

PROGETTO ICI 2006. VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI. RELAZIONE.

1 - PREMESSA:

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2006, 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.

Successivamente all'approvazione del D.Lgs. 504 del 30.12.1992, l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad approvare, con atto di C.C. n. 73 del 22.12.1998, il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

Il Regolamento comunale per l'applicazione dell'I.C.I., di seguito definito semplicemente Regolamento, stabiliva, all'art. 3, che per procedere a valutare le aree fabbricabili, dovesse essere nominata annualmente una Commissione composta dai responsabili degli uffici comunali, tributario e tecnico, e da tecnici esterni residenti ed operanti nel territorio salese.

Nel frattempo, nell'ottica delle nuove disposizioni legislative emanate nell'ambito del decentramento delle funzioni catastali ai comuni, introdotte con il D.P.R. 23.03.1998, n. 138, questa amministrazione, di concerto con gli uffici del Catasto (ex Dipartimento del Territorio), provvedeva "all'articolazione del territorio comunale in microzone". La delibera di C.C. n. 49 del 30.06.1999 in recepimento alle indicazioni formulate dall'Ufficio Tecnico Comunale scaturite dall'analisi territoriale e socio-economica del comune di Sala Baganza di quel periodo, stabiliva di determinare un'unica microzona comprensiva di tutto il territorio comunale, sulla base delle indicazioni formulate nella Circolare n. 13/T (la quale aveva indirizzato i Comuni ad evitare l'individuazione di più microzone qualora gli scostamenti di valore degli immobili fossero contenuti entro certi limiti, in quanto tali variazioni potevano essere definite in sede di classamento delle unità immobiliari). Tale esperienza, seppur relativa all'analisi del mercato immobiliare relativo a fabbricati e non ad aree fabbricabili, rappresenta comunque un primo approccio dell'Amministrazione Comunale al mondo del mercato immobiliare.

Il primo atto da parte del Comune con il quale si è provveduto alla valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili risale al 1999. Con deliberazione di G.C. n. 122 del 03.12.1999, modificata successivamente dalla delibera di G.C. n. 59 del 10.06.2000, questa Amministrazione ha provveduto ad effettuare la valutazione delle aree fabbricabili. I valori delle aree fabbricabili sono stati allora determinati osservando la seguente metodologia:

- nomina componenti commissione di cui all'art. 4 del Regolamento, effettuata con deliberazione di G.C. n. 16 del 27.02.1999;
- acquisizione di dati forniti dall'Osservatorio dei Valori immobiliari (Catasto), nonché da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- convocazione, in più sedute, della Commissione di cui sopra, in occasione delle quali sono stati esaminati i valori acquisiti dagli operatori immobiliari, mediati con i dati forniti dai componenti della Commissione, sulla base dei quali si è preventivamente proceduto a individuare i criteri

per la determinazione dei valori (suddivisione del territorio in zone omogenee, suddivisione delle unità immobiliari distinte per destinazione residenziale e produttiva, suddivisione dei valori distinti per aree di espansione ed aree di completamento), e si è concluso il lavoro attraverso la definizione delle singole tariffe di valore, riferite al metro quadro di superficie di area fabbricabile;

- con deliberazione di G.C. n. 122/99, sono stati determinati i valori/mq di area fabbricabile, articolati secondo i criteri sopra definiti, provvedendo a suddividere il territorio comunale nelle seguenti 5 zone: A1 (Sala Centro); A2 (Sala Bassa); A3 (Castellaro-Maiatico), A4 (San Vitale Baganza); A5 (resto del territorio).

Nel corso degli anni successivi, diversamente da quanto indicato nel Regolamento medesimo, non si è più provveduto a nominare nuove Commissioni, né ad aggiornare i valori delle aree fabbricabili. Pur dando atto del buon lavoro svolto dalla commissione nel 1999, lo scrivente ufficio, concordemente con quanto sollevato dall'Ufficio Tributi, si è reso conto di come tale valutazione nel corso del tempo abbia perso rispondenza rispetto ai reali valori di mercato, i quali hanno risentito di un trend in costante aumento, e di come la stessa presenti elementi di criticità derivanti dalle modalità e dai criteri seguiti per la determinazione dei valori.

In particolare gli elementi di maggior criticità, emersi in sede di verifica del corretto versamento dell'I.C.I. effettuata dai competenti uffici comunali, sono i seguenti:

- a) necessità di tenere costantemente aggiornati i valori di mercato delle aree fabbricabili;
- b) necessità di procedere a ridefinire i limiti delle varie zone omogenee di valori in maniera più rispondente alla realtà di mercato, tenuto conto che nella precedente definizione delle zone detta delimitazione era stata elaborata in maniera sommaria assumendo spesso come limiti le tavole di P.R.G.. Sostanzialmente sussiste l'esigenza di far coincidere, per quanto possibile, i limiti delle zone del Capoluogo (zone A1 e A2), di Castellaro-Maiatico (zone A3 e A4), e di San Vitale Baganza (zona A5), con gli elementi fissi esistenti sul territorio (strade ed elementi naturali quali rii, canali, ecc.), ovvero ricomprendendo gli edifici ed i lotti che presentino una certa continuità (perimetri del territorio urbanizzato). Le aree residuali rispetto alle zone sopra indicate, faranno parte della zona del Resto del territorio - A6.
- c) necessità di rivedere i criteri posti alla base della valutazione delle aree fabbricabili, in quanto, il criterio che più condiziona il valore di mercato di un'area è quello della relativa capacità edificatoria. E' quindi sorta la necessità di relazionare, in maniera più diretta e meno approssimativa il valore dell'area fabbricabile in rapporto all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), ovvero a quello di utilizzazione territoriale (Ut). Si pensi ad esempio che, con il vigente sistema di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili (Del G.C. 122/99), su due lotti di medesima superficie, per i quali uno possiede una capacità edificatoria tripla rispetto all'altro, la valutazione dell'area, e conseguentemente l'imposizione fiscale, risulta essere la medesima. In sostanza, anche se con accorgimenti che possano tenere conto di altri fattori che normalmente incidono sul valore di un'area, il valore dell'area fabbricabile deve essere direttamente relazionato alla SU edificabile stabilita dallo strumento urbanistico comunale sulla medesima;

