

ALLEGATO A

DETERMINAZIONE VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ART. 5 DLGS n. 504/1992)

ANNO 2020

1) PREMESSA

L'art. 5 del DLgs n. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'ICI da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Il Comune di Campiglia Marittima, già con la deliberazione della Giunta Comunale n. 114 del 23 giugno 2000, ritenne opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale delle aree edificabili ai fini ICI per fornire agli interessati un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi e oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

Con la deliberazione suddetta furono stabiliti dei valori di riferimento per i contribuenti e da assumere dai competenti uffici comunali in sede di accertamento dell'ICI dovuta per le aree fabbricabili. Ciò avvenne attraverso l'individuazione di valori unitari per mc di volume e per mq di superficie coperta sulla base dei fattori precisati dalla suddetta norma, e con riferimento alle disposizioni urbanistiche contenute nel vecchio Piano Regolatore Generale.

A seguito dell'adozione in data 12 maggio 2010 del Regolamento Urbanistico d'Area e della successiva approvazione definitiva del 20 giugno 2011, si è reso necessario ridefinire i criteri per la valutazione del valore venale delle aree fabbricabili derivante dalle nuove disposizioni urbanistiche che hanno introdotto un diverso sistema di zonizzazione e di potenzialità edificatoria rispetto allo strumento urbanistico pre-vigente e per dare giusto completamento all'obbligo imposto al Comune, dall'art. 31 comma 20 della Legge 289/2002, di comunicare ai cittadini l'intervenuta edificabilità delle aree possedute.

La presente relazione è redatta dunque da questo Ufficio allo scopo di determinare il probabile valore venale unitario, riferito cioè ad **un mq di superficie**, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad ICI in quanto non agricole, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ed altro.

2) DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI.

L'art. 2 del DLgs n. 30.12.1992, n. 504, definisce l'area "fabbricabile" come "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle aree medesime é costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;

- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

3) LA ZONIZZAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO

Come ricordato, il Comune ha adottato nel maggio 2010 il Regolamento Urbanistico d'Area, approvato definitivamente il 20 giugno 2011 con delibera di Consiglio Comunale n. 54.

Il nuovo atto di governo del territorio attuativo delle direttive di sviluppo indicate nel Piano Strutturale precedentemente approvato, è lo strumento col quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno delle varie unità territoriali organiche elementari (UTOE), così come definite dal Piano Strutturale, le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative.

La zonizzazione individuata dal Regolamento Urbanistico d'Area, risulta maggiormente dettagliata rispetto a quella del vecchio PRG e le varie zone omogenee come definite dal DM n. 1444/1968 vengono indicate con diversa simbologia e denominazione.

Prendendo infatti in esame le disposizioni normative e le tavole del RU ed in particolare la legenda esplicativa delle tavole stesse, notiamo che le zone omogenee principali denominate con le lettere dalla A alla F dal DM del 1968 vengono definite come indicato all'art. 9 delle NTA del RU medesimo.

Le suddette disposizioni introducono la cosiddetta "perequazione" e la "compensazione" urbanistica di cui all'art. 16 del Regolamento di attuazione del Titolo V della LRT n. 1/2005, al fine di realizzare insediamenti ben contestualizzati, atti ad accrescere le dotazioni urbane e le prestazioni sociali ed ambientali dell'edificato.

Sono state individuate le "aree di trasformazione - At", assoggettate in via prevalente a piano attuativo, e i comparti urbanistici comprendenti aree non contigue, definiti "ambiti di decollo" e "ambiti di atterraggio", identificati con la sigla "Cp – comparti di perequazione".

Negli "ambiti di decollo" non sono ammessi interventi oltre le manutenzioni fino alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica con trasferimento dell'edificabilità residua negli "ambiti di atterraggio". Gli "ambiti di atterraggio" possono ricevere l'edificabilità proveniente dalla delocalizzazione degli insediamenti produttivi, agricolo produttivi, turistici presenti in territorio rurale e aperto, alle condizioni di cui al Titolo III, Capo II, delle NTA, nonché proveniente da interventi di riqualificazione urbanistica all'interno del sistema insediativo.

