

COMUNE DI SARMATO

PROVINCIA DI PIACENZA

Codice Ente 33042

COPIA

DELIBERAZIONE N. 21
in data: 31-01-2019

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA

GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:

DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI ANNO 2019.

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **trentuno** del mese di **gennaio** alle ore **17:50** nella Sede Municipale, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la **Giunta Comunale**.

All'appello risultano:

1. Tanzi Anna	Sindaco	Presente
2. Buzzi Milena	Vice-Sindaco	Presente
3. Marchesi Canzio	Assessore	Presente

Totale presenti **3**
Totale assenti **0**

Assiste il Segretario Comunale **Cassi Dott.ssa Laura** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Tanzi Anna** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

N. 21 in data 31-01-2019

DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI ANNO 2019.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con decreto del Ministro dell'Interno del 07.12.2018, è stato disposto il differimento, dal 31 dicembre 2018 al 28 febbraio 2019, del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2019/2021 da parte degli Enti locali;

PREMESSO che il Comune di Sarmato con atto di Giunta Comunale n. 20 in data 21.01.2010, come le altre Amministrazioni Pubbliche Locali ha determinato, quale atto primigenio reso in forma tabellare, i valori delle aree edificabili localizzate sul proprio territorio e sulla base di quanto risultava campito nelle tavole di zonizzazione dell'allora vigente P.R.G., ai fini dell'applicazione più puntuale dell'imposta comunale sugli immobili 2010;

RICHIAMATA la propria deliberazione nr.22 del 30.01.2018 avente ad oggetto: "Determinazione valore aree fabbricabili anno 2018";

CONSIDERATO che, a causa dell'andamento del mercato immobiliare, l'Amministrazione Comunale ritiene di non aggiornare, per quanto possibile, detti valori al fine della loro applicazione per l'anno 2019;

DATO ATTO che:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 03.04.2017 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 03.04.2017 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), redatto ai sensi degli artt. 29, 33, 34 e 43 della L.R. n. 20/2000;
- A seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, nella Parte seconda – n. 117 in data 30.05.2018, i predetti strumenti urbanistici sono entrati in vigore;

RILEVATO, pertanto, che si rende necessario aggiornare la tabella precedentemente deliberata, adeguando le denominazioni delle diverse aree secondo l'attuale classificazione, mantenendo i corrispondenti valori adottati ed integrando la tabella per le nuove zonizzazioni, secondi valori di mercato;

VISTE:

- L'allegata tabella sinottica che fissa la corrispondenza tra le diverse denominazioni delle aree del previgente P.R.G. e degli attuali strumenti urbanistici, PSC e RUE;
- L'allegata Relazione per la "Individuazione di zone omogenee per valore di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di Sarmato", redatta dai consulenti urbanistici Arch. Ivano Savi ed Arch. Alex Massari, nella quale vengono definiti, attraverso il metodo di valutazione del valore di trasformazione, i valori delle aree produttive di espansione previste dal PSC, confermate con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.11.2018, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. n. 24/2017, nonché i valori da assegnare alle aree edificabile del RUE;

VISTA la seguente tabella, con la quale vengono determinati detti costi a seguito di raffronto con i valori medi di mercato, raffrontati con i territori comunali limitrofi e valutati secondo le varie casistiche di classificazione territoriale del R.U.E., mantenendone ove possibile i valori del 2018, in quanto ritenuti attuali:

VALORE AREE EDIFICABILI ANNO 2019

Classificazione individuata dal RUE:

