



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE  
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI  
AI FINI DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA  
RELATIVA AL  
COMUNE DI SAN LEONARDO (UD)  
2014 – APRILE 2020

Ottobre 2020

## INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 3
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 4
5. Andamento del mercato	Pag. 6
6. Criteri di valutazione	Pag. 7
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 10
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 15
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 16
10. Applicazione degli indici	Pag. 16

### **Allegati:**

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

## **1. PREMESSA**

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2020, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

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 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."

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."

## **2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA**

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di San Leonardo.

Con riferimento alla "perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria" approvata con D.G.C. n.117 del 2/12/2019 in cui si illustravano i metodi per la definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili

del Comune di San Leonardo per gli anni 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019, la presente si propone di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale 2020, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale Comunale Vigente aggiornato a seguito della D.C.C. di approvazione N.19 del 02/07/2002 e del D.P.G.R. di conferma di esecutività N°3536 del 18/10/2002.

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 un'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.

### **3. INQUADRAMENTO GENERALE**

Il Comune di San Leonardo è situato nella Regione Friuli Venezia Giulia nella parte orientale della provincia di Udine: si tratta di un comune sparso in quanto la sede comunale non è nel borgo omonimo ma nella frazione di Merso di Sopra.

La superficie del comune è di 27 km<sup>2</sup> e la sua altitudine va dai 138 m s.l.m. della pianura ai 719 della zona montagnosa. Il territorio è formato dalla parte meridionale delle valli del Cosizza e dell'Erbezzo e si estende dalla pianura sottostante la terrazza di Azzida fino al confine con i comuni di Grimacco e Stregna. I paesi del comune sono allocati lungo le strade che costeggiano i torrenti Cosizza ed Erbezzo. Le frazioni sono: Ltana, Camugna, Cemur, Cernizza, Cisgne, Clastra, Cosizza, Cravero, Crostù, Dolegna, Grobbia, Iainich, Iesizza, Iessegna, Merso di Sopra-, Merso di Sotto, Osgnetto, Ovizza, Picig, Picon, Podcravero, Postacco, Precot, San Leonardo, Scrutto, Seuza, Ussivizza, Zabrida, Zamir.

### **4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme di Attuazione (CAPO PRIMO, Art.1):

#### **1.SUPERFICIE TERRITORIALE St**

Comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con esclusione di quelle destinate dal PRGC alla rete principale della viabilità. Vanno escluse ai fini della St le aree in essa comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come pertinenza degli interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da più di tre anni.

#### **2. SUPERFICIE FONDIARIA Sf**

È la quota parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici.

Si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. (...)

3. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE  $I_t$  [mc/ha]

Esprime il volume massimo o minimo costruibile rapportato alla superficie territoriale

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA  $I_f$  [mc/mq]

Esprime il volume massimo o minimo costruibile rapportato alla superficie fondiaria

5. DENSITA' TERRITORIALE  $D_t$  [ab/ha]

Esprime il rapporto abitanti insediati o insediabili e la superficie territoriale

6. DENSITA' FONDIARIA  $D_f$  (mq/mq)

Esprime il rapporto tra abitanti insediati o insediabili e la superficie fondiaria

7. RAPPORTO DI COPERTURA  $R_c$  [%]

Esprime il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua a mezzo d'intervento diretto (denuncia, autorizzazione, concessione diretta, concessione convenzionata) o Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (PRPC) di iniziativa pubblica o privata.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G.C., dalle seguenti Zone Omogenee:

B0	Zone di completamento e tutela di impianti di elevato valore storico-ambientale
B1	Zone di completamento intensiva
B2	Zone di completamento estensiva
B2A	Zone di completamento subordinate all'esecuzione di opere di urbanizzazione
B3	Zone di completamento, consolidativa
C	Zone di espansione
D2	Zone industriali di interesse comunale
D3	Zone industriali e artigianali singole esistenti
E2-A	Zone di interesse boschivo
E4	Zone di interesse agricolo e paesaggistico
E4-H	Zone di interesse agricolo paesaggistico presso ambito fluviale
F	Zone per attività agricole e forestali
G2	Zone di interesse turistico-montano
O	Zone destinate a complessi insediativi misti, a prevalente destinazione residenziale
S	Zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o privati di interesse collettivo
Vp/1	Zone di verde privato, servizio