Gli ambiti di atterraggio sono privi di edificabilità propria. L'edificabilità degli ambiti di atterraggio diventa effettiva solo qualora sia presentata proposta di piano attuativo comprendente anche l'ambito di decollo, che trascina con se l'edificazione effettiva. Fino all'avveramento della condizione anzidetta, gli ambiti di atterraggio sono assimilati a "V3 - area verde" allo stato naturale o a "Vp - verde privato" di pregio ambientale.

Il piano attuativo, al quale gli interventi sono assoggettati, è applicato contestualmente alle aree di decollo e alle aree di atterraggio e pertanto dovrà essere sottoscritto dai proprietari (o aventi titolo) di entrambe le aree.

Le aree di trasformazione "At" e i comparti di perequazione "Cp" sono raccolti nella Parte I del "DOSSIER F – Schede normative e di orientamento progettuale", che è uno degli elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico, come appresso indicato:

ELENCO DELLE AREE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- At 1** Lotto residenziale via di Pozzatello;
- At 2** Lotto residenziale via dell'Unità Sindacale;
- At 3** Lotto produttivo Campiglia;
- At 4** Incremento posti letto attività ricettiva via Guerrazzi;
- At 5** Parcheggi pertinenziali e belvedere via Guerrazzi;
- At 6** Ex magazzini Comer via Indipendenza (soggetta a variante a partire dal 10.04.2019);
- At 7** Ristrutturazione urbanistica di un lotto via Indipendenza;
- At 8** Riconversione scuole Marconi, via Indipendenza;

- At 9** Area Conad via Indipendenza;
- At 11** Riconversione aree produttive via Cerrini - via Sardegna;
- At 12** Completamento residenziale via Cerrini;
- At 13** Area di espansione commerciale via Cerrini;
- At 14** Riqualificazione della stazione ferroviaria;
- At 15** Centro per la logistica loc. Campo alla Croce;
- At 16** Area di espansione del PIP Campo alla Croce;
- At 17** Completamento residenziale via Suveretana – Cafaggio;
- At 18** Nuovo cimitero di Venturina loc. Montioncello;
- At 19** Area di completamento (IU1);

- Cp 1a** Consorzio Agrario via Indipendenza;
- Cp 1b** Comparto di perequazione via della Pulledraia;
- Cp 2a** Porta Nord di Venturina viale delle Terme;
- Cp 2b** Impianto rifornimento carburanti via della Monaca;
- Cp 3a** Mercatale via Indipendenza;
- Cp 3b** Comparto di perequazione via dell'Aeroporto - via Pier Paolo Pasolini;
- Cp 4a** Delocalizzazione di volumetrie residenziali via Indipendenza;
- Cp 4b** Comparto di perequazione via della Fiera;
- Cp 4c** Comparto di perequazione via dell'Aeroporto;
- Cp 5** Comparto di perequazione loc. Montioncello;
- Cp 6** Comparto di perequazione via Aurelia Sud – Loc. Pretecola;
- Cp 7** Comparto di perequazione via dell' Aeroporto;
- Cp 8** Comparto di perequazione via dell' Aeroporto.

Per ognuna delle suddette aree edificabili le schede normative indicano il dimensionamento, i parametri urbanistico-edilizi, le destinazioni d'uso ammesse, il rapporto massimo di copertura e quant'altro necessario per definire coerentemente la potenzialità edificatoria dell'area.

Oltre alle aree riportate nell'elenco soprastante, nella Parte II del "DOSSIER F – Schede normative e di orientamento progettuale" è indicato l'elenco dei "Piani attuativi pubblici e privati vigenti – Pv", per i quali si applica la disciplina definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e le indicazioni contenute nelle schede di detti piani prevalgono sulle disposizioni generali del R.U.

