alle diverse zone ed alle diverse condizioni urbanistiche.

### **3 - CRITERI ESTIMATIVI**

Con le opportune considerazioni su ogni specifico caso, è possibile giungere alla reale connotazione estimativa dei beni.

Si è ritenuto che i criteri estimativi che attengono alla valutazione dei beni siano riconducibili sostanzialmente a due:

### **a) - STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Detto criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene il "prodotto edilizio"; ovvero se si esprime con:

**Va** = Valore dell'area

**Cp** = Costo di produzione ( $\Sigma$  costi necessari all'edificazione)

**Ui** = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

**Vr** = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire si può affermare che:

$$\underline{\underline{VA = VR - (CP + UI)}}$$

Ovvero, il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio)" detratti "tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)" ivi compreso l'Utile d'Impresa.

Tale relazione esprime, in sintesi, il criterio del valore di trasformazione di un bene economico; in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore, nonché da altri dati tecnici noti) e da dati di mercato ordinariamente reperibili come i "prezzi di vendita del costruito".

In particolare per quanto concerne l'analisi dei costi necessari all'ottenimento del prodotto edificato finito si sono riscontrati determinati dati oggettivi derivanti dai costi dei materiali e dalle altre voci che concorrono all'intera operazione edificatoria. Per la lettura omogenea di tali elementi si sono rapportati in percentuale al Valore di realizzo (o di vendita), posto lo stesso pari al 100%, così riassumibili:

#### **CP = COSTI DI PRODUZIONE :**

- costo di costruzione dell'edificio	=	40-42	% di Vr
- spese tecniche	=	2-3	% di Vr
- oneri di urbanizzazione	=	5,5-6,5	% di Vr
- utile d'impresa	=	20-25	% di Vr
- pubblicità immobiliare	=	1,5-2	% di Vr
- oneri finanziari	=	4-6	% di Vr

#### **Esempio di calcolo di stima a valore di trasformazione nel Comune di Sestola:**

Si parte da una ricerca di mercato con la quale si è rilevato il prezzo indicativo di vendita del costruito per un importo che oscilla tra i 1.800,00 €/mq e i 2.000,00 €/mq di superficie commerciale, quindi si può prendere come valore medio la cifra di 1.900,00 €/mq.

Si conferma l'esame un lotto edificabile sito in Sestola Capoluogo ambito 'ASIE 14', inserito in un contesto completamente urbanizzato, con una superficie fondiaria (Sf) di mq 1.160,00 e un indice  $U_f = 0,30$  mq/mq;

Si procede al calcolo della **superficie commerciale** ipotetica realizzabile su suddetto lotto:

$$S_f = 1.160,00 \text{ mq}$$

$$U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$$

$$\text{Sup. complessiva (S}_c\text{) realizzabile} = 1.160 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mq/mq} = 348,00 \text{ mq}$$

da cui si calcolano le seguenti superfici utili e accessorie, ai sensi del RUE vigente:

$$\text{Sup. utile (S}_u\text{)} = 348,00 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. accessoria (S}_a\text{)} = 348 \text{ mq} \times 40\% = 139,20 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. pertinenziale (S}_p\text{)} = 348 \text{ mq} \times 50\% = 174 \text{ mq}$$

a cui si aggiunge, su tutte, un 20% corrispondente al lordo dei muri, mentre sulla superficie accessoria (S<sub>a</sub>) si detrae un 40%, ai fini del calcolo della superficie commerciale di vendita:

$$S_u \text{ commerciale} = 348 \text{ mq} + 20\% = 417,60 \text{ mq}$$

$$S_a \text{ commerciale} = (139,20 + 174,00) + 20\% - 40\% = 225,50 \text{ mq}$$

Si calcola una superficie commerciale totale di 643,10 mq su cui si applica il prezzo di vendita sopra citato di € 1.900,00 €/mq, trovando il primo dato utile (valore finale di realizzo - V<sub>r</sub>):

$$V_r = 643,10 \text{ mq} \times 1900,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.221.898,00 \text{ €}}$$