## 5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Una situazione inedita e dalle conseguenze potenzialmente drammatiche per il settore immobiliare è stata quella tracciata dagli esperti di Nomisma durante la presentazione a marzo del 1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2020, confermata dal 2° Rapporto in cui si evidenziano, alla luce della situazione dovuta alla pandemia Covid-19, 3 diversi scenari di evoluzione del contesto macroeconomico e del mercato immobiliare italiano: “base”, “soft” e “hard”. Secondo lo scenario base, le compravendite per il mercato immobiliare residenziale dovrebbero attestarsi al di sotto delle 500 mila unità, passando dalle 603 mila transazioni del 2019 alle 494 mila del 2020 (-18%). Tale risultato può oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila compravendite (-14,1%), a seconda che si consideri lo scenario più avverso o lo scenario più favorevole. Tutti e tre gli scenari prevedono che nella seconda parte dell’anno in corso il mercato rimanga debole. Ma la vera sfida sarà il 2021, sebbene le previsioni indichino un trend di lieve miglioramento. Lo scenario “soft” dell’Osservatorio prevede infatti un recupero delle transazioni già nella prima parte del prossimo anno: le compravendite potrebbero risalire fino a 537 mila. Nelle previsioni meno ottimistiche, invece, anche il 2021 non vedrà una sensibile ripresa. I mercati immobiliari di tutte le città subiranno una riduzione dei prezzi a consuntivo del 2020. Nello scenario “base” le variazioni annuali sono del -2,6% nel segmento abitativo, del -3,1% in quello direzionale e del -3,2% nel commerciale; nello scenario “hard” si attestano attorno al -4% in tutti e tre i segmenti monitorati.

Il mercato immobiliare regionale evidenzia che nel 2019 vi è stato un sostanziale incremento del volume di compravendite: con un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 14.866, il 2019 si caratterizza per una variazione positiva, in aumento, di 8,6 punti percentuali, superiore a quella rilevata nell’anno 2018 (+3,6%), confermando per il sesto anno consecutivo il trend di crescita. Il trend delle quotazioni si conferma invece negativo per l’ottavo anno consecutivo: per oltre il 95% dei 215 comuni della regione si riscontrano quotazioni medie inferiori rispetto al valore medio nazionale e per circa il 69% dei comuni il differenziale delle quotazioni è caratterizzato da valori notevolmente inferiori al valore medio nazionale.

Nel 2019 il mercato immobiliare residenziale provinciale ha fatto registrare un aumento del numero di transazioni, nonostante il volume delle compravendite sia cresciuto in maniera differenziata.

I maggiori incrementi percentuali si registrano nelle macroaree del Canal del Ferro-Val Canale (+42,8%), a seguire Carnia (+27,5%), Conurbazione Udinese (+15,3%), Friuli Collinare (+14,5%), Pedemontana (+14,4%), Udine capoluogo (+6,6%), Basso Friuli (5,1%, 1.624 NTN) e Medio Friuli (+3,0). In controtendenza la macroarea denominata Cividale e Valli del Natisone, che registra un decremento del mercato immobiliare residenziale pari a -13,9%. Le quotazioni medie permangono sostanzialmente stabili per quasi la totalità delle macroaree provinciali. Si registrano delle modeste variazioni, al ribasso, nelle macroaree Basso Friuli (-0,5%), Pedemontana (-0,2%) e, al rialzo, nella città di Udine (+0,1%). Il Comune di San Leonardo si inserisce nella macroarea provinciale Cividale e Valli del Natisone, con una variazione percentuale nulla.

## 6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di San Leonardo, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di “area fabbricabile” ai fini del calcolo dell’imponibile ICI e/o IMU per tali immobili:

- che l’edificabilità è subordinata all’inserimento nel Piano Regolatore Generale Comunale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d’incertezza più o meno ampi sull’effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell’area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l’immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G.C.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un’area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° gennaio dell’anno d’imposta o a far data dall’adozione degli strumenti urbanistici;
- nella stima si deve tenere conto:
  1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
  2. dell’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area;
  3. della destinazione d’uso consentita;
  4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
  5. dello stadio cui l’iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
  6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse

caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”. Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

“il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m T - (\sum K + V_t + I_p + P)] / (1+r)^n$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m T$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

$V_t$  = spese di acquisto dell'area

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

**Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.**

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che



necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile residenziale e produttivo/industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà pertanto determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree produttive/industriali.