Si riporta di seguito l'elenco di detti piani:

ELENCO DEI PIANI ATTUATIVI PUBBLICI E PRIVATI

- Pv 1** Intervento Unitario IU2 – Borgo Novo Loc. Fonte di Sotto, Campiglia;
- Pv 2** Intervento Unitario IU3 – Colle Tutti I Venti, Campiglia;
- Pv 3** Intervento Unitario IU1 - Cafaggio Via della Mimosa, Cafaggio;
- Pv 4** Parco Termale Loc. Caldana, Venturina;
- Pv 5** Intervento Unitario IU1 via dei Mulini, Venturina;
- Pv 6** PEEP – ex Campo di Aviazione Via dell'Aeroporto, Venturina;
- Pv 7** Area Fieristica Via della Fiera, Venturina;
- Pv 8** Intervento Unitario IU3 Via Cerrini, Venturina;
- Pv 9** Area servizi per l'assistenza all'uomo ed al veicolo - Stazione Ferroviaria, Venturina;
- Pv 10** Ambito produttivo per recupero e valorizzazione degli inerti - Via delle Lavoriere, Venturina;
- Pv 11** Intervento Unitario - Monte Pitti, Via Suveretana;
- Pv 12** Campeggio Blucamp, Campiglia M.ma;

Anche per queste aree le relative schede indicano tutti i dati e i parametri necessari per definire coerentemente la potenzialità edificatoria dell'area.

4) LEGGE REGIONALE 65 DEL 2014

Ai sensi dell'art. 3 "Efficacia e validità" delle N.T.A., la prima parte del Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato, mentre le previsioni insediative e infrastrutturali della seconda parte del Regolamento Urbanistico decadono dopo cinque anni dalla data della sua vigenza se entro tale periodo non siano stati approvati i progetti esecutivi e convenzionati i piani attuativi o risultino decaduti i titoli abilitativi.

Non decadono:

- le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio;
- i corridoi infrastrutturali rappresentati graficamente sugli elaborati grafici del presente Regolamento urbanistico, in quanto non configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La definizione dei tracciati, con relativo impegno di suolo e conseguente assoggettamento a piano attuativo o progetto esecutivo e a vincolo espropriativo ove del caso, sarà recepita tramite adeguamento del Regolamento Urbanistico.

Interventi non soggetti a decadenza

Per effetto dell'art. 2 lett c) non sono soggetti a decadenza *la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, di cui al Titolo II e al Titolo III delle presenti Norme, e alle Tavole 1 e 2.*

Si precisa pertanto che per effetto di questa disposizione non decadono le categorie di intervento indicate sulle tavole 1 e 2 sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione Straordinaria (b), Restauro (c), Risanamento conservativo (c1) - Ristrutturazione edilizia (da r1 a r3b), Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia (am1 e am2), Sostituzione edilizia (s), Ristrutturazione urbanistica (ru), Demolizione senza ricostruzione (dm).

Non sono soggetti a decadenza gli interventi di nuova edificazione (cu) individuate nelle tavole 2 comprendenti:

- le addizioni al sistema insediativo, che necessitano di limitate opere di urbanizzazione, che costituiscono espansioni urbane;
- i completamenti urbani, all'interno del sistema insediativo consolidato, che necessitano di adeguamento delle urbanizzazioni;
- le saturazioni in aree non edificate, incluse all'interno del sistema insediativo consolidato.

Interventi soggetti a decadenza

Nelle seguenti fattispecie

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati, individuati nelle Tavole 2;*
- b) gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, individuati nelle Tavole 2;*
- c) gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi individuati nelle Tavole 2;*

vi ricadono:

- At 1 Lotto residenziale via di Pozzatello
- At 2 Lotto residenziale via dell'Unità Sindacale
- At 3 Lotto produttivo Campiglia
- At 4 Incremento posti letto attività ricettiva via Guerrazzi
- At 5 Parcheggi pertinenziali e belvedere via Guerrazzi
- At 6 Ex magazzini Comer via Indipendenza (*)
- At 7 Ristrutturazione urbanistica di un lotto via Indipendenza
- At 9 Area Conad via Indipendenza
- At 11 Riconversione aree produttive via Cerrini - via Sardegna
- At 12 Completamento residenziale via Cerrini
- At 13 Area di espansione commerciale via Cerrini
- At 15 Centro per la logistica loc. Campo alla Croce
- At 16 Area di espansione del PIP Campo alla Croce
- At 17 Completamento residenziale via Suveretana - Cafaggio

