



Comune di Bardonecchia
Città metropolitana di Torino

Stima di valorizzazione dei terreni edificabili ai fini dell'applicazione
dell'IMU sulle aree fabbricabili

Marzo 2026

1. PREMESSA

Nella valutazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini della determinazione della base imponibile IMU relativa ai terreni edificabili, illustriamo di seguito l'assetto normativo attuale.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "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 comunale sugli immobili sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;".

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo", per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le precedenti previsioni ICI. I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5

agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.”

2. OBIETTIVI

L'obiettivo della presente relazione è quello di determinare il più congruo valore venale delle aree fabbricabili ricadenti nel perimetro del comune di Bardonecchia (TO).

Il principio cardine del metodo di stima proposto illustrato nel prossimo capitolo, consiste nel quantificare il valore dei singoli comparti edificabili in rapporto alla capacità edificatoria, alla destinazione d'uso ammessa con il valore di mercato più alto, al valore di mercato delle nuove edificazioni parametrato rispetto ai valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dai portali digitali di compravendita immobiliare e dai valori delle compravendite immobiliari dell'ultimo semestre così come riportati dal portale dell'Agenzia delle Entrate. Determinato il valore del comparto rispetto ai valori di mercato, il valore venale del terreno verrà computato come percentuale del valore del terreno potenzialmente edificato, percentuale variabile in un range che tiene conto della localizzazione del terreno e del suo grado di attrattività.

3. METODO DI STIMA

Il metodo di stima illustrato è una variante semplificata alla stima analitica basata sul valore di trasformazione del terreno per realizzare un prodotto

edilizio i cui prezzi di mercato sono stimati e oggettivamente determinati da organi indipendenti.

La formula è la seguente:

$$\mathbf{Vf=Sf * ledif * Val * Inc}$$

dove:

Vf : valore venale del fondo

Sf : Superficie del fondo

ledif : Indice edificatorio (mq/mq)

Val : Valore a mq. dei manufatti della medesima tipologia consentita

Inc : Incidenza del costo del terreno rispetto al costo complessivo dell'intervento edilizio potenziale.

La **superficie della particella (Sf)** ovvero della sua porzione sui cui è definito un univoco indice edificatorio, è dato oggettivo e incontestabile.

L'**indice edificatorio (ledif)** previsto dallo strumento urbanistico definisce la potenzialità edificatoria di quel fondo, capacità utilizzabile sullo stesso fondo o cedibile a terzi utilizzando l'istituto della perequazione.

Il **Valore di mercato (Val)** di riferimento per la tipologia edilizia ammessa nel lotto completa la terna di parametri che definiscono il potenziale economico che l'area può generare.

Stante la non immediata pubblicazione di questi dati da parte dell'Agenzia delle Entrate, si propone come riferimento l'adozione del dato relativo all'ultimo semestre pubblicato.

4. a) ANALISI DEI VALORI IMMOBILIARI (Valori OMI)

I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) rappresentano una stima efficace e certificata per poter attribuire un valore a mq. dell'edificato potenzialmente realizzabile sulle aree oggetto dell'indagine.

Riportiamo di seguito tali valorizzazioni relativamente al 1° semestre 2025 (stima pubblicata più recente):

B1- Zona di Medail Ferrovia

C2- Zona di Pineta, Colonia, San Rocco

D1- Zona di Melezet

D2- Zona di Borgo Vecchio

R1- Zona di Millaures, Rochemolles e parte di Melezet

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate

BARDONECCHIA - ZONA MEDAIL FERROVIA

Zona B1

(1° semestre 2025)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Normale	1900	2800	6,5	9,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2100	6	9
Box	Normale	1100	1600	6	9
Negozi	Normale	1200	2400	8,2	16,4
Uffici	Normale	1250	2500	6,6	13,2

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate

BARDONECCHIA - ZONA PINETA, COLONIA, SAN ROCCO

Zona C2

(1° semestre 2025)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Normale	2000	3000	5,9	8,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2250	5,7	8,6
Box	Normale	1050	1550	5,6	8,4
Ville e Villini	Normale	1900	2800	7,8	11,7
Negozi	Normale	1150	2300	7,7	15,4