- d) necessità di provvedere a definire valori di aree anche relativi alla funzione commerciale, diversi rispetto a quello residenziale ed a quello produttivo;
- e) difficoltà, nel corso delle verifiche circa il corretto versamento dell'ICI sulle aree, di determinare in maniera corretta e rispondente alla realtà, il valore delle singole aree. Tale difficoltà è altresì sorta in occasione delle richieste avanzate dai diversi contribuenti fiscali per procedere al versamento dell'imposta in maniera corretta. Le maggiori incertezze si sono registrate negli interventi di recupero degli edifici, in quanto per gli stessi, è prevista l'applicazione dell'imposta sull'area che viene considerata come fabbricabile (quando non lo è); in tali casi il problema consiste nel fatto che l'area catastale di pertinenza dell'edificio risulta essere di entità variabile (si pensi ad un edificio in zona agricola dove la superficie dell'area dipende semplicemente dall'estensione del mappale che la ricomprende), ed al tempo stesso che non esiste un indice U_f di riferimento, non essendo il medesimo previsto per norma, pertanto risulta necessario procedere con stima pur in carenza di un comportamento orientativo da seguire. Allo stesso modo, seppur con problematiche differenti, la valutazione di aree in strumenti urbanistici preventivi (P.P. e C.D.), origina spesso dubbi conseguenti a interpretazioni differenti, le quali conducono a risultati nettamente diversi in termini di stima delle aree. Tali dubbi consistono, in sostanza, nel quando deve ritenersi un'area già urbanizzata (alla data del collaudo delle opere di urbanizzazione, alla fine dei lavori del relativo Permesso di Costruire), e nel contempo, all'entità dell'area alla quale deve essere applicato il valore e quindi la base imponibile fiscale. Da ciò consegue l'esigenza di procedere a predefinire, già in questa sede, una procedura di comportamento in grado di illustrare con chiarezza, ed in modo rispondente alla realtà di mercato, la linea da seguire ai fini di addivenire alla corretta valutazione di un'area fabbricabile, utile come orientamento univoco sia per gli uffici preposti alla verifica ed al controllo del corretto versamento dell'ICI, sia ai contribuenti fiscali per la corretta determinazione del valore d'imposta (tenuto conto che il Regolamento prevede che al di sopra dei valori determinati con delibera non debbano essere attivate le procedure di controllo ed eventuale accertamento dell'evasione d'imposta).

La stima dei valori delle aree fabbricabili che si è ad approvare, si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 1°) procedere all'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili, tenuto conto che quelli approvati, ai quali l'Ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico fanno ancora riferimento in sede di verifica del corretto versamento dell'I.C.I., sono riferiti al 1999, e pertanto non più rispondenti agli attuali valori di mercato, aumentati sensibilmente nel corso degli anni;
- 2°) ridefinire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato, i quali, sostanzialmente, debbono essere rivisti tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. Infatti, nella precedente valutazione, il valore dell'area era riferito al mq di superficie fondiaria, ovvero di superficie territoriale, relativamente al quale il criterio di reale capacità edificatoria interveniva parzialmente ed in maniera approssimata (per il residenziale erano indicati tre soli valori corrispondenti a tre livelli di edificabilità, per il produttivo due). Oggi si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice di U_f , ovvero all' U_t , procedendo contestualmente ad

applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente relazione.

3°) procedere ad individuare valori relativi anche alla funzione commerciale, tenuto conto che nelle precedenti valutazioni tale funzione d'uso non era presa in considerazione, essendo state stimate le sole destinazioni d'uso residenziale e produttiva;

4°) provvedere, alla luce dell'esperienza accumulata negli anni precedenti dai competenti uffici comunali in sede di controllo dell'evasione ICI, a predeterminare, già in questa sede, una linea di comportamento da seguire per la corretta attribuzione dei valori determinati nella presente valutazione, alle aree fabbricabili già individuate, ovvero che saranno individuate successivamente in seno allo strumento urbanistico comunale e relative varianti, durante la successiva fase di verifica e controllo del corretto versamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili. Tale condotta di comportamento sarà utile, come orientamento univoco, non solo agli uffici comunali preposti al controllo, ma anche ai contribuenti fiscali al fine di poter ottemperare agli obblighi di legge, con l'obiettivo di limitare gli eventuali contenziosi e comunque nel rispetto del principio di trasparenza dell'attività amministrativa.

2 - ANALISI STRUMENTI URBANISTICI

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (Capo V, Art.24).

Parametri Urbanistici Ed Edilizi

1. Su - Superficie Utile

1.a - SU nell'edilizia residenziale (o ad essa assimilabile):

1.a.1 - In tutti i tipi di edilizia residenziale e non, fatta esclusione per l'edilizia di cui al successivo punto 1.b, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore, assumendo però uno spessore convenzionale dei muri perimetrali di cm 30) di tutti i piani fuori ed entro terra, eccettuate le superfici per i seguenti usi, salvo diversi limiti fissati dallo strumento urbanistico generale:

- collegamenti orizzontali e verticali comuni;
- servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;
- autorimesse e relativi collegamenti orizzontali;
- cantine, sottotetti, archivi, depositi di servizi, ripostigli, ecc., con relativi collegamenti orizzontali e verticali, nei casi in cui i locali a ciò adibiti non presentino i requisiti di abitabilità o agibilità;
- servizi pubblici generali;
- logge coperte e balconi, nonché portici di uso pubblico e privato.

1.a.2 - Nel solo caso delle abitazioni rurali al servizio dell'attività agricola, si considerano come ammissibili nell'abitazione agricola, ma non conteggiati nella relativa S.U., gli spazi di servizio ed

accessori (cantine, ricoveri, rimesse, garage, piccoli magazzini, legnaie, soffitte e simili) anche qualora i relativi valori presentino i requisiti di abitabilità o usabilità fissati da detti regolamenti.

1.b - SU nell'edilizia produttiva (o ad essa assimilabile):

1.b.1 - Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere o termali, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, ai trasporti, ai centri intermodali, la superficie utile è la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne, ivi comprese le tettoie aperte in struttura leggera a sbalzo o infissa al suolo a copertura degli spazi di pertinenza in cui non è svolta attività lavorativa.

1.b.2 - Nella suddetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'Impresa, ad esclusione dei locali di svago e di mensa a servizio degli addetti, con relativi accessori.

1.c - La SU calcolata ai sensi dei precedenti punti 1.a e 1.b (per i corrispondenti tipi di edilizia) divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve avere un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal Piano o dall'eventuale piano urbanistico attuativo.

2. St - Superficie Territoriale

2.1 - La Superficie Territoriale viene sempre espressa in ettari ed individua l'estensione di una zona omogenea dello strumento urbanistico generale che deve almeno corrispondere alla superficie minima d'intervento richiesta nelle norme tecniche di attuazione del piano oppure evidenziata in sede di azionamento del medesimo dai limiti di zona omogenea o dal limite di comparto d'intervento unitario.

2.2 - La Superficie Territoriale, che di norma si riferisce ad un'unica zona omogenea individuata ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni, può invece comprendere, ove siano presenti comparti d'intervento unitario, due o più zone omogenee atteso che il Piano per le aree delimitate da detti comparti può prevedere l'articolazione zonale cui dovrà attenersi il piano urbanistico attuativo di dettaglio.

2.3 - Pertanto in rapporto alle specifiche determinazioni di Piano la Superficie Territoriale che deve sempre comunque comprendere la Superficie Fondiaria e le aree di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, marciapiedi, verde primario) può comprendere anche le aree di urbanizzazione secondaria, così come le stesse risultano definite al successivo punto D del presente articolo.

2.4 - Salvo il caso in cui il Piano individui i perimetri d'intervento urbanistico preventivo unitario, la Superficie Territoriale si misura al netto delle aree stradali e delle fasce di rispetto appositamente zonizzate dal Piano medesimo.

3. Sf – Superficie Fondiaria

3.1 - La Superficie Fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano state dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle per l'urbanizzazione secondaria.