- At 19 Area di completamento (IU11)
- Cp 1a Consorzio Agrario via Indipendenza
- Cp 1b Comparto di perequazione via della Pulledraia
- Cp 2a Porta Nord di Venturina viale delle Terme
- Cp2 b Impianto rifornimento carburanti via della Monaca
- Cp 3a Mercatale via Indipendenza
- Cp 3b Comparto di perequazione via dell'Aeroporto - va Pier Paolo Pasolini
- Cp 4a Delocalizzazione di volumetrie residenziali via Indipendenza
- Cp 4b Comparto di perequazione via della Fiera
- Cp 4c Comparto di perequazione via dell'Aeroporto
- Cp 5 Comparto di perequazione loc. Montioncello
- Cp 6 Comparto di perequazione via Aurelia Sud – Loc. Pretecola
- Cp 7 Comparto di perequazione via dell' Aeroporto
- Cp 8 Comparto di perequazione via dell' Aeroporto

Per coerenza con quanto disposto dall'art. 3 delle NTA del RU, si precisa che la decorrenza del termine quinquennale debba intendersi dalla data di pubblicazione sul BURT n. 34 del 24.08.2011 della delibera consiliare di approvazione e pertanto con **scadenza il 24.08.2016**.

Pertanto, a tutti i fini urbanistici e fiscali nascenti e conseguenti, DALLA DATA DEL 24 AGOSTO 2016, tutte le previsioni sopra elencate si devono intendere decadute e non più efficaci, tranne che nei casi di avvenuto rilascio del permesso a costruire o di avvenuta stipula della convenzione urbanistica.

(*) Come ultimo aggiornamento si segnala la variante al Regolamento Urbanistico approvata in data **10.04.2019**, atto consiliare n. 16, relativa alla previsione dell'area di trasformazione At6 ex Comer. La previsione urbanistica passa da **residenziale a commerciale** per una quantità edificabile pari alla Superficie Edificata Esistente.

5) LEGGE REGIONALE SUL RISCHIO IDRAULICO

Successivamente all'entrata in vigore delle previsioni di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, la Regione Toscana ha emanato la LR n. 21 del 27 dicembre 2012, avente per oggetto: "*disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua*", con la quale si stabiliscono gli interventi ammessi (art. 2) nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME), escludendo quindi la possibilità di edificazione per alcune delle aree elencate nelle tabelle.

Più recentemente la Regione Toscana ha approvato la nuova legge sul rischio idraulico recante "*Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014*", pubblicata sul Bollettino Regionale il 1 agosto 2018, in vigore dal 2 ottobre 2018;

Il profilo di inedificabilità per effetto del rischio idraulico si sovrappone al profilo di decadenza o non decadenza delle previsioni urbanistiche di cui al punto 4) precedente.

6) RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE.

Detto che gran parte delle previsioni urbanistiche del RU risultano decadute o non attuabili per effetto del rischio idraulico, per le aree edificabili rimanenti continua a valere il principio del valore venale del bene.

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la

cui consultazione è disponibile sul sito internet dell’Agenzia stessa nella sezione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E’ pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l’andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

L’ipotesi di base dell’OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d’uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l’ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. I valori forniti dall’OMI sono suddivisi per fasce o zone corrispondenti alle frazioni o alle località del territorio comunale, al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centro Storico, Fraz. Venturina, Loc. Cafaggio-Lumiere, ecc.).

L’aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l’elaborazione e validazione di “schede di rilevamento”, acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie d’informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, e in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell’ufficio Provinciale dell’Agenzia del Territorio.