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate

BARDONECCHIA - ZONA MELEZET

Zona D1

(1° semestre 2025)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Normale	1850	2750	7,4	11,1
Abitazioni civili	Ottimo	2700	4000	10,3	15,4
Box	Normale	1100	1600	5,8	8,7
Magazzini	Normale	830	1250	5,9	8,8
Negozi	Normale	1150	2250	8,4	16,8

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate

BARDONECCHIA - BORGO VECCHIO

Zona D2

(1° semestre 2025)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Normale	2000	3000	6,2	9,3
Abitazioni civili	Ottimo	3000	4500	8,4	12,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	1750	2600	5,7	8,5
Box	Normale	1050	1550	5,8	8,7

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate

BARDONECCHIA - TERRITORIO MONTANO, MILLAURES, ROCHEMOLLES E PARTE DI MELEZET

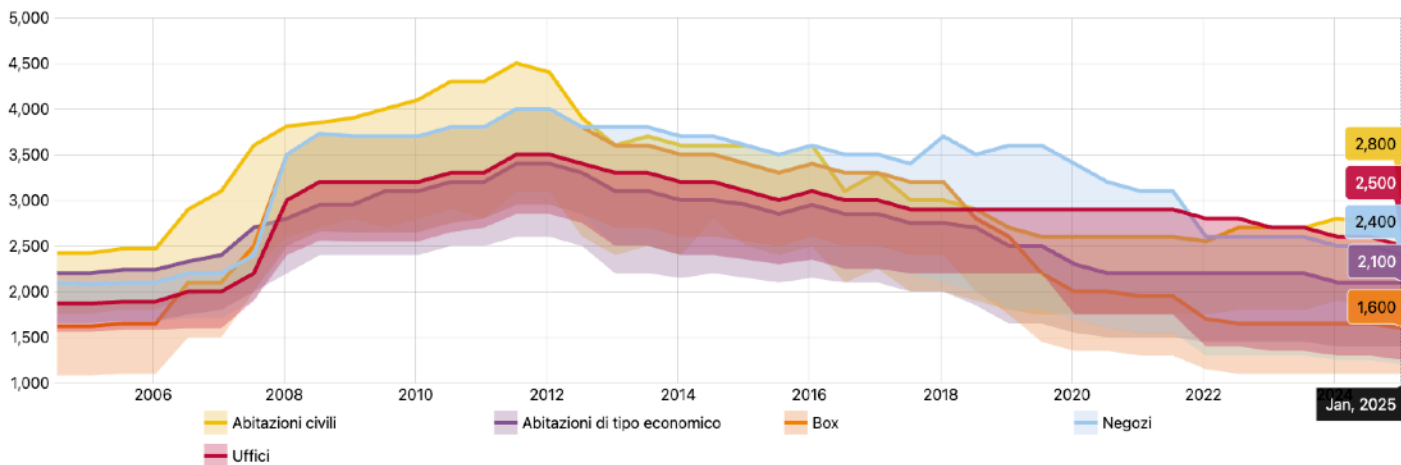
Zona R1

(1° semestre 2025)

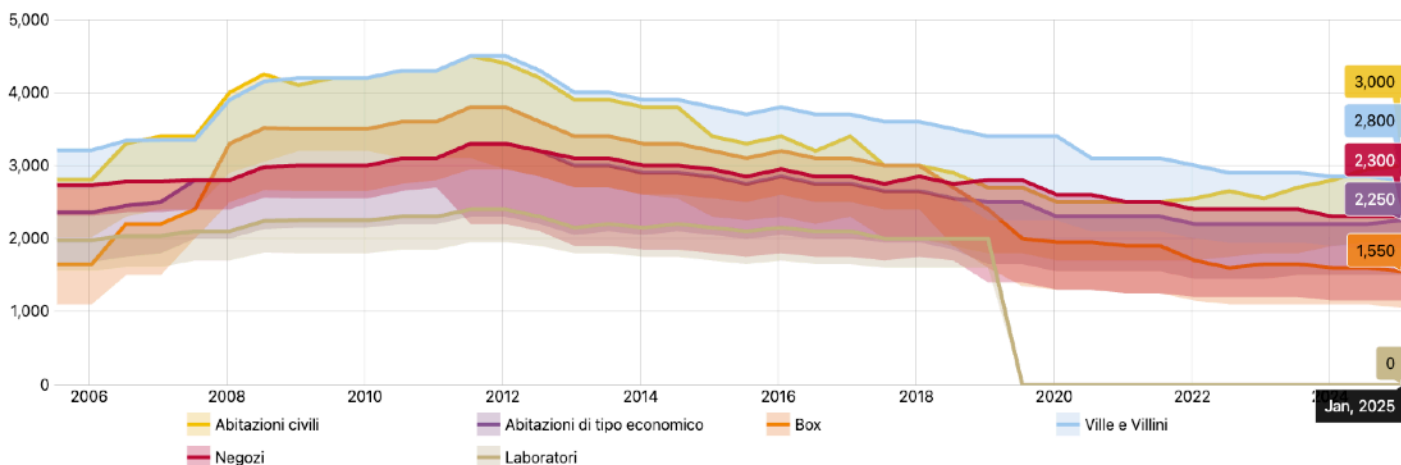
Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	4,4	6,6
Abitazioni civili	Ottimo	2000	3000	6,4	9,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1850	4,3	6,4