A seguito di colloquio con diverse imprese di costruzione si è rilevato che l'utile dell'imprenditore (U<sub>i</sub>) che attua l'operazione edificatoria si può aggirare intorno al 8%-12% del valore finale di realizzo, quindi si calcola:

$$U_i = 1.221.898 \text{ €} \times 10 \% = \mathbf{122.190,00 \text{ €}}$$

Ora si procede al calcolo del **costo di produzione (C<sub>p</sub>)** come sopra descritto:

$$\text{costo di costruzione dell'edificio} = 1.221.898,00 \text{ €} \times 40 \% = 488.759,00 \text{ €}$$

$$\text{spese tecniche} = 1.221.898,00 \text{ €} \times 2 \% = 24.438,00 \text{ €}$$

$$\text{oneri di urbanizzazione} = 1.221.898,00 \text{ €} \times 5,5 \% = 67.204,00 \text{ €}$$

$$\text{utile dell'impresa} = 1.221.898,00 \text{ €} \times 20 \% = 244.380,00 \text{ €}$$

$$\text{pubblicità immobiliare} = 1.221.898,00 \text{ €} \times 1,50 \% = 18.328,00 \text{ €}$$

$$\text{oneri finanziari} = 1.221.898,00 \text{ €} \times 4 \% = 48.876,00 \text{ €}$$

$$\text{Totale } C_p = \mathbf{891.985,00 \text{ €}}$$

Infine, a seguito dei calcoli sopra eseguiti, si passa a valutare il valore dell'area (V<sub>a</sub>) utilizzando l'espressione citata in relazione, da cui si ricava il valore unitario al mq di un terreno direttamente edificabile posto in Sestola Capoluogo:

$$V_a = 1.221.898,00 \text{ €} - (891.985,00 \text{ €} + 122.190,00 \text{ €}) = \mathbf{207.723,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore unitario al mq dell'area} = 207.723,00 \text{ €} / 1160 \text{ mq} = \mathbf{179,00 \text{ €/mq}}$$

Pertanto si valuta che, anche variando alcune percentuali dei valori calcolati sopra, abbiamo un importo unitario delle aree edificabili urbanizzate in Sestola Capoluogo che oscilla tra i 140,00 €/mq e i 200,00 €/mq.

## **b) - STIMA PER CONFRONTO**

Questo secondo criterio ricerca il più probabile valore di mercato di un bene, attraverso un'analisi sintetica-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni simili, recentemente trasferiti o oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento. Dai dati ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare il bene da valutare in una posizione consona alle sue caratteristiche ed alle sue potenzialità, considerato in regime di libero mercato, libero e disponibile (ordinarietà).

### Ricerca di mercato nel territorio del Comune di Sestola:

Per procedere con la stima per confronto si è proceduto all'indagine di mercato di terreni edificabili (urbanizzati, non urbanizzati, artigianali P.I.P., industriali e P.E.E.P.) venduti nel territorio del Comune di Sestola negli ultimi anni, si è rilevato quanto segue:

#### Sestola Capoluogo

PUA DUCALE (da PSC APUA 42) → 100,00 €/mq

PUA CASA NUOVA (da PSC AC4) APPROVATO E CONVENZIONATO → 103,00 €/mq

PUA RI.FI. (da PSC AC4) APPROVATO E CONVENZIONATO → 90,00 €/mq

PUA PEEP SESTOLA (da PSC AC4) APPROVATO E CONVENZIONATO → 90,00 €/mq

#### Aree artigianali

AREA INDUSTRIALE CERAMICA (da PSC APRS 1) → 50,00 €/mq

AREA INDUSTRIALE CERAMICA (da PSC APRS 1) → 25,00 €/mq

AREA ARTIGIANALE P.I.P. (da PSC APC) → 45,00 €/mq

#### Roncoscaglia

PUA RONCOSCAGLIA (da PSC APUA 24) → valutato 70,00 €/mq, anno 2018 valutato 30/40,00 €/mq

PUA (da POC NIS 5) APPROVATO → anno 2010 60-70 €/mq, anno 2018 valutato 30/40,00 €/mq.