Ai fini della presente valutazione andremo ad assimilare le zone o fasce che L’Agenzia del Territorio ha individuato per il Comune di Campiglia Marittima, alle varie UTOE del Regolamento Urbanistico come di seguito elencato:

Zona/fascia catastale	Area del Regolamento Urbanistico corrispondente
B1 – Centrale, Centro Storico	CENTRO STORICO
D2 – Periferia, Venturina Terme	FRAZIONE VENTURINA TERME
E2 – Suburbana, Cafaggio, Lumiere	LOC. CAFAGGIO – LUMIERE
E3 – Suburbana, Casalappi	LOC: CASALAPPI – LE PORCARECCE
R5 – extraurbana, Botro ai Marmi	LOC. BOTRO AI MARMÌ – PALMENTELLO MONTEPITTI, BISERNIO

7) CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL’AREA.

Sulla base dei dati e dei valori di cui al punto precedente procederemo, come criterio a livello generale, alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell’area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati OMI, altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l’obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è, come visto al paragrafo precedente, il dato tratto dalla banca dati dell’OMI dell’Agenzia del Territorio.

Dei due valori, minimo e massimo, presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni “Max” in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare. Per le aree “residenziali” prenderemo inoltre come riferimento la tipologia delle “abitazioni civili”, sicuramente più consona al caso. Tali valori, distinti

per zona e destinazione d'uso e riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue:

ZONA/FASCIA CATASTALE	RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO	PRODUTTIVO	PRODUTTIVO
	Abitazioni civili	Garage/box	negozi	terziario	produttivo
B1 Centrale-Centro Storico	1.700	930	1.450	/	/
D2 periferia-Fraz. Venturina Terme	1.600	930	/	/	Capannone 850 Capan. tipico 700 Laboratori 990
E2 Suburbana – Cafaggio Lumiere	Abit. Civili 1.600 Ville e villini 2.200	820	/	/	/
E3 Suburbana – Casalappi	1.950	/	/	/	/
R5 extraurbana – Botro ai Marmi, Biserno, Monte Pitti, Pulledraia	Abit. Civili 1.700 Ville e villini 1.950	/	/	/	/

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza, pur in presenza di un calo delle vendite nel mercato immobiliare, un sostanziale mantenimento dei prezzi di compravendita degli immobili.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal Regolamento Urbanistico per ogni area e dal mercato immobiliare e in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dal numero degli alloggi, che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc..
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima nel 18%, in virtù delle considerazioni che andiamo di seguito ad illustrare.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del DL 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente stima si ritiene di poter adottare un'incidenza del terreno inferiore alla suddetta percentuale tenuto conto in particolare delle mutate condizioni di mercato derivanti dall'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico che ha generato una maggiore disponibilità di aree edificabili e quindi il notevole incremento dell'offerta sul mercato di detti beni con conseguente diminuzione dei relativi prezzi.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 2 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare

l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo. Potranno essere assunti in alcuni casi valori compresi tra 2 e 5 in presenza di particolari motivi che possano giustificare diverse durate del ciclo.

Si ricorda che tutto quanto sopra esposto non trova applicazione nei casi di decadenza delle previsioni di RU e nei casi di in edificabilità per effetto del rischio idraulico.

8) DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE.

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati:

1. superficie dell'area (territoriale, fondiaria);
2. numero massimo di alloggi realizzabili;
3. volume massimo ipotizzabile;
4. superficie lorda realizzabile del fabbricato (SLcostr.);
5. valore del fabbricato al mq (V.o.m.i.).

In realtà i primi tre dati sono necessari per determinare il quarto, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile.

Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita nel 18 % al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto. L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.V.I. = (SLcostr \times V.o.m.i. \times 0,18) / (1 + r \times n)$$

Dove:

- **V.V.I.** è il valore venale del terreno ai fini ICI;
- **SLcostr** è la superficie lorda della costruzione realizzabile;
- **V.o.m.i.** è il valore della costruzione desunto dall'O.M.I.;
- **r** è il tasso di interesse;
- **n** è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione;

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione.

Infatti pur avendo a disposizione il dato del Regolamento Urbanistico relativo al numero massimo degli alloggi realizzabili e il rapporto massimo di copertura del lotto, in pratica non è possibile stabilire il volume massimo della costruzione realizzabile su una determinata area, e non è totalmente scontato trasformare tale volume nella superficie della costruzione realizzabile da assumere nella nostra stima.