Considerando di queste tabelle i valori delle abitazioni civili in ottimo stato, anche in virtù del fatto che una nuova edificazione non può scontare valori di

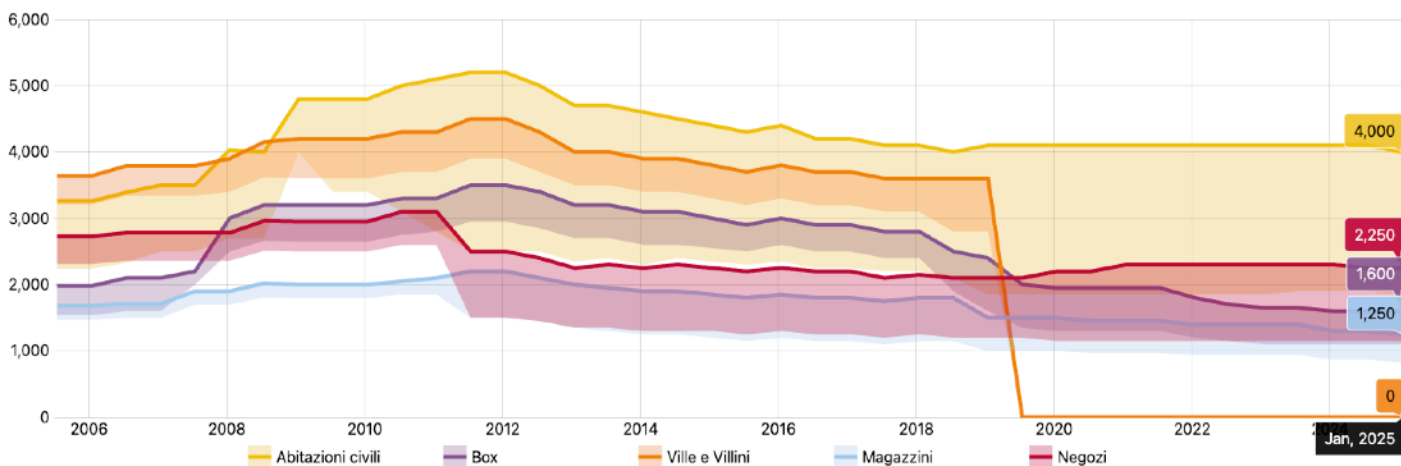
BARDONECCHIA - (B1) ZONA MEDAIL FERROVIA