- Zona "B1" – Residenziale di completamento estensivo: valore di mercato 61,73 €/mq di Sf
- Zona "B2" – Residenziale di completamento: valore di mercato 77,19 €/mq di Sf
- Zona "B3" – Residenziale di riqualificazione:
 - Fino al rilascio del P.C.C: valore di mercato 31,49 €/mq di Sf
 - Dopo il rilascio del P.C.C: valore di mercato 49,18 €/mq di Sf
- Zona "B3" – Produttivo di riqualificazione:
 - Fino al rilascio del P.C.C: valore di mercato 22,54 €/mq di Sf
 - Dopo il rilascio del P.C.C: valore di mercato 32,92 €/mq di Sf
- Zona "C0" - Residenziale a strumento urbanistico attuativo previgente:
 - Da urbanizzare con $if \leq 25\%$: valore di mercato 31,49 €/mq di Sf
 - Da urbanizzare con $if > 25\%$: valore di mercato 49,18 €/mq di Sf
 - Già urbanizzate con $if \leq 25\%$: valore di mercato 51,44 €/mq di Sf
 - Già urbanizzate con $if > 25\%$: valore di mercato 66,88 €/mq di Sf
- Zona "D1" - produttiva di completamento: valore di mercato 46,30 €/mq di Sf
- Zona "D2" - terziaria di completamento: valore di mercato 46,30 €/mq di Sf
- Zona "D4" - Zone e impianti fissi per la lavorazione dei materiali litoidi:
 - Da urbanizzare: valore di mercato: 22,54 €/mq di Sf
 - Già urbanizzate: valore di mercato: 32,92 €/mq di Sf
- Zona "D5" – Zona produttiva per attrezzature Tecnologiche private: valore di mercato 46,30 €/mq di Sf
- Zona "D6" – Aree pertinenziali: valore di mercato 20,00 €/mq di Sf
- Zona "D0" - produttiva a strumento urbanistico attuativo previgente
 - Da urbanizzare: valore di mercato: 22,54 €/mq di Sf
 - Già urbanizzate: valore di mercato: 32,92 €/mq di Sf

Ambiti individuati dal PSC:

- SN 06 – Ambito di riqualificazione dell'area di stoccaggio "ex Eridania":
valore di trasformazione 15,00 €/mq di ST
- SN 11 – Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale di progetto:
valore di trasformazione 11,00 €/mq di ST

VISTI i pareri tecnico e contabile ex art.49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000, allegati alla presente;

A voti unanimi e favorevoli, resi nei modi di legge

D E L I B E R A

1. Di approvare, quale parte sostanziale del presente atto:
 - L'allegata tabella sinottica che fissa la corrispondenza tra le diverse denominazioni delle aree del previgente P.R.G. e degli attuali strumenti urbanistici, PSC e RUE;
 - L'allegata Relazione per la "Individuazione di zone omogenee per valore di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di Sarmato", redatta dai consulenti urbanistici Arch. Ivano Savi ed Arch. Alex Massari, nella quale vengono definiti, attraverso il metodo di valutazione del valore di trasformazione, i valori delle aree produttive di espansione previste dal PSC, confermate con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.11.2018, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. n. 24/2017, nonché i valori da assegnare alle aree edificabili del RUE;
2. Di approvare i valori delle aree edificabili localizzate sul proprio territorio e sulla base delle definizioni dei vigenti strumenti urbanistici, P.S.C. e R.U.E., ai fini dell'applicazione più puntuale dell'Imposta Municipale sugli immobili per l'anno 2019, secondo la seguente tabella, desunta dai predetti allegati:

VALORE AREE EDIFICABILI ANNO 2019

Classificazione individuata dal RUE:

- Zona "B1" – Residenziale di completamento estensivo: valore di mercato 61,73 €/mq di Sf
- Zona "B2" – Residenziale di completamento: valore di mercato 77,19 €/mq di Sf
- Zona "B3" – Residenziale di riqualificazione:
 - Fino al rilascio del P.C.C: valore di mercato 31,49 €/mq di Sf
 - Dopo il rilascio del P.C.C: valore di mercato 49,18 €/mq di Sf
- Zona "B3" – Produttivo di riqualificazione:
 - Fino al rilascio del P.C.C: valore di mercato 22,54 €/mq di Sf
 - Dopo il rilascio del P.C.C: valore di mercato 32,92 €/mq di Sf
- Zona "C0" - Residenziale a strumento urbanistico attuativo previgente:
 - Da urbanizzare con $if \leq 25\%$: valore di mercato 31,49 €/mq di Sf
 - Da urbanizzare con $if > 25\%$: valore di mercato 49,18 €/mq di Sf
 - Già urbanizzate con $if \leq 25\%$: valore di mercato 51,44 €/mq di Sf
 - Già urbanizzate con $if > 25\%$: valore di mercato 66,88 €/mq di Sf
- Zona "D1" - produttiva di completamento: valore di mercato 46,30 €/mq di Sf
- Zona "D2" - terziaria di completamento: valore di mercato 46,30 €/mq di Sf
- Zona "D4" - Zone e impianti fissi per la lavorazione dei materiali litoidi:
 - Da urbanizzare: valore di mercato: 22,54 €/mq di Sf
 - Già urbanizzate: valore di mercato: 32,92 €/mq di Sf
- Zona "D5" – Zona produttiva per attrezzature Tecnologiche private: valore di mercato 46,30 €/mq di Sf