In via generale per arrivare alla superficie realizzabile avendo a disposizione il volume basterebbe dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, ma operando in tale direzione si otterrebbero in alcuni casi delle superfici realizzabili che superano la superficie di una normale costruzione, che può trovarsi sul mercato locale e che riteniamo aggirarsi sui **150 mq lordi**, comprensivi di garage e pertinenze.

Per questo motivo, in considerazione anche del fatto che il numero massimo degli alloggi realizzabili indicati dal Regolamento Urbanistico è comunque un valore limite che potrebbe anche non essere esaurito, si ritiene opportuno adottare come superficie realizzabile, per le aree residenziali, quella derivante dal prodotto tra il numero delle unità abitative previste in una determinata area e la superficie media lorda di 150 mq.

Lo sfruttamento totale del rapporto di copertura sarà invece applicato nella determinazione del valore delle aree produttive, ove l'attitudine a produrre reddito di dette aree giustifica anche l'esaurimento della possibilità edificatoria.

Si ricorda che tutto quanto sopra esposto non trova applicazione nei casi di decadenza delle previsioni di RU e nei casi di in edificabilità per effetto del rischio idraulico.

9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE AREE.

a) Aree di completamento a prevalente uso residenziale “cu – completamenti urbani”.

Le aree contrassegnate dalla sigla “cu” sono interventi di nuova edificazione e sono perimetrati nella tavola C2 del R.U., ove, con apposita sigla, sono indicate le quantità di alloggi realizzabili e la tipologia edilizia. La superficie lorda di pavimento delle nuove unità abitative non può essere minore di 55 mq.

Tra le aree edificabili a prevalente uso residenziale, è sicuramente quella i cui terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano in zone già completamente urbanizzate e pertanto è possibile costruire immediatamente con il permesso di costruire.

Unica incognita per dette aree è costituita dal fatto che non è possibile quantificare il volume massimo della costruzione realizzabile e, pertanto, per la determinazione del valore di riferimento prenderemo in esame il volume ipotizzabile di un alloggio avente le seguenti dimensioni medie e considerando i seguenti dati:

- Superficie Lorda (compreso pertinenze) mq. 115 (SLcostr.);
- Superficie garage/box mq. 35 (SLcostr.);
- Volume complessivo mc. 450;
- n = 2 (si considera la durata minima del ciclo per la costruzione finita);
- r = 0,06 (tasso di interesse);

Utilizzando la formula $V.V.I. = (SLcostr \times V.o.m.i. \times 18\%) / (1+r \times n)$, inserendo di volta in volta il valore dell’O.M.I. relativo all’area del Regolamento Urbanistico corrispondente e moltiplicando successivamente per il numero massimo degli alloggi realizzabili, si ottiene il valore venale ai fini ICI dell’intera area corrispondente; per determinare il valore a mq dell’area è sufficiente dividere il valore totale per la superficie del lotto, come riassunto nella tabella “Allegato 1”.

b) Aree ed edifici in cui sono consentite addizioni volumetriche “am1”.

Trattasi di interventi di ampliamento orizzontale o verticale di edifici esistenti, per una consistenza massima dell’ampliamento stabilita in mq. 115 di superficie lorda, corrispondente ad una nuova unità immobiliare, ove non altrimenti specificato negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, per consistenze minori o maggiori.

Per questi interventi valgono i criteri indicati per la determinazione del valore venale, di un singolo alloggio, delle aree contrassegnate dalla sigla “cu – completamenti urbani”, di cui al punto a) precedente, come riassunto nella tabella “Allegato 1”.

c) Edifici per i quali è consentito il rialzamento in sagoma “am2”.

Trattasi d’interventi di rialzamento del singolo edificio esistente o parte di esso, che consente la realizzazione di un solo piano dell’altezza massima di ml. 3,50 per la realizzazione di una nuova unità immobiliare della consistenza massima in ampliamento stabilita in mq. 115 di superficie lorda.

Anche per questi interventi valgono i criteri indicati per la determinazione del valore venale, di un singolo alloggio, delle aree contrassegnate dalla sigla “cu – completamenti urbani”, di cui al punto a) precedente, come riassunto nella tabella “Allegato 1”.

d) Aree di trasformazione “At”.