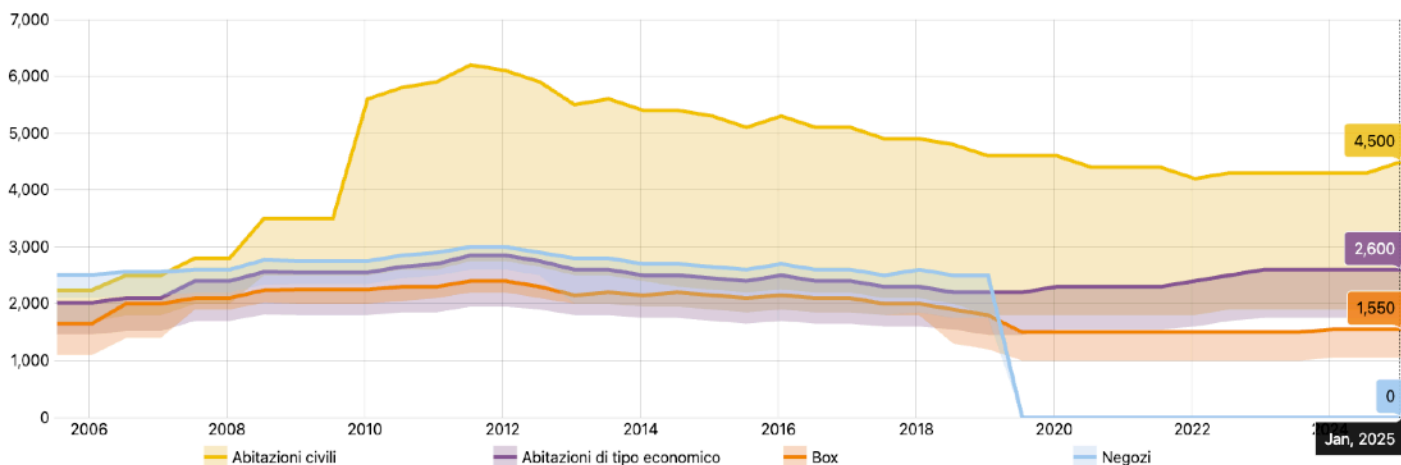
BARDONECCHIA - (C2) ZONA PINETA, COLONIA, SAN ROCCO



BARDONECCHIA - (D1) ZONA MELEZET



BARDONECCHIA - (D2) BORGO VECCHIO



mercato inferiori, vediamo che relativamente all'intero territorio la forchetta dei prezzi per gli interventi residenziali varia tra i 1.900 €/mq e i 4.500 €/mq.

Interessante l'analisi storica di questi valori come riportato nei grafici seguenti, dove in sintesi spicca il forte incremento dei valori residenziali nel borgo vecchio tra 2006 e 2012 a cui ha fatto seguito un calo costante che si è stabilizzato intorno al 2022 con un piccolo ma significativo incremento nell'ultimo semestre. Dinamica simile anche negli altri comparti OMI, in particolare nella zona Medail-Ferrovia dove le variazioni sono stati anche più repentine pur con valori più bassi.

Per la zona R1 del territorio di montagna non si è stati in grado di produrre una serie storica, riportando solo i valori dell'ultimo semestre disponibile.

4. b) ANALISI DEI VALORI IMMOBILIARI (Offerte su [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it))

Le offerte residenziali pubblicate sul portale [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it) nella seconda metà del mese di ottobre 2025 sono state mappate sul territorio evidenziandone i differenti valori a metro quadro e rappresentandone la localizzazione, ad individuare le zone dove vi è una maggiore vivacità del mercato.

I valori riportati fanno evidentemente riferimento a richieste economiche iniziali superiori a quelle di scambio, contemplando ampi margini di trattativa. Il valore medio a metro quadro degli immobili in offerta, per quanto possa avere scarsa significatività, è di **3.055 €/mq**, che non si discosta dal valore mediano che è di **3.089 €/mq**, e che rappresenta il valore centrale nella distribuzione dei diversi valori degli immobili offerti, a significare una distribuzione equilibrata del mercato.

Nelle pagine successive sono riportate le mappature dell'offerta immobiliare e i valori rappresentati dalla dimensione dei simboli tondi e dal valore a metro quadro di ogni immobile residenziale in offerta.

4. c) **ANALISI DEI VALORI IMMOBILIARI (Compravendite immobiliari dal portale dell’Agenzia delle Entrate)**

L’Agenzia delle Entrate mette a disposizione l’elenco delle transazioni immobiliari comprensivo dell’importo effettivamente rogitato, le superfici catastali coinvolte e le categorie trattate in ogni compravendita. Il tutto distribuito territorialmente e conseguentemente aggregabile per zone OMI.

