



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)
VARIANTE MAGGIO 2020 PRGC

Ottobre 2020

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
3. Andamento del mercato	Pag. 5
4. Applicazione degli indici	Pag. 7

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

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, **variante n.17, aggiornato a seguito della D.C.C. di adozione N.13 del 08/05/2020 e approvato con D.C.C. n.33 del 28/09/2020.**

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l’attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull’area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all’indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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); viene recepita la legge Regionale 19/2009 e s.m.i. riportando il testo al 29.12.2019, che definisce gli indici urbanistici ed edilizi.

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 It [mc/ha]

Esprime il volume massimo o minimo costruibile rapportato alla superficie territoriale

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA If [mc/mq]

Esprime il volume massimo o minimo costruibile rapportato alla superficie fondiaria

5. VOLUME UTILE Vu [mc]

Il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

6. SUPERFICIE UTILE Su [mq]

La superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie.

7. RAPPORTO DI COPERTURA Rc [%]

Esprime il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria.

8. VOLUME URBANISTICO V [mc]

È il prodotto tra la proiezione dell'edificio sul piano orizzontale al netto delle murature perimetrali e l'altezza.

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

3. 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.

4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2019 e considerando i valori aggiornati al 2020 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 I₁, alla destinazione urbanistica prevista I₂, alla modalità attuativa I₃, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I₄, alla zona territoriale I₅, 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 x SUP_{mq} x I₁ x I₂ x I₃ x I₄ x I₅

Valore Venale Area produttiva (€) = 16,30 €/mq x SUP_{mq} x I₁ x I₂ x I₃ x I₄ x I₅

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁

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 (If) e l'indice di Fabbricabilità Territoriale (It), secondo i criteri precedentemente definiti secondo la Variante n.17 al P.R.G.C.

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:

Residenziale	Indice I ₁
If ≤ 0,80	0,75
0,80 < If ≤ 0,90	0,80
0,90 < If ≤ 1,15*	1,00
0,90 < If ≤ 1,15**	1,10
If > 1,15	1,20

* con Rc ≤ 0,33

** con Rc ≤ 0,50

Residenziale	Indice I ₁
It = 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 (Rc), la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

Prod., Comm. e Terziario	Indice I₁
Rc < 0,50	0,90
Rc = 0,50	1,00
Rc > 0,50	1,10

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

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 I₂ Residenziale	Indice I₂ Produttivo/Commerciale
zona E2-A zona E2-B	---	0,15
zona E4	0,15	---
G2	---	0,40
Vp/1	0,50	---
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 I₃

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 ₃
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 I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice **I₄=0,80**
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄ = 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 ≤ I₄ ≤ 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 **I₄ = 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 I₅

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.

Zona Territoriale	Indice I₅
Zona Territoriale Fondo Valle	1,00
Zona Territoriale Montagna	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.
DA MAGGIO	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	16,30 € /mq.

Potenzialità Edificatoria I₁

Residenziale	Indice I ₁	Prod., Comm. e Terziario	Indice I ₁
If ≤ 0,80	0,75	Rc < 0,50	0,90
0,80 < If ≤ 0,90	0,80	Rc = 0,50	1,00
0,90 < If ≤ 1,15*	1,00	Rc > 0,50	1,10
0,90 < If ≤ 1,15**	1,10		
If > 1,15	1,20		
* con Rc ≤ 0,33			
** con Rc ≤ 0,50			
It = 1,50	1,00		

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona PRGC	Indice I ₂ Residenziale	Indice I ₂ Produttivo
zona E2-A zona E2-B	---	0,15
zona E4	0,15	---
G2	---	0,40
Vp/1	0,50	---
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 I₃

Modalità di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro Urbanistico Interessato	Indice I ₃
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 I₄

Situazioni particolari	Indice I₄
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 I₅

Zona Territoriale	Indice I₅
Zona Territoriale Fondo Valle	1,00
Zona Territoriale Montagna	0,60

F.to Elisa Garosio Architetto