Le aree di trasformazione, descritte al precedente paragrafo 3), sono aree di nuova espansione a prevalente uso residenziale e si distinguono dalle “cu – completamenti urbani” in quanto prevedono al loro interno porzioni di area destinata ad opere di urbanizzazione quali aree a verde ed a parcheggio pubblico la cui realizzazione deve avvenire a cura dei proprietari delle

costruzioni ivi realizzabili. Dette aree si differenziano fra loro poiché alcune prevedono la possibilità di intervenire direttamente, previa stipula di convenzione con il Comune, mentre per altre è sempre previsto l'obbligo del Piano Attuativo.

Le disposizioni normative del Regolamento Urbanistico definiscono, caso per caso, per le aree "At", identificate all'interno delle varie UTOE con un numero progressivo, i seguenti parametri urbanistici:

- superficie territoriale (St) dell'area, comprendente l'area a parcheggio ed a verde pubblico;
- superficie fondiaria (Sf) del lotto;
- superficie coperta esistente;
- volume esistente e/o da recuperare;
- numero di unità abitative che è possibile realizzare;
- rapporto di copertura massima.

Avendo a disposizione i dati suddetti è possibile quindi stabilire per ogni area delle varie "At" la superficie di costruzione finita realizzabile, applicando come già visto in precedenza il parametro di riferimento assunto nei 150 mq lordi ad abitazione, comprensivi di garage e pertinenze.

In questo caso, nella formula generale $V.V.I. = (SL_{costr} \times V.o.m.i. \times 0,18) / (1+r \times n)$, assumeremo il valore di n riferito al ciclo della costruzione variabile nei seguenti valori:

- n = 2 per le aree soggette ad intervento diretto;
- n = 5 per le aree soggette a piano attuativo;

quindi, inserendo di volta in volta il valore dell'O.M.I. relativo all'area del Regolamento Urbanistico corrispondente si ottiene il valore venale delle varie aree "At", mentre per ottenere il valore venale ai fini ICI a mq dei terreni si procede dividendo i valori come sopra determinati per la superficie totale delle aree (St), comprendente anche le parti destinate alle opere pubbliche previste nelle aree stesse.

L'abbattimento del valore dei terreni derivante da questa ultima operazione si ritiene vada a compensare i maggiori oneri che i proprietari delle aree "At" dovranno sostenere per le opere di urbanizzazione a loro carico:

$$V.V.I./mq = \frac{(SL_{costr} \times V.o.m.i. \times 0,18)}{St} / (1+r \times n)$$

La formula suddetta viene utilizzata anche per la determinazione dei valori delle aree produttive, assumendo in questo caso il valore "n" pari a 3 o 5 a seconda se l'intervento previsto è diretto oppure soggetto a piano attuativo.

Naturalmente per quanto riguarda i valori O.M.I. è necessario considerare caso per caso quelli riferiti alla relativa destinazione produttiva, commerciale o direzionale.

Considerato che il valore O.M.I. delle suddette destinazioni d'uso non è disponibile in banca dati per tutte le Zone catastali, per le aree comprese nelle UTOE per le quali tale dato non è presente si procede alla sua determinazione in via approssimativa considerando le differenze in proporzione tra i vari valori dell'uso residenziale.

La determinazione dei valori ai fini ICI delle aree "At" è riassunta nella tabella "Allegato 1".

e) Comparti di perequazione "Cp".

I comparti urbanistici di perequazione comprendono aree non contigue, definite *ambiti di decollo* e *ambiti di atterraggio*, sono identificati come indicato al precedente paragrafo 3) con la sigla "Cp", e sono regolati dall'art. 7 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

In tali comparti, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, si attuano obiettivi di riqualificazione urbana e, per essi, valgono le stesse condizioni per l'assetto morfo-tipologico e la prevalenza assegnata agli interessi generali, stabilite per le aree di trasformazione "At".

La superficie lorda di pavimento delle nuove unità abitative, salvo diversa prescrizione delle relative schede, non può essere minore di mq. 55.