Dalla ricerca effettuata relativamente alle transazioni effettuate nel primo semestre del 2025 e riportate nella tabella allegata, si è preso come indicatore significativo all’analisi in oggetto il valore massimo per ogni categoria e per ogni zona OMI, considerando di scarsa significatività il valore medio che viene pesantemente ridotto in presenza di compravendite di stabili che necessitano di interventi di riqualificazione, come dimostrato dai documenti ricognitivi dello stesso PRG.

I dati riportati nelle transazioni elencate riportano il valore complessivo del rogito, aggregando le superfici residenziali a quelle non residenziali come le cantine o i box auto, e per ricondurre ad un valore unitario globale per metro quadro, le superfici di box e cantine sono stati riparametrati raddoppiando il conteggio delle superfici dei box e quadruplicando la superficie delle cantine.

Il valore massimo in questo senso rappresenta un ottimo indicatore del livello dei prezzi di mercato, sia che si riferisca ad un nuovo immobile, sia che faccia riferimento ad un immobile di particolare pregio, non dimenticando che tale valore massimo è suddiviso per categoria catastale, tenendo quindi conto della tipologia dello stesso, ad evitare l’effetto trascinarsi di immobili di particolare pregio rispetto al prezzo di stabili meno pregiati catastalmente.

Nelle tabelle seguenti sono indicati i valori sopra descritti.

Zona OMI - B1

Categoria	Prezzo (Max.)
A02	3863
A03	1975
C01	1380
C02	0

Zona OMI - C2

Categoria	Prezzo (Max.)
A02	4000
A03	2813
C01	1232
C06	1283

Pivot Zona OMI - D1

Categoria	Prezzo (Max.)
A02	2125
A07	6297
C02	0

Zona OMI - D2

Categoria	Prezzo (Max.)
A02	5109
C02	0

5. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO

Nella tabella che segue sono riportati, per ogni zona OMI, i valori registrati con le tre fonti informative precedenti (valorizzazioni OMI, offerte di mercato, valori effettivi delle compravendite).

Tabella di comparazione dei valori rilevati

Zona OMI	Valorizz. OMI	Valorizz. Mercato massima	Valorizz. Mercato media	Valorizz. Mercato mediana	Valorizz.- massima Compravendite	diff. OMI-compravendite	diff. OMI-mercato massima	diff. OMI-mercato media
B1	2800	6165	3055	2836	3863	38%	120%	9%
C2	3000	5778	3184	3250	4000	33%	93%	6%
D1	4000	5910	3124	3099	6297	57%	48%	-22%
D2	4500	6417	3742	3720	5109	14%	43%	-17%
R1	3000	6068	2500	2697	-		102%	-17%

E' evidente lo scarto tra i valori massimi delle offerte di mercato e i valori OMI, così come i valori di mercato medi/mediani e i valori massimi richiesti. Ma è altrettanto significativo che i valori massimi ed effettivi registrati nelle compravendite superano in modo significativo gli stessi valori massimi OMI riportati, segno che le valorizzazioni OMI rappresentano un range ponderato che un mercato vivace è capace di performare meglio.

Per tale motivo, e dovendo fissare una prezzo di riferimento sul quale poter calcolare il valore venale a metro quadro dei terreni soggetti ad IMU sulle aree fabbricabili, alla luce delle valutazioni sui prezzi che il mercato propone e su quelli che effettivamente realizza, si ritiene più che ragionevole e perequato adottare il maggior valore OMI per le abitazioni civili in ognuna delle 5 zone OMI in cui è suddiviso il comune.

Per le tipologie terziarie, commerciali e industriali, in virtù della specifica vocazione turistica del comune, dell'assenza di aree di nuovo sviluppo industriale sul territorio previste dal PRG nonché della mancanza di valorizzazioni OMI in tutte le zone rappresentate, la valorizzazione OMI indicata si propone venga utilizzata indipendentemente dalla destinazione funzionale del terreno.

6. DETERMINAZIONE DELL'INDICE DI INCIDENZA (Inc)

L'indice (**Inc**) definisce l'incidenza percentuale del costo del terreno in rapporto al valore commerciale complessivo della trasformazione del lotto, altrimenti riportato come "Incidenza dell'area". Tale percentuale varia solitamente in modo proporzionale al valore fondiario del terreno, da un minimo del 20% fino a superare in alcuni casi anche il 40%, tipicamente nei grandi centri urbani dove il mercato sconta variazioni di mercato molto significative. Nel caso di un piccolo comune come Bardonecchia e in linea con valutazioni di comuni simili per dimensioni e per ubicazione, si considera adeguato un indice **Inc** del **25%** identico per ogni zona OMI considerata, anche in virtù di una variazione dei valori contenuta.