#### Castellaro

PUA CASTELLARO (da PSC AC4) APPROVATO E CONVENZIONATO → 50,00 €/mq

Pertanto si evidenzia che:

- il valore di un'area edificabile urbanizzata a Sestola Capoluogo oscilla tra i 90,00 e i 110,00 €/mq e che il valore dei terreni inseriti nei PUA delle frazioni oscillano tra i 30,00 e i 70,00 €/mq;
- il valore di un'area produttiva a Sestola Capoluogo o in territorio rurale oscilla tra i 25,00 e i 50,00 €/mq.

## **4 - CONCLUSIONI**

Nella valutazione in oggetto si sono adottati entrambi i criteri:

- il criterio a) "Stima a Valore di Trasformazione", si è mostrato utile per giungere ad un corretto e perequato giudizio estimativo delle aree fabbricabili, in quanto non si può prescindere da un effettivo collegamento con la realtà edificatoria attuale, l'unica che permetta l'oggettività del giudizio stesso.

- il criterio b) "Stima per Confronto" utile come metodo di verifica dei valori ottenuti col metodo precedente, al fine di apportare eventuali aggiustamenti e perfezionamenti degli stessi; consente di legare la stima alla realtà concreta del mercato, quindi a rendere condivisibile il valore previsto.

Denominazione Zona

**RONCOSCAGLIA - PIAN DEL FALCO - anno 2023**

INDIVIDUAZIONE AMBITI DEL PSC	VALORE ANNO 2023
<b>AMBITI CONSOLIDATI</b>	
AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE - AC4 (Art.61 PSC)	100,00
AREE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA (Art.57 - 103 PSC)	60,00
AREE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA (Art.57 - 103 PSC) Approvato	80,00
AREE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA (Art.57 - 103 PSC) Convenzionato	100,00
AREE SOGGETTE A INCREMENTI EDILIZI NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI - ASIE (Art. 53 - 103 PSC)	100,00
<b>TERRITORIO URBANIZZABILE</b>	
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - NIS (Art.66 PSC)	10,00
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - NIS (Art.66 PSC) inserito in DCC 45/2019 senza Accordo Operativo	20,00
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - NIS (Art.66 PSC) inserito in DCC 45/2019 con Accordo Operativo	60,00
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - NIS (Art.66 PSC) inseriti nel POC con PUA approvato	80,00

AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - NIS (Art.66 PSC) inseriti nel POC con PUA convenzionato	100,00
---	--------

## Denominazione Zona

### **SESTOLA - POGGIORASO - anno 2023**

IDENTIFICAZIONE AMBITI DEL PSC	VALORE ANNO 2023
<b>AMBITI CONSOLIDATI</b>	
AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE - AC4 (Art.61 PSC)	110,00
AREE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA (Art.57 - 103 PSC)	80,00
AREE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA (Art.57 - 103 PSC) Approvato	90,00
AREE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA (Art.57 - 103 PSC) Convenzionato	110,00
AREE SOGGETTE A INCREMENTI EDILIZI NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI - ASIE (Art. 53 - 103 PSC)	110,00
<b>AMBITI DA RIQUALIFICARE</b>	
AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE-AR (Art.64 PSC)	90,00
AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE-AR (Art.64 PSC) inserito nel POC	100,00
AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE-AR (Art.64 PSC) PUA Approvato	100,00
AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE-AR (Art.64 PSC) PUA Convenzionato	120,00

<b>TERRITORIO URBANIZZABILE</b>	
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - NIS (Art.66 PSC)	20,00
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - NIS (Art.66 PSC) inserito in DCC 45/2019 senza Accordo Operativo	30,00
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - NIS (Art.66 PSC) inserito in DCC 45/2019 con Accordo Operativo	40,00
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - NIS (Art.66 PSC) inserito nel POC con PUA approvato	90,00
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - NIS (Art.66 PSC) inseriti nel POC con PUA convenzionato	110,00
AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO- APN - (Art.75 PSC) con POC con valore di PUA approvato	50,00