- Zona "D6" – Aree pertinenziali: valore di mercato 20,00 €/mq di Sf
- Zona "D0" - produttiva a strumento urbanistico attuativo previgente
 - Da urbanizzare: valore di mercato: 22,54 €/mq di Sf
 - Già urbanizzate: valore di mercato: 32,92 €/mq di Sf

Ambiti individuati dal PSC:

- SN 06 – Ambito di riqualificazione dell'area di stoccaggio "ex Eridania":
valore di trasformazione 15,00 €/mq di ST
 - SN 11 – Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale di progetto:
valore di trasformazione 11,00 €/mq di ST
3. di dare mandato al Responsabile del Settore Finanziario di applicare tale delibera a far data dall'esecutività della stessa per gli adempimenti di competenza.

Successivamente, ad unanimità di voti, la Giunta Comunale dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

P A R E R I P R E V E N T I V I

Ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto:

**Il Responsabile del Settore Tecnico
F.to D'Antonio Andrea**

Ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità CONTABILE, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto:

**Il Responsabile del Settore Finanziario
F.to Agueriti Orietta**

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente
F.to Tanzi Anna

Il Segretario Comunale
F.to Cassi Dott.ssa Laura

-
- ☐ - Pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico per 15 giorni consecutivi dal 01-02-2019 al 16-02-2019 (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69)
- ☐ - Trasmessa ai capigruppo (Prot. N° 820)
- ☐ - Trasmessa in copia alla Prefettura (Prot. N°).

Addi, 01-02-2019

Segretario Comunale
F.to Cassi Dott.ssa Laura

Copia conforma all'originale, ad uso amministrativo.

Addi

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVA' (Art. 134 T.U. 18.08.2000 n.267)

Si certifica che la presente deliberazione:

diventa esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3°, T.U. 18.08.2000 n. 267.