3.2 - La Superficie Fondiaria può essere suddivisa in lotti, le cui dimensioni minime possono essere fissate, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del Piano.

3.3 - Alla Superficie Fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiaria e/o l'indice di utilizzazione fondiaria per calcolare il volume utile o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto (concessione).

3.4 - La Superficie Fondiaria si esprime in metri quadrati.

4. Ut -Indice di Utilizzazione Territoriale

4.1 - L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

4.2 - L'indice di utilizzazione territoriale si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie utile realizzabile su di una determinata superficie territoriale.

4.3 - L'indice di utilizzazione territoriale è predeterminato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del Piano e viene normalmente espresso in metri quadrati/ettaro.

5. Uf - Indice di Utilizzazione fondiaria

5.1 - L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

5.2 - L'indice di utilizzazione fondiaria, in caso di intervento edilizio diretto (concessione), permette di calcolare la superficie utile massima realizzabile sul lotto d'intervento.

5.3 - L'indice di utilizzazione fondiaria è predeterminato dalle norme di Piano per tutte le zone omogenee in cui è ammessa l'utilizzazione attraverso intervento edilizio diretto.

5.4 - Per le zone in cui il Piano impone invece l'attuazione attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito dallo stesso in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie fondiaria di ciascun lotto non risulti superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'indice di utilizzazione territoriale fissato dal Piano alla superficie territoriale interessata all'intervento.

3 - VALUTAZIONE DEL PREZZO UNITARIO BASE DELLE AREE EDIFICABILI A PARTIRE DAL 01.01.2006, CLASSIFICATE TALI DAL VIGENTE P.R.G.

Scopo della stima è quello di determinare il prezzo unitario delle aree edificabili (non ancora edificate) presenti nel territorio del Comune di Sala Baganza al fine di costituire orientamento dei contribuenti e dell'Ufficio Tributi per il calcolo dell'Imposta Comunale sugli Immobili al 01.01.2007 e di individuare un metodo analitico da utilizzare per le valutazioni specifiche delle aree fabbricabili.

La stima viene riferita alla data del 01.01.2006.

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ci si è avvalsi dei seguenti supporti:

- tavole PRG del Comune di Sala Baganza;
- fogli di mappa catastale;
- atti di compravendita di immobili in possesso della amministrazione comunale;
- valutazione delle aree approvata con delibera di G.C. n. 122/99;
- dati forniti da liberi professionisti, imprenditori ed altri operatori immobiliari operanti sul territorio comunale.

Dalla valutazione effettuata nel 1999, nonché dall'esame della "Tabella 1 – Valori atti di compravendita", si evince che il criterio differenziale preponderante per l'attribuzione dei valori delle aree fabbricabili sul territorio è definito dal fattore posizionale, ovvero dalla zona omogenea nella quale ricade l'area. Il fattore posizionale dipende dai seguenti criteri:

1. presenza di infrastrutture: la presenza di infrastrutture (collegamento stradale adeguato, presenza di parcheggi, infrastrutture per l'erogazione di acqua, gas, linea elettrica di altre opere di urbanizzazione primaria, ecc.) aumenta il valore di un'area rispetto ad un'altra, differentemente a seconda delle diverse destinazioni d'uso e tipologie di immobile previsti su una determinata area;
2. presenza di servizi: la presenza di servizi per l'istruzione e la cultura, per la sanità, per il culto religioso, di uffici del decentramento amministrativo, di mercati e più in generale di opere di urbanizzazione secondaria, abbinata alla presenza delle normali attività (bar, esercizi commerciali e di artigianato laboratoriale), incidono sensibilmente con incremento sui valori di mercato degli immobili, diversamente a seconda delle diverse destinazioni d'uso e tipologie di immobile previsti su una determinata area .

Successivamente al fattore posizionale, occorre procedere a definire ciò che è il vero oggetto di stima, ossia l'area fabbricabile in relazione alla relativa capacità edificatoria, ovvero alla Superficie Utile ad essa attribuita dallo strumento urbanistico comunale. Conseguentemente il reale oggetto di stima non è più la Superficie fondiaria (Sf), ovvero la Superficie territoriale (St), ma diviene la Superficie utile edificabile (SU).

Una volta definiti i valori al mq di SU per le varie zone omogenee, sia in ambito urbanizzato, sia in ambito non urbanizzato, per le diverse funzioni d'uso, si procederà, a definire gli altri parametri, diversificati a seconda delle diverse caratteristiche intrinseche che un'area può avere delle varie (estensione), ovvero estrinseci (tutele di carattere ambientale, presenza di vincoli urbanistici di diversa natura) che possono condizionare ovvero limitare la realizzazione di un intervento ad esempio, aumentandone i costi.

Il valore di un'area fabbricabile sarà pertanto definito dalla seguente formula:

$$\mathbf{VA = V/mq\ di\ SU\ x\ Coeff.\ CE\ x\ coeff.\ UT/UF\ x\ Coeff.\ VU}$$

dove : VA = valore area fabbricabile;

V/mq di SU = valore base al metro quadrato di SU;

Coeff. CE = coefficiente di stima "capacità edificatoria";

Coeff. UT/UF = coefficiente di stima “ indice di utilizzazione territoriale/fondiarria”;

Coeff. VU = coefficiente di stima “vincoli urbanistici”.

Conseguentemente a quanto sopra detto si procede nella parte seguente delle presente relazione, alla descrizione articolata dei seguenti sottoparagrafi:

3.1- ZONIZZAZIONE;

3.2 - OGGETTO DI STIMA E DETERMINAZIONE VALORE PER MQ DI SU;

3.3 - COEFFICIENTE DI STIMA “CAPACITA’ EDIFICATORIA”;

3.4 - COEFFICIENTE DI STIMA “INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE/FONDIARIA”;

3.5 - COEFFICIENTE DI STIMA “VINCOLI URBANISTICI”.

3.1 – ZONIZZAZIONE

Come accennato al paragrafo 3), la zonizzazione ovvero il fattore posizionale, è caratterizzato dalla presenza di infrastrutture e di servizi.

Presenza di infrastrutture: la zona più servita è quella del capoluogo, seguita dai nuclei abitati del Castellaro (zona A4), Maiatico e San Vitale San Vitale Baganza, ed infine dalla località Talignano e resto del territorio.

Presenza di servizi: la zona maggiormente privilegiata è quella del Capoluogo, nella quale sono ubicati tutti i servizi principali (scuole, case di cura, servizi sanitari, uffici amministrativi, edifici di culto, cimiteri, ecc.) e secondari (banche, studi di liberi professionisti, attività commerciali, laboratoriali di servizio, pubblici esercizi, mercato, ecc.), seguita dalla frazione San Vitale Baganza (ufficio postale, edificio di culto, cimitero, locali di vendita e pubblici esercizi), poi dalle località del Castellaro, Maiatico e Talignano, ed infine, nel resto del territorio.