## 7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

### 7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_f$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè:

$$V_a = \frac{V_{mT} - (\sum K + V_t + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_{mT}$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

$V_t$  = spese di acquisto dell'area

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con

riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a -0,14%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 13 ottobre 2020.

## **7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)**

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e da alcune Agenzie Immobiliari:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte "Agenzie Imm.ri")	Valore Mercato (€/mq) (fonte OMI)
Abitazioni (zona residenziale)	780	700
Magazzini/Negozi/Uffici/ Capannoni (zona terziario produttiva)	---	400

riscontrando quindi un valore base di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq)
Abitazioni (zona residenziale)	740
Magazzini/Negozi/Uffici/Capannoni (zona terziario produttiva)	400

## **7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE**

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari a  $K=2,222$ ; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con  $K=1,050$ .

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

## RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza raggugliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	8	50%	4,00
Autorimesse	16	50%	8,00
Giardini, corti	50	10%	5,00
Superficie commerciale complessiva			110,00
Superficie totale accessori			20,00
Incremento percentuale			22,22%

## TERZIARIO / PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.i.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza raggugliata
Locali a servizio attività	5%	1	5,00%
Totale incidenza			5,00%

### **7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C= $\Sigma$ K + Ip + PI)**

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma$ K) comprendente:
  - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna
  - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)
  - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

#### **K1 - costo tecnico di costruzione**

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzioni, confrontate con il prezzario Regionale delle opere edili, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 540€/mq.

Per la destinazione produttiva il K1 che comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna, risulta pari a 300€/mq.

### **K2 - oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 5% del costo di costruzione "K1"

### **K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77**

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dall'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superfici a destinazione produttiva).

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Valori medi (€/mq)
Residenziale	<b>33,55 €/mq</b>
Terziario / Produttivo	<b>9,74 €/mq</b>

### **Vt – costo area**

Al fine di esaminare tutti gli elementi che concorrono a individuare i parametri coinvolti nell'individuazione del valore di mercato delle aree edificabili, è attestato che occorre considerare anche la spesa di acquisto dell'area, ovvero il costo del terreno ad uso esclusivamente agricolo, valorizzato ancor prima della possibilità edificatoria datagli dal P.R.G.C. Pertanto, si stima che i Valori Agricoli Medi del Comune di San Leonardo, possano essere quantificati in 2,50 €/mq.

### **Ip - Interessi passivi**

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della

tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria.

### **PI- Profitto di un ordinario imprenditore**

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 5% circa sulla sommatoria dei costi complessivi.

### **7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 500, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/ basso traffico,  $I_f = 1,2mc/mq$ ;
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione utilizzazione fondiaria  $R_c = 50\%$ .

### **7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE**

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

<b>AREA RESIDENZIALE GENERICIA</b>					
Sup. Area (S.f.)	mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,20
mc edificabili(S.f. x If)	mc	600,00			
			Prezzo di mercato	€/mq	740,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	200,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	244,44
Sup. lorda vendibile (accessori: 22,22%)	mq	44,44	Valore medio fabbricato VmT	€	180.885,60
Sup. lorda vendibile totale	mq	244,44			
			Valore del terreno (V.T.)	€	15.071,34
Costo tecnico di costruzione K1	€	131.997,60			
Oneri professionali K2	€	6.599,88	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€/mq	15.134,82
Oneri Urb. Primaria/secondaria K3	€	8.200,96	*capitalizzato al - 0,14% per 3 anni		0,9958 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	146.798,44			
costo area		1.250,00			
Profitto Imprenditore Pi	€	7.402,42	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>30,27</b>
Interessi passivi Ip (7%)	€	10.363,39			
Totale	€	165.814,26			
<b>AREA TERZIARIA-PRODUTTIVA GENERICIA</b>					
Sup. Area (S.f.)	mq	1.000,00	Rapporto di copertura	mq/mq	0,500
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	500,00			
			Prezzo di mercato	€/mq	400,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	500,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	525,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	25,00	Valore medio fabbricato VmT	€	210.000,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	525,00			
			Valore del terreno (V.T.)	€	16.252,88
Costo tecnico di costruzione K1	€	157.500,00			
Oneri professionali K2	€	7.875,00	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€/mq	16.298,48
Oneri Urb. Primaria/secondaria K3	€	5.113,50	*capitalizzato al - 0,14% per 2 anni		0,9972
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	170.488,50			
costo area		2.500,00			
Profitto Imprenditore Pi	€	8.649,43	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>16,30 *</b>
Interessi passivi Ip (7%)	€	12.109,20			
Totale	€	193.747,12			