Addi,

Segretario Comunale
Cassi Dott.ssa Laura

RUE		CODIFICA PRG
CATEGORIA	ZONA / ELEMENTO	
Centri storici	A - Centro storico	/
	Edifici di valore storico-architettonico	Edifici di interesse storico-artistico (rs)
	Edifici di valore storico-culturale	Edifici pregevoli di interesse storico (ra) Edifici di valore storico (rb) t3 - Villini storici t8 - Bettole t9 - Mulini t10 - Idrovore t11 - Edifici padronali minori
	Edifici di valore testimoniale-ambientale	Edifici di valore ambientale (re) t1 - Edilizia del secondo ottocento t2 - Edilizia novecentesca t4 - Case operaie t5 - Cimiteri t6 - Edifici scolastici t7 - Altri edifici pubblici t12 - Edilizia mezzadrile o bracciantile t13 - Rustici agricoli
	Aree pertinenziali di valore storico-ambientale	Pertinenza di interesse testimoniale
Zone residenziali	B0 - Zone residenziali consolidate	B - Edilizia urbana B - Agglomerazione edilizia
	B1 - Zone residenziali di completamento estensivo	B - Edilizia urbana B - Agglomerazione edilizia E - Zona destinata all'uso agricolo
	B2 - Zone residenziali di completamento	B - Zona di completamento residenziale sature B - Zona di completamento residenziale di saturazione
	B3 - Zone residenziali di riqualificazione	B - Complesso agricolo
	C0 - Zone residenziali a strumento urbanistico attuativo pre-vigente	C - Zona di espansione residenziale di tipo A C - Zona di espansione residenziale di tipo B
Zone produttive e terziarie	D0 - Zone produttive a strumento urbanistico attuativo pre-vigente	
	D1 - Zone produttive di completamento	D - Zona di espansione produttiva D - Zona di completamento produttivo D - Zona di espansione produttiva (<i>per le zone attuate</i>) B - Complesso agricolo (<i>zona lungo la Via Emilia</i>)
	D2 - Zone terziarie di completamento	B - Zona di completamento terziario
	D3 - Zone per la distribuzione di carburanti	Area per distribuzione carburante
	D4 - Zone e impianti fissi per la lavorazione dei materiali litoidi	Area per stoccaggio inerti
	D5 - Zone produttive per attrezzature tecnologiche private	/
Dotazioni territoriali	G1 - Attrezzature scolastiche e di interesse comune	G - Zona di completamento dei servizi (Istruzione / Attrezzatura di interesse comune / Servizio religioso)
	G2 - Verde pubblico attrezzato	G - Zona di completamento dei servizi (Spazio di verde pubblico. Per il gioco e per lo sport)
	G3 - Parcheggi	G - Zona di completamento dei servizi (Parcheggio pubblico)
Ulteriori dotazioni territoriali	F1 - Dotazioni ecologiche ed ambientali	G - Zona di completamento dei servizi (Attrezzatura di interesse urbano)
	F2 - Attrezzature cimiteriali	G - Zona di completamento dei servizi (Attrezzatura di interesse urbano)
	F3 - Aree di mitigazione paesaggistica e ambientale	Area pertinenziale
Infrastrutture per la mobilità	H1 - Stazione ferroviaria esistente	G - Zona di completamento dei servizi (Attrezzatura di interesse urbano)
	H1 - Tracciato ferroviario esistente	Zone ferroviarie
	H2 - Viabilità veicolare esistente	Zone destinate alla viabilità
	H2 - Viabilità veicolare da riqualificare	/
	H3 - Corridoio di fattibilità delle strade di progetto	/
Zone agricole	E1 - Zona agricola normale	E - Zona destinata all'uso agricolo B - Complesso agricolo
	E2 - Complessi rurali	A - Insediamenti storici B - Azienda rurale funzionante
Elementi del PSC e del POC	Ambiti di trasformazione	/
	Ambito di riqualificazione della Via Emilia	/
	Zone per attività estrattive (P.A.E.)	Zona per attività estrattive



COMUNE DI SARMATO

Provincia di Piacenza

INDIVIDUAZIONE DI ZONE OMOGENEE PER VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI NEL COMUNE DI SARMATO

Relazione tecnica

Anno 2019

Sindaco

Anna Tanzi

Assessore all'urbanistica

Milena Buzzi

Segretario generale

Laura Cassi

Responsabile del procedimento

Andrea D'Antonio

Progettisti

Ivano Savi

Alex Massari

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori

IVANO
SAVI
Architetto 276

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori

ALEX
MASSARI
Pianificatore
Territoriale 594

Sommario

1. INTRODUZIONE	2
2. METODI DI VALUTAZIONE.....	4
3. IL METODO DELLA STIMA ANALITICA.....	4
3.1 Il valore medio di mercato dei fabbricati (V_{mf})	5
3.2 Il costo della trasformazione ($\Sigma K + I_p + P$)	6
4. IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE	8
5. VALORI DA ASSEGNARE ALLE AREE EDIFICABILI DEL R.U.E.....	10

1. INTRODUZIONE

Con l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE avvenuta nel 2018, gli scenari urbanistici si sono notevolmente modificati: sono entrati in vigore nuovi parametri e norme che mantengono, comunque, salvi diritti acquisiti con la precedente forma di pianificazione (PRG), oggi trasfusa nel RUE. Con il PSC si è avuta una rimodulazione dell'offerta di aree, sottoposte a modalità attuative di lungo periodo; è inoltre, scomparso il PPA come strumento rigido di pianificazione temporale degli interventi subordinati a PUA per lasciare il passo al POC che rappresenta una forma più snella di pianificazione temporale e, soprattutto, si prefigge di perseguire obiettivi di certezza dell'effettiva volontà di giungere all'attuazione da parte dei soggetti interessati.