Riprendendo la precedente ripartizione del territorio approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 122 del 03/12/1999 (5 zone omogenee), apportando le modifiche necessarie al fine di risolvere gli obiettivi indicati in premessa, nonché a seguito dell’analisi del fattore posizionale di cui sopra, si è ritenuto di procedere ad una ridefinizione del numero di zone (da 5 a 6), nonché ad una differente delimitazione delle stesse.

Con la presente suddivisione territoriale si è proceduto a ridefinire i limiti delle varie zone omogenee in maniera più rispondente ai reali valori di mercato, tenuto conto che nella precedente definizione delle zone detta delimitazione era stata elaborata in maniera sommaria, assumendo spesso come limiti quelli delle tavole di P.R.G.. Si è quindi ritenuto di far coincidere, per quanto possibile, i limiti delle zone del Capoluogo (zone A1 e A2), di Maiatico (zona A3), di Castellaro (zona A4), di San Vitale (zona A5), con gli elementi fissi esistenti sul territorio (strade ed elementi naturali quali rii, canali, ecc.), ovvero ricomprendendo i confini dei lotti che presentino una certa continuità (perimetri del territorio urbanizzato, ed in subordine, confini catastali). Le aree residuali rispetto alle zone sopra indicate, sono state ricomprese in una sola zona, la “A5 – Resto del territorio” la quale assorbe anche località Talignano.

Rispetto alla precedente zonizzazione, per maggior chiarimento, si evidenzia che dalla zona A1 è stata stralciata l’area artigianale di Pontescodogna, la quale viene assimilata, per caratteristiche di fattori posizionale e territoriale, nonché di valore venale degli immobili in senso generale, alla zona

A6); dal punto di vista pratico, trattandosi di lotti artigianali, i valori non si discosteranno comunque, come vedremo nelle parti seguenti della presente relazione, a quelli delle altre zone.

La definizione del perimetro delle varie zone omogenee avviene sulla base della cartografia in scala 1:2000 del vigente PRG, a cui viene sovrapposta, nel caso in cui non sia definibile in altro modo, la cartografia catastale del CT aggiornata all'anno 2000, al fine di definire aree chiuse.

Al fine di comprendere la dislocazione delle zone omogenee nell'ambito del territorio comunale, occorre fare riferimento alle n. 3 tavole di PRG n. 4a/V, 4b/V e 4c/V in scala 1:2000, che illustrano graficamente le zone di seguito descritte.

Il territorio viene quindi suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

A1) **Sala centro**: da nord verso est, perimetrazione coincidente con Via Fedolfi, Strada Provinciale, Via Maestri, Via Martiri della Libertà, Via Di Vittorio fino a intersezione con Via Campi (a sud della rotatoria indicata sulla cartografia di piano regolatore), Via Campi, confine F. 14 map. 201 (m 72 ca.), map. 43 (m 127 ca.) fino a Canadella Paveri Fontana, Canadella Paveri Fontana fino a limite territorio urbanizzato (PP19), limite territorio urbanizzato fino a Via Figlie della Croce, Via Figlie della Croce fino a confine con F. 13 map. 154, F. 13 map. 154 (m 148 ca.), limite comparto P.P.20 da cartografia di piano regolatore fino a Rio delle Valline, Rio delle Valline, limite est zona A – nucleo Case Marconi, limite sud zona A – nucleo Case Marconi, limite ovest zona A – nucleo Case Marconi fino a confine F. 13 map. 92, map. 92 (m 160 ca.) fino a Rio Strina, Rio Strina verso sud fino a confine F. 13 map. 183 (m 12 ca.), map. 549 (m 27 ca.), map. 547 (m 75 ca.) fino a Via Maiatico, via Maiatico in direzione nord fino a limite territorio urbanizzato, limite territorio urbanizzato fino a via Cascine, via Cascine fino a F. 4 map. 12, confine sud e ovest map. 12, confine ovest, nord e est map. 11, prolungamento confine est map. 11 fino a Via Remitaggio, Via Remitaggio fino a Strada Provinciale n. 58, S.P. n. 58 verso nord fino a F. 5 map. 2, confine sud, ovest e nord map. 2 fino a S.P. 58, di nuovo S.P. 58 fino a chiusura con punto di partenza in corrispondenza dell'intersezione con via Fedolfi, (**TAV. 4a/V perimetrazione di colore verde**).

A2) **Sala bassa**: da nord verso sud, perimetrazione coincidente con Via Provinciale, Via Maestri, Via Martiri della Libertà, Via Di Vittorio sino a limite del territorio urbanizzato (immediatamente a sud degli impianti sportivi), di nuovo limite del territorio urbanizzato verso nord sino a incontrare prolungamento via Bettoli da cartografia di piano regolatore, via Bettoli, di nuovo prolungamento via Bettoli da cartografia di piano regolatore (strada di comparto PROD. 9) sino a stradello Aguzzoli, stradello Aguzzoli sino a chiusura con punto di partenza (**TAV. 4a/V perimetrazione di colore rosso**).

A3) **Maiatico**: da nord verso est, da Via Maiatico perimetrazione coincidente con confine F. 13 map. 547 (m 75 ca.), map. 549 (m 27 ca.), map. 183 (m 12 ca.) fino a Rio Strina, limite del territorio urbanizzato fino a Via Valline, limite del territorio urbanizzato verso sud fino a confine F. 20 map. 90, map. 90 (m 50 ca.), map. 30 (m 110 ca.), map. 28 (m 45 ca.), map. 29 (m 15 ca.), map. 27 (m 70 ca.), map. 23 (m 155 ca.) fino a via Maiatico (=limite ovest zona A – nucleo Chiesa Maiatico), Via Maiatico verso nord est, limite vincolo cimiteriale fino a intersezione con confine F.16 map. 86, map. 85 (m 50 ca.), map. 84 (m 4 ca.), map. 141 (m 18 ca.), linea parallela e circa 18 m a ovest del confine mapp. 84 e 39 (tangente a lato ovest fabbricato individuato al NCT al F. 16 map. 187) fino a confine map. 141, map. 141 (m 18 ca.) fino a Strada Vicinale Sgavetti, Strada Vicinale Sgavetti, contorno F. 16 map. 19 (m 126 ca.), strada vicinale Sgavetti, F. 12 map. 88 (m 48 ca.), map. 136 (m 14 ca.), map. 137 (m 13 ca.), map. 138 (m 47 ca.), F. 16 map. 20 (m 13 ca.), map. 117 (m 6 ca.), map. 118 (m 36 ca.), map. 113

(m 20 ca.), map. 107 (m 7 ca.), map. 94 (m 13 ca.), map. 21 (m 14 ca.), map. 88 (m 64 ca.), map. 90 (m 53 ca.) fino a Strada V.le Sgavetti, Strada Vicinale Sgavetti fino a Via Maiatico, via Maiatico verso nord, limiti sud, ovest e nord zona storica "Villa Mutti", via Maiatico di nuovo, limite del territorio urbanizzato verso nord, Via Maiatico, limite del territorio urbanizzato verso nord, Via Maiatico e chiusura con punto di partenza (**TAVV. 4a/V e 4b/V perimetrazione di colore blu**).