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area **edificabile residenziale** pari a **30,30 €/mq** ed un valore medio dell'**area edificabile produttiva/industriale** pari a **16,30 €/mq**.

## 8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

- a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di San Leonardo integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate;
- b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

### **8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE.**

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di San Leonardo è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - **Sistema InterScambio TERritorio** – visure catastali relative al comune di San Leonardo hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - **Sistema InterScambio TERritorio** – ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame.

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita stipulati nel corso del 2020: è stato riscontrato un atto ed è stato riparametrato il prezzo di vendita in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui è posta, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Considerati questi parametri diversi, si è risaliti ad un valore base a destinazione residenziale di **19,80 €/mq**. Per quanto riguarda i terreni a destinazione produttiva, non sono stati rilevati atti di compravendita nel corso del 2020.

## **8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI**

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un'unica intenzione di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **40,00 €/mq**, mentre nessuna proposta per le aree a destinazione produttiva.

## **9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO**

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore medio desunto risulta pari a 30,30€/mq per le aree residenziali e 16,30€/mq per quelle produttive.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 29,90 €/mq per le aree edificabili residenziali.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

<b>STIMA ANALITICA</b>	
Aree residenziali	30,30 €/mq
Aree produttive/industriali	16,30 €/mq
<b>STIMA SINTETICO COMPARATIVA</b>	
Aree residenziali	29,90 €/mq
Aree produttive/industriali	-

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **30,10 €/mq** di superficie per le aree residenziali e **16,30 €/mq** di superficie per quelle produttive/industriali.

## **10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI**

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2019, attualmente in uso per la determinazione della Base Imponibile ai fini IMU, per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, 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 30,30 €/mq per le aree residenziali e in 16,30 €/mq per quelle produttive si calcola:

**Valore Venale Area residenziale (€) = 30,30 €/mq × SUP<sub>mq</sub> ×  $I_1$  ×  $I_2$  ×  $I_3$  ×  $I_4$  ×  $I_5$**

**Valore Venale Area produttiva (€) = 16,30 €/mq × SUP<sub>mq</sub> ×  $I_1$  ×  $I_2$  ×  $I_3$  ×  $I_4$  ×  $I_5$**

Si riportano di seguito i parametri in uso.

### **INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA $I_1$**

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria ( $I_f$ ) e l'indice di Fabbricabilità Territoriale ( $I_t$ ).

Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinata dal Piano Regolatore Generale Comunale:

<b>Residenziale</b>	<b>Indice <math>I_1</math></b>
$I_f < 1,20$	0,70
$1,20 \leq I_f < 1,50$	0,85
$I_f = 1,50$	1,00
$I_f > 1,50$	1,20

<b>Residenziale</b>	<b>Indice <math>I_1</math></b>
$I_t = 1,50$	1,00

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive e terziarie-commerciali viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato il Rapporto di Copertura ( $R_c$ ), la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

<b>Prod., Comm. e Terziario</b>	<b>Indice <math>I_1</math></b>
$R_c < 0,50$	0,90
$R_c = 0,50$	1,00
$R_c > 0,50$	1,10

### **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 e per le aree a destinazione servizi e verde privato.

Nella fattispecie:

zona E2-A zona E2-B	Zone di interesse boschivo Zone di preminente interesse silvo-pastorale
E4	Zone di interesse agricolo paesaggistico
Vp/1	Zone omogenea a verde privato
G2	Zone di interesse turistico - montano
Zone S	Servizi e attrezzature collettive

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

ZONE PRGC	Indice I <sub>2</sub> Residenziale	Indice I <sub>2</sub> Produttivo/Commerciale
zona E2-A zona E2-B	---	0,15
zona E4	0,15	---
G2	---	0,40
Vp/1	0,70	---
S		
Rc ≤ 0,15	---	0,30
0,15 < Rc ≤ 0,30		0,40
Rc ≤ 0,60		0,50

Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile - sulla volumetria richiesta per l'edificazione della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e sulla superficie coperta (mq) per le attrezzature e le infrastrutture produttive - a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

### **INDICE DI STADIO URBANISTICO I<sub>3</sub>**

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi.

