



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)

Aggiornamento 2021

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
3. Andamento del mercato immobiliare	Pag. 5
4. Applicazione degli indici	Pag. 6

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Con riferimento alle “perizie di stima delle aree edificabili del comune di San Leonardo per gli anni dal 2014 ad aprile 2020 e da maggio 2020, a seguito della variante al PRGC” approvate con D.G.C. n.78 del 4/11/2020 in cui si illustravano i metodi per la definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili del Comune di San Leonardo, la presente si propone di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale per l'annualità 2021, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

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

In un articolo del 31 marzo scorso si legge che secondo Nomisma la situazione è in stallo e ci sono segnali di debolezza del credito. Il 2020 si è chiuso in modo meno negativo rispetto alle previsioni ma si evidenziano alcuni campanelli d'allarme che arrivano soprattutto dalla domanda abitativa e dal mercato dei mutui. In generale la situazione macroeconomica globale, secondo il capo economista di Nomisma Lucio Poma, prelude ad una ripresa. Le aspettative sull'economia italiana sono buone e a livello mondiale l'andamento di materie prime quali petrolio e rame lasciano presagire una ripartenza nelle manifatture.

Quello che va considerato è però il livello di occupazione, che nel 2020 è calato del 2% (meno 440 mila unità), raggiungendo il 58%, e con esso il minor reddito disponibile. Inoltre, precisa Poma, il fatto che la ripresa si sia concretizzata con le realtà più innovative consolidate e in ripresa, ma con le meno forti in deciso calo, sta implicando l'allargarsi delle disparità di ricchezza, soprattutto nelle regioni del Nord Italia. Cosa significa questo per il mercato immobiliare italiano? Secondo l'Ad di Nomisma Luca Dondi, la situazione macroeconomica sembra riflettersi solo parzialmente sulle intenzioni di acquisto, che paiono restare praticamente invariate.

L'attività bancaria è favorevole al mercato immobiliare e sostiene le compravendite immobiliari; infatti nel 2020 sono calate solo del 7,7%, attestandosi a 554 mila, grazie anche ai mercati di provincia che hanno registrato una crescita del 10% circa.

I prezzi di compravendita di abitazioni hanno segnato un calo nominale tra lo 0,7% (città intermedie) e il 2,0% (grandi città) nel 2020. Il sentiment degli operatori è stabile per quanto riguarda le compravendite residenziali, sbilanciato però, secondo la project manager di Nomisma Elena Mognoni, verso un miglioramento nelle regioni del nord e verso un peggioramento nelle regioni del sud.

Per quanto riguarda il segmento non residenziale, l'impatto della pandemia su uffici e negozi è evidente, con un calo nel 2020 del 7,6% rispetto al 2019 per gli immobili destinati ad attività economiche.

La pandemia per ora non sembra frenare l'andamento positivo del mercato immobiliare del Friuli Venezia Giulia. Come dimostrato dall'osservatorio di Immobiliare.it sul comparto residenziale della regione (negli ultimi mesi del 2020) i prezzi richiesti da chi vende casa, sono aumentati dell'1,4%. Il trend positivo delle compravendite non riguarda però tutti i capoluoghi: Gorizia e Pordenone chiudono infatti il terzo trimestre con oscillazioni al ribasso, rispettivamente del 2,5% e 0,4%. La crescita più importante viene rilevata invece a Trieste (+4,9%), dove i prezzi richiesti da chi vende casa si attestano a circa 1.713 euro/mq, record tra i capoluoghi. Stabile Udine (-0,2%), seconda città più cara in regione con un prezzo richiesto al metro quadrato di 1.420 euro. (FriuliOggi.it – 20 ottobre 2020). Consultando le recenti ricerche effettuate da Idealista.it sulla provincia di Udine si ricavano i seguenti dati: quotazione a febbraio 2021 pari a 1.348 Euro al mq, - 0,6% rispetto a gennaio 2021 e +1,7 % rispetto a novembre 2020.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate suddivide i 134 comuni del territorio della provincia di Udine in nove macro-aree secondo criteri di omogeneità, basati su aspetti morfologici, ambientali, demografici e socio- economici. Le macro-aree sono state così denominate: Basso Friuli, Canal del

Ferro – Val del Natisone, Carnia, Cividale e Valli del Natisone, Conurbazione Udinese, Friuli Collinare, Medio Friuli, Pedemontana e Udine Capoluogo. Il volume delle compravendite, nelle differenti macro-aree, è cresciuto in maniera differenziata. I maggiori incrementi percentuali si registrano nelle macro-aree di Canal del Ferro-Val Canale (+42,8%), a seguire Carnia (+25,7%), Udine capoluogo (+6,6%), Basso Friuli (+5,1%) e medio Friuli (+3,0%). La macro-area Basso Friuli registra il maggior numero di transazioni normalizzate, mentre le quotazioni medie permangono sostanzialmente stabili per la quasi totalità delle macro-aree provinciali.

Il comune di San Leonardo invece rientra nella macroarea Cividale e Valli del Natisone e questa area ha visto un numero di transazioni normalizzate di 141; tra tutte le macroaree, ha sofferto un calo del -13,90 % rispetto all'anno precedente.

Se consideriamo poi gli atti di compravendita reperiti dai database dell'Agenzia delle Entrate – Portale dei Comuni, è possibile riscontrare un numero limitato di compravendite, relative in particolare a terreni non edificabili. Tuttavia, si rilevano negli ultimi mesi del 2020 e nei primi mesi del 2021 alcuni atti (compravendite e successioni) i cui valori, riparametrati in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui sono poste, le particolarità di ciascuna area e alle modalità di attuazione, vengono ragguagliati in un valore pari a 24,15€/mq per un'area residenziale "tipo".

Considerando l'andamento del mercato di cui al paragrafo precedente (-13,90% rispetto al 2020) e il valore delle compravendite sopra riportato, è possibile individuare un valore venale in comune commercio per l'anno 2021 delle aree residenziali tipo pari a 25,10€/mq.

Per un'area a destinazione produttiva "tipo", il valore venale in comune commercio per l'anno 2021 è stabilito in 14,00€/mq.

4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2020 e considerando i valori aggiornati al 2021, 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 25,10 €/mq per le aree residenziali e in 14,00 €/mq per quelle produttive si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) = 25,10 €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5

Valore Venale Area produttiva (€) = 14,00 €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5

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 dal PRGC vigente.

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 I₁
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 I₁
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	Indice
	I ₂ Residenziale	I ₂ 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

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

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.”

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

Strumenti attuativi	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Indice I3
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 $I_4 = 0,60$ 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_5

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, Podcravero, Precot, Seuza, Ussivizza, Zabrida.

Zona Territoriale	Indice I_5
Zona Territoriale Fondo Valle	1,00
Zona Territoriale Montagna	0,60

F.to Elisa Garosio Architetto



ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2021	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	25,10 € /mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	14,00 € /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