A4) **Castellaro**: da nord, perimetrazione coincidente con il limite del territorio urbanizzato sul lato a est della strada comunale di San Vitale B.za (zona produttiva) fino alla strada stessa, strada comunale di San Vitale B.za fino a strada vicinale del Montale, strada vicinale del Montale per ca. 130 m, Canaletto di Sala fino a confine F. 24 map. 48, map. 48 (m 28 ca.), di nuovo Canaletto di Sala fino a limite del territorio urbanizzato, limite del territorio urbanizzato fino a strada comunale di San Vitale B.za, strada comunale di San Vitale B.za verso nord fino a via Castellaro, via Castellaro, limite del territorio urbanizzato fino a via Pozzo, via Pozzo verso nord-est fino a intersezione di nuovo con via Castellaro, via Castellaro fino a circa 20 m più a nord dell'intersezione con strada del Beneficio, limite del territorio urbanizzato fino al rio della Ginestra, rio della Ginestra fino alla strada comunale di San Vitale B.za, strada comunale di San Vitale B.za fino a chiusura con punto di partenza (**TAV. 4b/V perimetrazione di colore rosso**).

A5) **San Vitale B.za**: da nord, perimetrazione coincidente con il limite del territorio urbanizzato sul lato a est della strada comunale di San Vitale B.za, confine F. 29 map. 3 (m 112 ca.), map. 81 (m 296 ca.), limite del territorio urbanizzato fino confine F. 29 map. 149, confine map. 149 (m 64 ca.) fino a Via Adorni, via Adorni verso sud, strada privata per Chioso di Sotto, limite Zona Agr. 2/b fino a via Abate Peroni, Via Abate Peroni fino a intersezione con via Carpintero, via Carpintero e suo prolungamento da cartografia di piano regolatore fino a Strada Vicinale Case Giorgi, Strada Vicinale Case Giorgi fino a limite Zona Agr. 2/b fino a confine F. 27 map. 43, verso nord confine map. 43 (m 185 ca.), map. 48 (m 115 ca.) fino a Rio Lombagino, proseguendo sullo stesso allineamento fino a Strada Vicinale della Fagnana (su NCT indicata come strada vic.le del Monte), Strada Vicinale della Fagnana fino a confine F. 27 map. 27, confine map. 27 fino a strada comunale di San Vitale, strada comunale di San Vitale B.za fino a chiusura con punto di partenza (**TAV. 4c/V perimetrazione di colore rosso**).

A6) **Resto del territorio**: La restante porzione di territorio comunale rispetto alle aree sopra individuate, caratterizzata in prevalenza da zone agricole e storiche (ricomprende anche un lotto artigianale ubicato in località Pontescodogna e frazione di Talignano), dove in generale non esistono aree suscettibili di nuove edificazioni.

3.2 - OGGETTO DI STIMA E DETERMINAZIONE VALORE AL MQ DI SU

OGGETTO DI STIMA - Come già detto al paragrafo 3), oggetto della stima non è il valore al mq di superficie fondiaria (SF), ovvero di superficie territoriale (ST) nel caso di strumenti urbanistici preventivi, il quale era stato assunto come riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili, come risulta dalla precedente determinazione effettuata da questa amministrazione.

Attualmente i valori delle aree fabbricabili, sono in proporzionalità diretta con la relativa capacità edificatoria, e quindi, in relazione ai metri quadri di superficie utile. Da ciò ne consegue che il valore di un'area fabbricabile non verrà più determinato in relazione all'estensione, ma proporzionalmente ai metri quadrati di superficie utile (SU) su di essa assegnati dal piano regolatore generale.

Oggetto della stima è pertanto il valore per mq di SU, differenziato a seconda della zona omogenea, della funzione d'uso, e del fatto che l'area sia urbanizzata o meno.

Essa ha come oggetto la determinazione del valore unitario (per mq) medio di SU, di aree fabbricabili ubicate nel capoluogo in zona centrale ovvero nella zona omogenea A1, con buone caratteristiche dal punto di vista morfologico e di inquadramento urbanistico, esteso alla generalità, mediante un criterio di stima per comparazione. Il valore unitario è stato principalmente ricavato da prezzi di compravendita recenti di beni con caratteristiche dimensionali note e da dati forniti da alcuni operatori immobiliari operanti sul territorio comunale.

DETERMINAZIONE VALORE AL MQ DI SU - Per la determinazione del valore al mq di Su si è proceduto nel seguente modo: a) analisi dei valori di compravendita contenuti nella "Tabella 1"; b) incontri con liberi professionisti ed imprenditori che agiscono sul mercato immobiliare; c) analisi finale dei dati con determinazione dei valori al mq di SU.

a) Analisi dei valori di compravendita contenuti nella "Tabella 1" – Dalla tabella riepilogativa dei dati reperiti dagli atti di compravendita si è provveduto a definire dei valori medi, suddivisi nel seguente modo:

- per ubicazione: i suddetti valori sono stati suddivisi per zone omogenee seguendo la zonizzazione descritta al punto 3.1;
- per caratteristiche dell'area: a seconda della presenza o meno di opere di urbanizzazione, le aree possono essere di completamento oppure di espansione;
- per destinazioni d'uso: le principali funzioni d'uso sono quella residenziale e quella produttiva. Per quanto riguarda la funzione residenziale, i valori maggiori si registrano nel capoluogo, e tendono a ridursi nel resto del territorio ed in località Maiatico, assumendo i valori più bassi nella zona del Castellaro e di San Vitale. La funzione produttiva invece, risente molto meno, rispetto a quella residenziale, del fattore posizionale, attestandosi su valori quasi costanti su tutto il territorio. Alle predette funzioni d'uso è stata aggiunta quella commerciale.

Dalla griglia dei valori come sopra determinati, si è provveduto a definire dei valori medi per mq di Su, secondo la suddetta suddivisione; in realtà, dei venti valori medi che necessitava determinare, ne sono stati determinati solo quattro (per carenza di dati disponibili), dei quali solo due, e precisamente quelli relativi ad aree a destinazione residenziale nel capoluogo, sia di completamento che di espansione, possono ritenersi valori medi e quindi da assumere come orientamento (vedere l'allegata "Tabella 1").

Dalla "Tabella 1" i valori dell'area edificabile per il residenziale di espansione si attesterebbero su circa 450 €/mq, quelli di completamento su circa 750 €/mq. Occorre però precisare che detti valori sono dedotti in buon numero da terreni ricadenti in una lottizzazione particolare, il P.P.9, sulla quale è assegnata una capacità edificatoria molto bassa a fronte di una elevata superficie fondiaria dei lotti, e sulla quale gravano costi di urbanizzazione elevati rispetto alla media; il prezzo risulta pertanto superiore a quello medio di mercato.

b) incontri con liberi professionisti ed imprenditori che agiscono sul mercato immobiliare – Dagli incontri tenutisi tra il personale di questo ufficio e gli operatori del mercato immobiliare, si è appreso che, altro riferimento per la determinazione dei valori delle aree, è quello che vede, per la funzione

residenziale, il valore dell'area pari ad un quarto del prezzo di compravendita degli immobili. Attestandosi, in Sala Centro, il valore di superficie commerciale di vendita in circa 2.000 €/mq, che può corrispondere, in termini di SU costruita, a circa 3.000 €/mq (valore/mq di SU costruita = circa 1,50 x valore/mq di Sup. commerciale - la superficie commerciale conteggia i vani accessori al 50%, e le taverne/mansarde al 70% della superficie lorda), il valore di mercato dell'area già urbanizzata si attesta in circa 750 €/mq di SU. Anche in tal caso, l'applicazione del coefficiente 1,5 (di trasformazione della SU costruita in Sup. commerciale) può risultare elevato rispetto alla media, in considerazione del fatto che in molti casi la geometria e l'estensione del lotto, ordinariamente, può non consentire un tale aumento di Sup. commerciale. Pertanto, adottando un coeff. precauzionale pari a 1,3, il valore di mercato di un'area urbanizzata si attesterebbe in circa 650 €/mq di SU.