Modalità di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Indice I <sub>3</sub>
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero - PRPC	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero - PRPC	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,70

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

#### **INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I<sub>4</sub>**

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione 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, bonifica), viene introdotto un indice **I<sub>4</sub> = 0,80**
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice **I<sub>4</sub>=0,80**
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I<sub>4</sub> = 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<sub>4</sub> ≤ 0,90**
- Aree su cui insistono **fabbricati in corso d'opera** (art.6 D.Lgs.504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PRGC corrispondente.
- Nel caso di aree soggette alle norme PAI, si introduce un coefficiente di abbattimento **I<sub>4</sub>=0,60** nel caso in cui non sia stata ancora verificata la compatibilità per situazioni pericolose da parte dell'Amministrazione Comunale. (art.11 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I.)

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<sub>5</sub>**

Dopo aver analizzato il territorio comunale di San Leonardo, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in zone rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali e precisamente:

1. Zona Territoriale **Fondo Valle**, comprendente le frazioni di Cemur, Cosizza, Crostù, Dolegna, Merse di Sopra, Merse di Sotto, Osgnetto, Picig, Podlamuie, Postacco, San Leonardo, Scrutto, Zamir.

2. Zona Territoriale **Montagna**, comprendente le frazioni di Altana, Camugna, Cernizza, Clastra, Cravero, Grobbia, Iainich, Iesizza, Iessegna, Picon, Potcravero, Precot, Seuza, Ussivizza, Zabrida.

<b>Zona Territoriale</b>	<b>Indice I<sub>5</sub></b>
Zona Territoriale <b>Fondo Valle</b>	1,00
Zona Territoriale <b>Montagna</b>	0,60

## ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2020	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	30,30 € /mq.
GENNAIO-APRILE	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	16,30 € /mq.
Anno 2019	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	33,00 € /mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	16,00 € /mq.
Anno 2018	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	33,00 € /mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	16,00 € /mq.
Anno 2017	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	33,00 € /mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	16,00 € /mq.
Anno 2016	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	33,00 € /mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	16,00 € /mq.
Anno 2015	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	33,00 € /mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	16,00 € /mq.
Anno 2014	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	33,00 € /mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	16,00 € /mq.

### Potenzialità Edificatoria I<sub>1</sub>

Residenziale	Indice I <sub>1</sub>	Prod., Comm. e Terziario	Indice I <sub>1</sub>
If < 1,20	0,70	Rc < 0,50	0,90
1,20 ≤ If < 1,50	0,85	Rc = 0,50	1,00
If = 1,50	1,00	Rc > 0,50	1,10
If > 1,50	1,20		
It = 1,50	1,00		

### Indice di destinazione d'uso I<sub>2</sub>

Zona PRGC	Indice I <sub>2</sub> Residenziale	Indice I <sub>2</sub> Produttivo
zona E2-A zona E2-B	---	0,15
zona E4	0,15	---
G2	---	0,40
Vp/1	0,70	---
S		
Rc ≤ 0,15	---	0,30
0,15 < Rc ≤ 0,30	---	0,40
Rc ≤ 0,60	---	0,50

### Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I<sub>3</sub>

<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Parametro Urbanistico Interessato</b>	<b>Indice I<sub>3</sub></b>
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero - PRPC	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero - PRPC	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,70

### Indice per situazioni particolari I<sub>4</sub>

<b>Situazioni particolari</b>	<b>Indice I<sub>4</sub></b>
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Proiezione verticale di elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90
Aree in zone PAI, prima della verifica di compatibilità da parte dell'A.C.	0,60

### Zona Territoriale di appartenenza I<sub>5</sub>

<b>Zona Territoriale</b>	<b>Indice I<sub>5</sub></b>
Zona Territoriale <b>Fondo Valle</b>	1,00
Zona Territoriale <b>Montagna</b>	0,60

F.to Elisa Garosio Architetto