Con l'entrata in vigore della L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", è stata abrogata la pre-vigente L.R. n. 20/2000, prevedendo comunque un periodo transitorio che, dalla data di entrata in vigore della legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, consente ai Comuni di promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC,

Con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.11.2018 l'Amministrazione Comunale ha approvato gli indirizzi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. n. 24/2017, confermando due aree produttive di espansione:

- SN 11 – Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale di progetto;
- SN 06 – Ambito di riqualificazione dell'area di stoccaggio "ex Eridania".

Con la medesima delibera, l'Amministrazione Comunale ha previsto di non validare le aree di trasformazione residenziale" AT.01, AT.02 e AT.03 e Ambito di riqualificazione di Via Po previsti dal PSC vigente, demandando la nuova pianificazione al Piano Urbanistico Generale (PUG) di cui all'art. 31 della L.R. n. 24/2017. A tal fine i succitati ambiti residenziali assumono le disposizioni previste per gli "Ambiti agricoli periurbani" di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC;

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le nuove aree previste nella delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.11.2018 e oggetto di valutazione risultano individuate nel PSC come:

- SN 11 – Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale di progetto;
- SN 06 – Ambito di riqualificazione dell'area di stoccaggio "ex Eridania".

Di seguito le schede tecnico normative con individuati i vari parametri urbanistici.

SN 06 – Ambito di riqualificazione dell'area di stoccaggio "ex Eridania"

Superficie territoriale S.T. mq. 84.025

OBIETTIVI

- Miglioramento della qualità ambientale;
- Potenziamento delle attività economiche del territorio comunale.

CAPACITÀ INSEDIATIVA

Superficie Utile massima realizzabile: 0,4 mq/mq per attività produttive, deposito e logistica nei limiti previsti dalla programmazione di rango sovracomunale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un PUA e alla sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000.

CONTRIBUTI ALLA CITTA' PUBBLICA

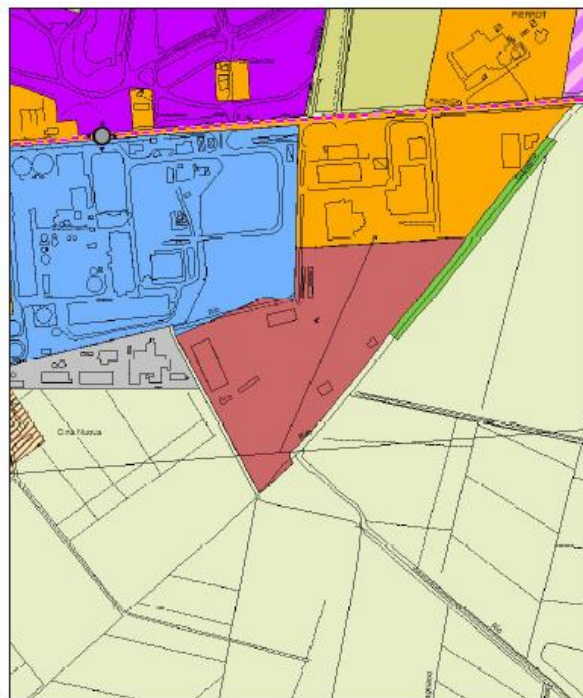
Realizzazione della viabilità di collegamento di rango urbano, comprensiva della sistemazione degli innesti.

INDICAZIONI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Interventi di edilizia convenzionata: non è prevista edilizia residenziale.

INDICAZIONI RELATIVE AGLI STANDARD

Per quanto attiene alle dotazioni territoriali e ai parcheggi pubblici e pertinenziali debbono essere previsti nel rispetto delle Norme di RUE.



Scheda Normativa
n° 6

Scala 1:5.000

Individuazione
cartografica

SN 11 – Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale di progetto

Superficie territoriale S.T. mq. 57.730

OBIETTIVI

- Potenziamento delle attività economiche del territorio comunale;
- Localizzazione delle nuove edificazioni in continuità con quelle esistenti, evitando la formazione di aree intercluse.

CAPACITÀ INSEDIATIVA

Superficie Utile minima realizzabile: mq. 8.660

Superficie Utile massima realizzabile: mq. 17.320

Destinazioni d'uso ammesse: ricettive, commerciali, direzionali, produttive, deposito e logistica nei limiti previsti dalla programmazione di rango sovracomunale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un PUA e alla sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000.