Per quanto riguarda la funzione d'uso commerciale, viene preso come riferimento il commercio al dettaglio, il quale, è comunque una funzione d'uso prevista sia nelle aree residenziali che in quelle produttive (zone A, B, C, D del D.M. 1444/68). Detta funzione, intendendosi per essa il commerciale al dettaglio in quanto avente valori più elevati rispetto al commercio all'ingrosso o comunque alle grandi strutture di vendita, tende ad assumere valori che si avvicinano a quello residenziale nel capoluogo, ma che si riducono notevolmente ed in maniera assai superiore alla destinazione residenziale, nel resto del territorio (un immobile ad uso commerciale posto all'esterno del capoluogo vale all'incirca il 50% rispetto a quello ubicato all'interno del capoluogo).

Per quanto riguarda i valori delle aree produttive, essi si attesterebbero, nel Capoluogo, all'incirca su €/mq 165 in zona di completamento, e di €/mq 65 in zona di espansione, mantenendosi all'incirca costanti su tutto il territorio.

L'incidenza di costo delle opere di urbanizzazione, è stimato in circa 150 €/mq di SU per la funzione residenziale, e di 100 €/mq di SU per la funzione produttiva e commerciale; tale costo rappresenta pertanto la differenza tra i valori delle aree urbanizzate rispetto a quelle di espansione.

c) Analisi finale dei dati con determinazione dei valori al mq di SU – Dai dati raccolti, si è proceduto a definire i valori base al mq di SU. Bisogna però sottolineare che la funzione commerciale merita un discorso a parte. In effetti la medesima funzione risulta insediabile sia nelle aree residenziali che in quelle produttive di completamento e di espansione, a volte come commercio al dettaglio (usi U4 e U5 delle NTA), a volte come commercio all'ingrosso (uso U7). Innanzitutto occorre sottolineare che mentre il commercio al dettaglio assume valori sensibilmente superiori rispetto al produttivo, il commercio all'ingrosso tende ad attestarsi su valori simili all'uso produttivo. Occorre altresì evidenziare che, mentre per le aree residenziali il valore della funzione commerciale al dettaglio non supera quello dell'uso prevalente (per l'appunto quello residenziale), per le aree produttive, esso risulta nettamente superiore all'uso prevalente, e cioè a quello industriale-artigianale (definito genericamente col termine "produttivo"). Per tale motivo, le aree produttive tenderebbero ad assumere valori assai superiori in quanto in esse risulta insediabile l'attività commerciale; tale ragionamento indurrebbe però ad un'erronea conclusione, in quanto il territorio salese è a vocazione produttiva, mentre l'attività commerciale risulta estremamente debole e difficilmente insediabile (come peraltro evidenziato negli studi a supporto del P.T.C.P. e nel Piano degli Insediamenti Commerciali). Da ciò ne consegue che, nelle aree produttive (Zone D del D.M. 1444/68), laddove risulta insediabile il commercio al dettaglio (intendendosi per esso quello ricompreso negli usi U4 e U5 delle NTA di P.R.G.), sul valore al mq di SU verrà applicata una maggiorazione rispetto al valore del produttivo pari al 30% (coeff. C = 30%). Diversamente, nel momento in cui su un'area sarà prevista la funzione commerciale (in caso d'intervento diretto a partire dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, in caso di strumento

urbanistico preventivo a partire dalla data di stipula della relativa convenzione urbanistica), indipendentemente dal tipo di Zona omogenea (zona B, C o D), sulla medesima verrà applicato il valore tabellare stabilito per la funzione commerciale così come evidenziato nella successiva "Tabella 2". Nelle lottizzazioni nelle quali il P.R.G. inserisce una quota di commerciale, su di essa dovrà essere applicato il relativo valore, mentre sulle aree a destinazione produttiva, si applicherà il valore del produttivo.

I valori base al mq di SU sono così determinati:

TABELLA 2

Zona A1 – Sala Centro

ZONA OMOGENEA	COMPLETAMENTO	ESPANSIONE	DESTINAZIONE D'USO	VALORE/MQ DI SU
A1	X		Residenziale	650 €/mq
A1	X		Commerciale dett.	550 €/mq
A1	X		Produttiva	165 €/mq
A1		X	Residenziale	500 €/mq
A1		X	Commerciale dett.	450 €/mq
A1		X	Produttiva	105 €/mq

Zona A2 – Sala Bassa

ZONA OMOGENEA	COMPLETAMENTO	ESPANSIONE	DESTINAZIONE D'USO	VALORE/MQ DI SU
A2	X		Residenziale	520 €/mq
A2	X		Commerciale dett.	440 €/mq
A2	X		Produttiva	165 €/mq
A2		X	Residenziale	370 €/mq
A2		X	Commerciale dett.	340 €/mq
A2		X	Produttiva	105 €/mq

Zona A3 – Maiatico

ZONA OMOGENEA	COMPLETAMENTO	ESPANSIONE	DESTINAZIONE D'USO	VALORE/MQ DI SU
A3	X		Residenziale	520 €/mq
A3	X		Commerciale dett.	330 €/mq

A3	X		Produttiva	135 €/mq
A3		X	Residenziale	370 €/mq
A3		X	Commerciale dett.	230 €/mq
A3		X	Produttiva	75 €/mq

Zona A4 – Castellaro

ZONA OMOGENEA	COMPLETAMENTO	ESPANSIONE	DESTINAZIONE D'USO	VALORE/MQ DI SU
A1	X		Residenziale	455 €/mq
A1	X		Commerciale dett.	330 €/mq
A1	X		Produttiva	160 €/mq
A1		X	Residenziale	255 €/mq
A1		X	Commerciale dett.	230 €/mq
A1		X	Produttiva	100 €/mq

Zona A5 – San Vitale Baganza

ZONA OMOGENEA	COMPLETAMENTO	ESPANSIONE	DESTINAZIONE D'USO	VALORE/MQ DI SU
A5	X		Residenziale	455 €/mq
A5	X		Commerciale dett.	390 €/mq
A5	X		Produttiva	160 €/mq
A5		X	Residenziale	255 €/mq
A5		X	Commerciale dett.	290 €/mq
A5		X	Produttiva	100 €/mq

Zona A6 – Resto del territorio

ZONA OMOGENEA	COMPLETAMENTO	ESPANSIONE	DESTINAZIONE D'USO	VALORE/MQ DI SU
A6	X		Residenziale	400 €/mq
A6	X		Commerciale dett.	330 €/mq
A6	X		Produttiva	160 €/mq
A6		X	Residenziale	250 €/mq
A6		X	Commerciale dett.	230 €/mq

A6		X	Produttiva	100 €/mq
----	--	---	------------	----------

3.3 - COEFFICIENTE DI STIMA “CAPACITA’ EDIFICATORIA”

Il primo coefficiente di stima è quello della capacità edificatoria.