7. VALORIZZAZIONE DEI SINGOLI COMPARTI

Sulla base dei valori OMI assunti come valorizzazione di riferimento, l'indice **Inc** di incidenza del costo del terreno e gli indici di edificabilità di ogni comparto indicati nell'elaborato 1A - CAPACITÀ INSEDIATIVE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI, si è elaborata la seguente tabella dei valori venali proposti specifici per ogni comparto che ha ancora una capacità edificatoria residua come da PRG, o che, pur destinato a servizi, consenta comunque la perequabilità di tale capacità assegnata.

Per le aree a servizi che prevedono una capacità edificatoria perequabile si è prevista una riduzione forfettaria del 50% del valore soggetto a imposizione in ragione del fatto che tale capacità non può essere utilizzata sullo stesso fondo ma deve essere negoziata sul mercato dei diritti edificatori in cui i valori unitari non raggiungono le quotazioni del mercato immobiliare e sono fortemente influenzate dalle caratteristiche del fondo di atterraggio.

Tale riduzione è nulla nei comparti dove la capacità edificatoria può essere utilizzata in loco.

I valori così ottenuti per le aree a servizi sono tuttavia da intendersi come riferimento ai soli fini dell'applicazione dell'imposta municipale IMU: il valore effettivo del terreno interessato dall'area dipenderà pertanto dal valore delle SL perequate e quindi dal valore delle SL nella zona di atterraggio nell'ambito del trasferimento delle capacità insediative, proporzionato all'indice di trasferimento **I_{Edif}** e considerando l'incidenza **Inc** di cui al paragrafo 6.

Valori venali a mq. dei comparti

zonaPRG	ledif(mq/mq)	Zona OMI	Valore OMI	Inc	Valore venale a mq.
RSc004	0,3	D2	4500	25%	337,50 €
RSc002	0,3	D2	4500	25%	337,50 €
RSc059	0,3	D2	4500	25%	337,50 €
RSn001	0,3	D2	4500	25%	337,50 €
RSn002	0,3	D2	4500	25%	337,50 €
RSc005	0,3	D2	4500	25%	337,50 €
RSc056	0,3	D2	4500	25%	337,50 €
RSc047	0,3	C2	3000	25%	225,00 €
RSc068	0,3	C2	3000	25%	225,00 €
RSc071	0,3	C2	3000	25%	225,00 €
Rsc077	0,3	C3	3000	25%	225,00 €
Rsc081 (m.1581)	0,16	B1	2800	25%	112,00 €
Rsc081 (m.765)	0,12	B1	2800	25%	84,00 €
RSc123	0,2	B1	2800	25%	140,00 €
RSc020	0,3	D1	4000	25%	300,00 €
RSc021	0,3	D1	4000	25%	300,00 €
RSc022	0,3	D1	4000	25%	300,00 €
RSc028	0,5	D1	4000	25%	500,00 €
RSc125	0,5	D1	4000	25%	500,00 €
RSn004	0,3	D2	4500	25%	337,50 €
RSc079	0,15	B1	2800	25%	105,00 €
ALBc004	0,8	C2	3000	25%	600,00 €
ALBc005	0,8	C2	3000	25%	600,00 €
ALBc020	0,5	R1	3000	25%	375,00 €
ALBc014	0,1	C2	3000	25%	75,00 €
ZSAS003	0,5	R1	3000	25%	375,00 €
CAMP003	0,03	D1	4000	25%	30,00 €
CAMP002		R1			20,00 €
CAMP001		R1			20,00 €
Pp001 -> Pp005		varie			20,00 €
PP art.80	0,1843	R1	3000	25%	138,23 €