CONTRIBUTI ALLA CITTA' PUBBLICA

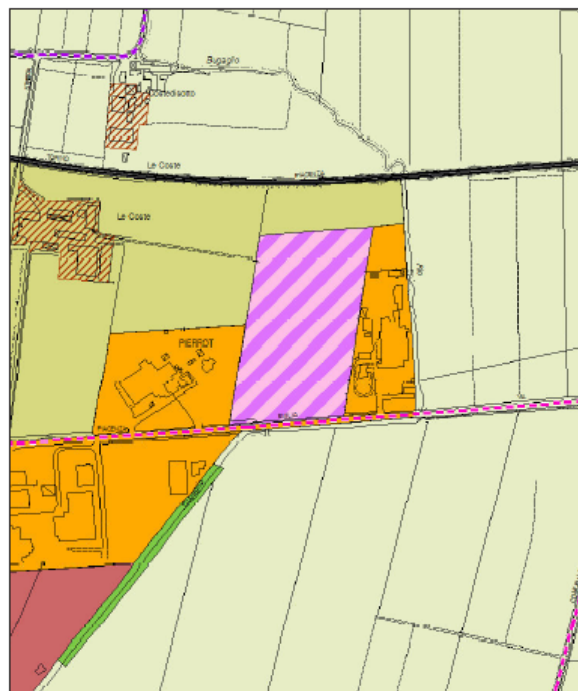
Realizzazione della viabilità di collegamento di rango urbano interna al comparto, comprensiva della sistemazione degli innesti.

INDICAZIONI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Interventi di edilizia convenzionata: non è prevista edilizia residenziale.

INDICAZIONI RELATIVE AGLI STANDARD

Per quanto attiene alle dotazioni territoriali e ai parcheggi pubblici e pertinenziali debbono essere previsti nel rispetto delle Norme di RUE.



Scheda Normativa
n° 11

Scala 1:5.000

Individuazione
cartografica

2. METODI DI VALUTAZIONE

Ai fini della determinazione del valore medio di mercato per le aree edificabili, si può citare l'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo n. 504/92 il quale, valido anche ai fini dell'IMU, recita: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendite di aree aventi analoghe caratteristiche."

A) La stima analitica, basata sul valore di trasformazione.

Questo metodo di valutazione si fonda sul presupposto che l'area edificabile sia "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio". Se, pertanto, si esprime con "Va" il valore dell'area, con "K" il costo di trasformazione e con "Vm" il valore del fabbricato, può porsi

$$Va = Vm - K$$

Per poter essere applicata correttamente, quest'equazione necessita di una maggior specificazione; infatti:

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

Il valore così risultante è il limite di convenienza economica, al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

3. IL METODO DELLA STIMA ANALITICA

Il metodo della stima analitica è basato sul valore di trasformazione.

Al fine di ipotizzare un valore di mercato il più possibile attinente all'area, è stato ipotizzato il seguente scenario:

valore di trasformazione con l'assegnazione di un indice territoriale equivalente a quello previsto dal PSC vigente,

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore attuale dell'area è pari alla differenza, attualizzata, tra il valore medio di mercato dei fabbricati e la somma di tutti i costi da sostenere, cioè:

$$Va = \left[\frac{Vm - (\Sigma K + Ip + P)}{(1 + r)^n} \right]$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vmf = valore medio di mercato dei fabbricati

ΣK = costi relativi alla costruzione e alle opere di urbanizzazione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

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

Poiché il valore attuale dell'Area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza $V_{fm} - (\Sigma K + I_p + P)$ all'attualità, per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione.