Come già indicato al precedente paragrafo 3), negli "ambiti di decollo" non sono ammessi interventi oltre le manutenzioni fino alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica con trasferimento dell'edificabilità residua negli "ambiti di atterraggio" e, pertanto, gli ambiti di atterraggio hanno una edificabilità condizionata, che viene assegnata solo qualora sia presentata proposta di piano attuativo comprendente l'ambito di decollo e l'ambito di atterraggio, ottenuta con il trasferimento dei diritti edificatori presenti in toto o in parte nell'ambito di decollo.

Fino all'avveramento della condizione anzidetta, gli ambiti di atterraggio e di decollo saranno considerati edificabili dividendo la potenzialità edificatoria fra entrambi gli ambiti.

Anche per questi comparti, le disposizioni normative del Regolamento Urbanistico definiscono, caso per caso, i seguenti parametri urbanistici:

- superficie territoriale (St) dell'area, comprendente l'area a parcheggio ed a verde pubblico;
- superficie fondiaria (Sf) del lotto;
- superficie coperta esistente;
- volume esistente da recuperare e/o da delocalizzare;
- numero di unità abitative che è possibile realizzare.

Avendo a disposizione i dati suddetti è possibile quindi stabilire per ogni area dei vari comparti "Cp" la superficie di costruzione finita realizzabile, applicando come già visto in precedenza il parametro di riferimento assunto nei 150 mq lordi ad abitazione, comprensivi di garage e pertinenze.

In questo caso, nella formula generale $V.V.I. = (SL_{costr} \times V.o.m.i. \times 0,18) / (1+r \times n)$, assumeremo il valore di n riferito al ciclo della costruzione variabile nei seguenti valori:

- n = 2 per le aree soggette ad intervento diretto;
- n = 5 per le aree soggette a piano attuativo.

quindi, inserendo di volta in volta il valore dell'O.M.I. relativo all'area del Regolamento Urbanistico corrispondente si ottiene il valore venale delle varie aree "Cp", mentre per ottenere il valore venale ai fini ICI a mq dei terreni si procede dividendo i valori come sopra determinati per la superficie totale delle aree (St), comprendente anche le parti destinate alle opere pubbliche previste nelle aree stesse.

$$V.V.I./mq = \frac{(SL_{costr} \times V.o.m.i. \times 0,18) / (1+r \times n)}{2 \times St}$$

La formula suddetta viene utilizzata anche per la determinazione dei valori delle aree produttive, assumendo in questo caso il valore "n" pari a 3 o 5 a seconda se l'intervento previsto è diretto oppure soggetto a piano attuativo.

Naturalmente per quanto riguarda i valori O.M.I. è necessario considerare caso per caso quelli riferiti alla relativa destinazione produttiva, commerciale o direzionale.

Considerato che il valore O.M.I. delle suddette destinazioni d'uso non è disponibile in banca dati per tutte le Zone catastali, per le aree comprese nelle UTOE per le quali tale dato non è presente si procede alla sua determinazione in via approssimativa considerando le differenze in proporzione tra i vari valori dell'uso residenziale.

La determinazione dei valori ai fini ICI delle aree "Cp" è riassunta nella tabella "Allegato 1".

Si ricorda che tutto quanto sopra esposto non trova applicazione nei casi di decadenza delle previsioni di RU e nei casi di in edificabilità per effetto del rischio idraulico.

10) ALLEGATI

Sono allegati alla presente valutazione i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1 : Valore delle Aree "cu", "am1", "am2";
- Allegato n. 2 : Valore delle Aree "At" e "Cp".
- Allegato n. 3 : Valore delle Aree ex PRG '95

Si tenga presente che le schede allegate contengono tutte le previsioni urbanistiche ancorché decadute o inefficaci per effetto del rischio idraulico. Pertanto, nei casi di decadenza, inefficacia o di completa attuazione degli interventi edificatori (es. PRG '95), i valori riportati per ciascuna area assumono carattere puramente indicativo e non impositivo.

**Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio
Arch. Alessandro Grassi**