Valore a m2 delle aree a servizi ai fini IMU

zonaPRG	ledif	zona OMI	valore OMI €/m2	Inc	Coeff. riduzione	Valore al m2 ai fini IMU
SLc004	0,1	D2	4500	25%	50%	56,25 €
SLc012	0,06	B1	2800	25%	50%	21,00 €
SLc013	0,1	C2	3000	25%	50%	37,50 €
SLc017	0,04	B1	2800	25%	50%	14,00 €
SLc018	0,03	B1	2800	25%	50%	10,50 €
SLc019	0,1	B1	2800	25%	50%	35,00 €
SLc020	0,4	B1	2800	25%	50%	140,00 €
SLc021	0,1	B1	2800	25%	50%	35,00 €
SLc024	0,02	C2	3000	25%	50%	7,50 €
SLc025	0,02	C2	3000	25%	50%	7,50 €
SLc026	0,02	D1	4000	25%	50%	10,00 €
SLc027	0,04	D1	4000	25%	0%	40,00 €
SLc028	0,02	D1	4000	25%	0%	20,00 €
SLc029	0,03	D1	4000	25%	50%	15,00 €
SLc030	0,05	R1	3000	25%	50%	18,75 €
SLc033	0,02	D1	4000	25%	50%	10,00 €
SLc039	0,05	B1	2800	25%	50%	17,50 €
SLc040	0,02	D1	4000	25%	50%	10,00 €
SLc046	0,1	D2	4500	25%	50%	56,25 €
SLc047	0,1	D2	4500	25%	50%	56,25 €
SLc048	0,1	B1	2800	25%	50%	35,00 €
SLc051	0,1	C2	3000	25%	50%	37,50 €
SLc053	0,02	D1	4000	25%	50%	10,00 €
SLc054	0,3	D1	4000	25%	50%	150,00 €
SLc055	0,1	D1	4000	25%	50%	50,00 €
SLc056	0,1	D1	4000	25%	50%	50,00 €
SLc057	0,1	D1	4000	25%	50%	50,00 €
SLc060	0,3	R1	3000	25%	50%	112,50 €
SLc061	0,45	C2	3000	25%	50%	168,75 €
SLc062	0,04	B1	2800	25%	0%	28,00 €
SLc063	0,04	B1	2800	25%	0%	28,00 €
SLc065	0,1	C2	3000	25%	50%	37,50 €
SLc066	0,1	D1	4000	25%	50%	50,00 €
SLc067	0,01	B1	2800	25%	0%	7,00 €

Valore a m2 delle aree a servizi ai fini IMU-1

zonaPRG	ledif	zona OMI	valore OMI €/m2	Inc	Coeff. riduzione	Valore al m2 ai fini IMU
SLc072	0,3	D2	4500	25%	50%	168,75 €
SLc073	0,3	D2	4500	25%	50%	168,75 €
SLd026	0,03	C2	3000	25%	50%	11,25 €
SLd056	0,05	B1	2800	25%	50%	17,50 €
SLd081	0,03	B1	2800	25%	50%	10,50 €
SLd087	0,1	B1	2800	25%	50%	35,00 €
SLd098	0,05	D1	4000	25%	50%	25,00 €
SLd104	0,2	D2	4500	25%	50%	112,50 €
SLd112	0,2	B1	2800	25%	50%	70,00 €
SLd117	0,2	R1	3000	25%	50%	75,00 €
SLd127	0,1	R1	3000	25%	50%	37,50 €
SLd144	0,1	C2	3000	25%	50%	37,50 €
SLd160	0,02	D1	4000	25%	50%	10,00 €
SLd167	0,2	D2	4500	25%	50%	112,50 €
SLd168	0,2	R1	3000	25%	50%	75,00 €
SLd171	0,2	C2	3000	25%	50%	75,00 €
SLd173	0,03	B1	2800	25%	0%	21,00 €
SLd175	0,3	D1	4000	25%	50%	150,00 €
SLd177	0,2	D1	4000	25%	50%	100,00 €
SLd178	0,2	B1	2800	25%	50%	70,00 €
SLd182	0,2	R1	3000	25%	50%	75,00 €
SLd183	0,3	D1	4000	25%	50%	150,00 €
SLd184	0,2	B1	2800	25%	50%	70,00 €
SLd185	0,01	B1	2800	25%	0%	7,00 €
SLd188	0,01	B1	2800	25%	0%	7,00 €

Alla presente relazione sono allegati 2 Quadri cartografici con l'identificazione di ogni singolo comparto elencato nelle tabelle.