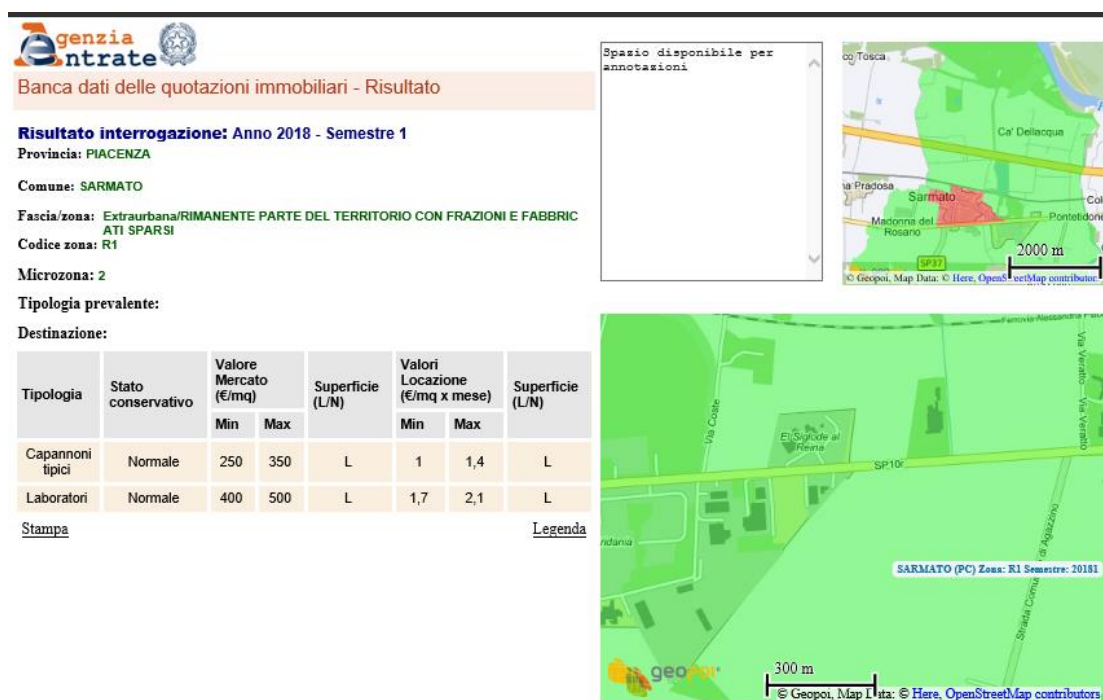
A tal fine, sono stati ipotizzati un tasso di attualizzazione del 6,00% (sei per cento) ed un periodo di trasformazione minimo di 5 (cinque) anni, in considerazione dei tempi tecnici necessari – secondo la migliore ipotesi favorevole, in astratto, prospettabile, senza tenere conto, peraltro, di eventuali, possibili, differimenti, dilazioni o ritardi nei procedimenti amministrativi, quali si determinano abitualmente nella prassi urbanistica ed edilizia – sia per l'elaborazione del nuovo PUA e per la sua successiva approvazione, sia per la realizzazione di tutte le opere.

3.1 Il valore medio di mercato dei fabbricati (Vmf)

Il valore medio di mercato dei fabbricati si riferisce al valore dei fabbricati finiti e si ottiene moltiplicando il valore medio unitario di mercato degli immobili ubicati nell'area di intervento per la Superficie Lorda Utile (SLU) complessivamente realizzabile nell'area omogenea in esame.

Il valore medio unitario dei fabbricati può essere desunto dai valori medi riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), che vengono qui di seguito riportati.

Fonte: OMI



Per l'analisi tecnico-estimativa oggetto della presente, viene assunto il valore relativo alla tipologia "Laboratori".

Il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di capannoni nuovi, che certamente è superiore al valore dei capannoni in "normale" stato di conservazione.

Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: *«Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3».*

Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia "ottima", equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% il valore massimo indicato da OMI.

Con questo procedimento, si ottiene un valore unitario di mercato dei capannoni nuovi realizzabili sull'area in esame, pari a **650,00 €/mq** (500 €/mq x 1,30).

3.2 Il costo della trasformazione ($\Sigma K + I_p + P$)

Il costo della trasformazione "C" è il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, opere di urbanizzazione, spese generali, utile d'impresa;
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 - K3 - oneri per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - K4 - contributo perequativo e al concorso della città pubblica;
- interessi passivi (I_p) sul capitale finanziario;
- profitto lordo (P) di un ordinario imprenditore.

Di seguito vengono analizzate le singole voci che compongono il costo della trasformazione "C".

3.2.1. Costo tecnico di costruzione (K1)

Per la destinazione produttiva il costo tecnico di costruzione "K1" è riferito alla SLU e viene stimato, sulla base di prezziari e di stime parametriche per zone similari, in **400 €/mq**.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ha un'incidenza di circa **18,00 €/mq Sc** sulle aree ancora da urbanizzare.