In sostanza, nel momento in cui ad un’area viene assegnata natura di area fabbricabile, ed alla stessa viene automaticamente associato, in base alla zona ed alle caratteristiche della stessa, il valore al mq di SU, risulta intuitivo il fatto che il relativo valore è direttamente proporzionale alla capacità edificatoria su di essa assegnata dal P.R.G..

Si può quindi affermare che il valore dell’area fabbricabile è direttamente proporzionale alla capacità edificatoria, ovvero che: $VA = V \text{ base/mq di SU} \times n. \text{ mq di SU}$

Quindi il **Coeff. CE = numero di mq. di SU**

3.4 – COEFF. DI STIMA “INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE/FONDIARIA”;

Pur dando atto che il valore di un’area dipende dalla relativa potenzialità edificatoria, deve essere assunto in debita considerazione il fatto che, a parità di edificabilità, la maggior estensione di un’area rispetto ad un’altra incide positivamente sul valore di quella determinandone un incremento. Ciò avviene per molteplici motivi. Innanzitutto una maggior estensione consente al soggetto attuatore di poter sfruttare appieno tutte le possibilità di trasformazione consentite dal P.R.G., non solo in termini di SU, ma anche realizzando locali accessori e di servizio, anche esternamente all’edificio. In sostanza, con più area, si possono progettualmente realizzare tipologie edilizie che consentano di sfruttare al massimo l’intervento ammesso. Infatti la superficie commerciale vendibile non coincide affatto con la SU, ma la ricomprende al cento per cento, con l’aggiunta di quella relativa agli accessori ed ai locali di servizio (generalmente computata al 50%). Inoltre, maggior superficie significa possibilità di dotare le varie unità edilizie di aree di pertinenza (giardino ad uso esclusivo o in proprietà), le quali rappresentano comunque un valore aggiuntivo. Il valore medio, in centro abitato, riferito al mq di superficie di giardino, equivale a circa un decimo (1/10) del valore al mq di superficie commerciale. Da ciò ne consegue che un giardino ceduto in uso esclusivo o proprietà, vale, nel Capoluogo, circa €/mq 65. Pertanto, sul valore dell’area non incide solo la SU su di essa assegnata, ma anche la relativa estensione, la quale, più aumenta più consente di sfruttare appieno la potenzialità edificatoria in senso lato e comunque di garantire un maggior “costruito”.

Secondariamente, una maggior superficie garantisce maggior libertà di progettazione, con possibilità di proporre un maggior numero di tipologie architettoniche (condominio, casa a schiera, villette unifamigliari/bifamigliari).

Inoltre una superficie maggiore dell’area edificabile consente una maggior garanzia di rispetto delle normative di settore regolanti l’urbanistica e l’edilizia (si pensi all’obbligo di distacco tra i fabbricati, di arretramento rispetto alle strade, ecc., oppure alla presenza su un’area di un vincolo urbanistico relativo o assoluto).

L’indice che tiene conto del rapporto tra costruibile e area suscettibile di edificazione è quello di utilizzazione fondiaria (Uf) nel caso di interventi diretti, e quello di utilizzazione territoriale (Ut) per aree di espansione. Tale indice incide in maniera tale che, all’aumentare dello stesso, diminuisce la

superficie fondiaria, e pertanto il valore dell'area, anche se, ovviamente, non in maniera inversamente proporzionale. Da ciò né consegue che $V_{area} = V_{base}/mq \text{ di SU} \times \text{coeff. } Uf/Ut$.

Naturalmente, per la funzione d'uso produttiva detto indice, seppur in maniera minore, e va comunque considerato in maniera differenziata, considerato che gli indici di Uf/Ut medi della funzione produttiva risultano assai più elevati rispetto a quella residenziale.

La tabella dei coefficienti UF (completamento) è la seguente:

Destinazione d'uso	Indice	Coeff. Uf
residenziale	$Uf < 0,3$	1,15
residenziale	$0,3 \leq Uf \leq 0,35$	1,10
residenziale	$0,35 < Uf \leq 0,4$	1,05
residenziale	$0,4 < Uf \leq 0,5$	1,00
residenziale	$Uf > 0,5$	0,90
produttiva	$Uf < 0,5$	1,05
produttiva	$0,5 \leq Uf \leq 0,7$	1,00
produttiva	$Uf > 0,7$	0,95

La tabella dei coefficienti UT (espansione) è la seguente:

Destinazione d'uso	Indice	Coeff. Ut
residenziale	$Ut < 0,2$	1,10
residenziale	$0,2 \leq Ut \leq 0,4$	1,00
residenziale	$Ut > 0,4$	0,90
produttiva	$Ut < 0,40$	1,05
produttiva	$0,4 \leq Ut \leq 0,6$	1,00
produttiva	$Ut > 0,6$	0,95

3.5 - COEFFICIENTE DI STIMA “VINCOLI URBANISTICI”

Per coefficiente di stima “vincoli urbanistici”, non deve intendersi la complessità dei vincoli che, di fatto, non consentono l'edificazione, in quanto, in tale fattispecie, l'area non potrebbe essere considerata fabbricabile. I vincoli ai quali deve esser fatto riferimento, sono vincoli di tipo storico o ambientale (dai quali derivi in maniera certa e ben definita la scelta di materiali particolari ovvero l'obbligo di realizzazione di particolari interventi che per loro natura, comportano costi più elevati di quelli che sono ordinariamente previsti), e che incidono pertanto sul valore di un'area in diminuzione. Sono altresì da ricomprendere in questa fattispecie i vincoli dai quali derivi l'obbligo di realizzazione di opere particolarmente onerose, in conseguenza a prescrizioni contenute nel P.R.G. od in piani ad esso sovraordinato.

I vincoli urbanistici sono suddivisibili in tre tipologie:

- a) vincolo storico: interessa gli immobili ricadenti in zona A e sottoposti a vincolo d'intervento tipo R1, R2.a o R2.b (interventi di restauro scientifico o di risanamento conservativo), i quali obbligano l'impresa ad eseguire operazioni di lavoro indiscutibilmente più onerose rispetto a quelle, ad esempio, che possono essere effettuate laddove tali vincoli non siano presenti, e per esempio, dove è possibile demolire e ricostruire (R.3 – ristrutturazione edilizia);
- b) vincolo ambientale: riguarda interventi di nuova costruzione ricadenti in aree di tutela ambientale derivante da strumenti di pianificazione superiore, dai quali derivi l'obbligo di scelta di materiali e la realizzazione di interventi che siano compatibili con i valori ambientali (ad esempio aree edificabili ricadenti negli "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" di cui all'art. 40 del P.T.C.P.);
- c) altro vincolo: sono ricompresi quelli derivanti dal P.R.G. ovvero da strumenti di programmazione sovracomunale dai quali derivi l'obbligo di realizzazione di opere particolarmente onerose, per le quali non venga già previsto uno scorporo a livello di oneri. Sono da ricomprendersi in questa seconda fattispecie, ad esempio la realizzazione diretta di un argine in recepimento al P.A.I., dai quali consegue un aumento sensibile dei costi d'intervento.

Da ciò né consegue che $V_{area} = V_{base}/mq \text{ di SU} \times \text{coeff. V}$.

Si conclude ritenendo che il coefficiente V debba apportare una riduzione del valore base del 1% per ciascuno dei tre tipi di vincolo, e quindi dall'1% al 3% (in caso di più vincoli gravanti sull'area); conseguentemente il **coeff. V = 0.97÷0.99**.

L'applicazione del coefficiente di stima "coeff. V" potrà avvenire solo su approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

4 – LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI

Come indicato nella parte iniziale della presente relazione, uno degli obiettivi che ci si è proposti con il presente progetto è quella di predefinire delle linee di indirizzo, che successivamente dovranno essere applicate dagli uffici preposti a tale compito, ai fini della valutazione delle aree fabbricabili. Si ritiene pertanto di proceduralizzare, per quanto possibile, la metodologia di valutazione. Nel presente paragrafo si definiscono altresì metodi di procedura da seguire in caso di situazioni particolari, dalle quali potrebbero conseguire dubbi sul corretto metodo da seguire per la determinazione del valore delle aree.

Tali indirizzi vengono esposti nella parte seguente, e sono suddivisi per casistiche.

a) Terreni ricadenti su più zone omogenee: nel caso in cui un lotto di area fabbricabile (intendendosi per esso anche quello non fabbricabile di pertinenza di un edificio sottoposto ad intervento di recupero) ricada su più zone omogenee, al medesimo deve essere attribuito come unico valore base, quello della zona omogenea a maggior valore.

b) Valutazione aree in interventi di recupero: la normativa attuale prevede che durante un intervento di recupero (con tale termine si rimanda alla definizione di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), c) e d) del D.P.R. 380/01) su un edificio esistente, l'ICI debba essere applicata, per il periodo di esecuzione dei

lavori (dalla data di inizio a quella di fine dei lavori), sul valore dell'area fabbricabile, e non sulla rendita catastale (rivalutata e capitalizzata) dell'immobile. In senso pratico, con il nuovo metodo di valutazione, le problematiche sono per lo più superate, rispetto al sistema di valutazione precedente (dove non vi erano valori di Sf di riferimento, né era chiara l'estensione della superficie). Tuttavia occorre stabilire convenzionalmente come procedere alla valutazione, in quanto l'area non è di natura fabbricabile; in tale fattispecie si ritiene di procedere nel modo che segue:

- per il valore dell'area si applica la formula generale: $VA = V_{base}/mq \text{ di SU} \times \text{Coeff. CE} \times \text{coeff. UT/UF} \times \text{Coeff. VU}$,

dove: - $V_{base}/mq \text{ di SU}$ = quello della zona omogenea di riferimento;
- Coeff. CE = i mq di SU di definiscono dal progetto presentato;
- Coeff. UT/UF = si definisce in relazione alla Sf, che coincide con l'estensione del mappale che ricomprende l'immobile (sia esso censito al catasto terreni che al catasto fabbricati).

c) Valutazione aree in strumenti urbanistici preventivi: dall'esperienza passata è emerso che sia gli uffici dell'amministrazione comunale, sia i soggetti privati, hanno incontrato difficoltà circa il metodo di calcolo da seguire per la corretta valutazione delle aree fabbricabili in ambito di comparto. Sinteticamente, le incertezze riscontrate possono riassumersi nella formulazione dei seguenti quesiti:

- la superficie di applicazione del valore deve essere quella territoriale o quella fondiaria?
- fino a quando l'area è da intendersi "da urbanizzare" e da quando la medesima deve intendersi "urbanizzata"?

Naturalmente ai quesiti sopra indicati necessitava dare risposta, così come è necessario darla ora e per il futuro, anche alla luce del nuovo metodo di valutazione che si vuole introdurre. A seconda di come i diversi soggetti (privati ed uffici amministrativi) interpretano la normativa e quindi danno risposta ai suddetti quesiti, il valore di un'area può subire variazioni anche sensibilmente elevate.

Si ritiene pertanto indispensabile stabilire una procedura standard di valutazione, utile come orientamento univoco sia per gli uffici preposti alla verifica ed al controllo del corretto versamento dell'ICI, sia ai contribuenti fiscali per la corretta determinazione del valore d'imposta (tenuto conto che il Regolamento prevede che al di sopra dei valori determinati con delibera non debbano essere attivate le procedure di controllo ed eventuale accertamento dell'evasione d'imposta).

L'analisi dei valori di compravendita delle aree, dimostra che dal momento in cui viene approvato un piano particolareggiato, i valori di mercato dei lotti edificabili tendono ad assumere i valori tipici delle aree già urbanizzate; d'altra parte l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di un'area fabbricabile ricompresa in un P.P. viene assunto mediante la sottoscrizione della convenzione urbanistica (o atto d'obbligo), la quale garantisce che, da quel momento, l'area sarà urbanizzata.

In questa fattispecie, la procedura di valutazione è così stabilita:

- dalla data di approvazione dello strumento urbanistico generale o relativa variante, fino alla data di stipula della Convenzione urbanistica relativa ad un Piano Urbanistico Attuativo (ovvero di stipula dell'atto unilaterale d'obbligo in caso di C.D. approvato), la superficie fabbricabile è

rappresentata dalla superficie territoriale (ST), ed il valore da applicarsi è quello indicato nella “Tabella 2” riferito alle aree di espansione (non urbanizzate);

- dal giorno successivo alla data di stipula della Convenzione Urbanistica (ovvero dell’atto d’obbligo in caso di C.D. approvato) l’area ricompresa nel comparto è intesa, limitatamente al campo di applicazione dell’ICI, come già urbanizzata, e conseguentemente l’area fabbricabile è rappresentata dalla superficie fondiaria (Sf), cioè depurata delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie, ed il valore da applicarsi è quello indicato nella “Tabella 2” riferito alle aree di completamento.

Le linee guida contenute nel presente paragrafo, dal momento in cui l’organo comunale competente provvederà alla relativa adozione, costituiscono indirizzi prescrittivi per procedere alla valutazione delle aree fabbricabili.

5 – ALLEGATI

Gli elaborati allegati alla presente relazione di stima sono i seguenti:

- Tabella 1 – Valori atti di compravendita;
- Tavola di zonizzazione 4/a in scala 1.2000;
- Tavola di zonizzazione 4/b in scala 1.2000;
- Tavola di zonizzazione 4/c in scala 1.2000;

Sala Baganza, li 18.09.2006

I Tecnici Comunali
(Geom. Ruggero Botti)
(Arch. Cristina Muzzi)