3.2.2. *Oneri professionali (K2)*

Sono riconducibili a questa voce i compensi spettanti alle diverse figure tecniche che intervengono nelle fasi della produzione per lo svolgimento di prestazioni professionali come ad esempio: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc. Tali costi si assumono nella misura del **6%** del costo tecnico di costruzione "K1".

3.2.3. *Contributi afferenti gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria (K3)*

Per i singoli lotti non compresi nel PUA e per quelli compresi il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso di costruire, degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a **0,60 €/mq** di Sc

3.2.4. *Interessi passivi (Ip)*

Gli interessi passivi sul capitale finanziario devono essere stimati in funzione dell'esposizione finanziaria del costruttore e rispecchiano il costo del capitale.

Tenuto conto dell'andamento dei mercati finanziari e dello specifico settore di intervento, il tasso di interesse per la determinazione degli oneri finanziari è stato assunto pari al **6%**. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fideiussorie.

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

3.2.5. *Profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore*

È il compenso che spetta all'imprenditore che organizza il processo produttivo, sostenendone anche l'eventuale rischio della sua scarsa riuscita economica. Deve essere valutato facendo riferimento al mercato ed al momento economico. Generalmente è stimato attorno al **10%** del valore di mercato del prodotto finito. Il profitto dell'imprenditore è riferito al momento della vendita.

4. IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

AREA 1

SN 06 – Ambito di riqualificazione dell'area di stoccaggio “ex Eridania”.

Metodo della stima analitica – Valore con IT =0,40 mq/mq

AREA 1 - SN 06 – Ambito di riqualificazione dell'area di stoccaggio “ex Eridania”.

	Dati	U.d.M. / calcolo	Valori	Rif.
dati generali	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	mq	84.025,00	
	INDICE TERRITORIALE	it	0,40	
	SUPERFICIE LORDA UTILE (SLU)	mq	33.610,00	A
valore	VALORE MEDIO UNITARIO CAPANNONI TIPICI E INDUSTRIALI	€/mq	650,00	B
	FATTORE DI ATTUALIZZAZIONE	$B / (1 + 0,06)^5$		
	VALORE MEDIO UNITARIO ATTUALIZZATO	€/mq	485,72	
costi	COSTO TECNICO UNITARIO DI COSTRUZIONE	€/mq	400,00	D
	OPERE DI URBANIZZAZIONE	€/mq	18,00	E
	ONERI PROFESSIONALI	D x 6%	24,00	F
	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€/mq	0,60	G
	INTERESSI PASSIVI	$(D+E+F+G) \times 6\%$	26,56	H
	PROFITTO IMPRENDITORE	B x 10%	65,00	I
	COSTO UNITARIO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE	somma da D a I	534,16	L
	FATTORE DI ATTUALIZZAZIONE	$(M/5)/(1+0,06) + (M/5)/(1+0,06)^2 + (M/5)/(1+0,06)^3 + (M/5)/(1+0,06)^4 + (M/5)/(1+0,06)^5$		
	COSTO UNITARIO COMPLESSIVO ATTUALIZZATO	€/mq	450,01	
	VALORE UNITARIO DELLA SLU ATTUALIZZATO	€	35,71	

Il dato sopra esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di SLU. Per valutare il terreno, è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico del 40%:

$$37,71 \text{ €/mq slu} \times 0,40 = 14,28 \text{ €/mq St.}$$

arrotondato in **euro 15,00 (quindici) al metro quadro di ST**

AREA 2

SN 11 – Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale di progetto;

Metodo della stima analitica – Valore con IT =0,30 mq/mq

AREA 2 - SN 11 – Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale di progetto;				
	Dati	U.d.M. / calcolo	Valori	Rif.
dati generali	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	mq	57.730,00	
	INDICE TERRITORIALE	it	0,30	
	SUPERFICIE LORDA UTILE (SLU)	mq	17.319,00	A
valore	VALORE MEDIO UNITARIO CAPANNONI TIPICI E INDUSTRIALI	€/mq	650,00	B
	FATTORE DI ATTUALIZZAZIONE	B / (1 + 0,06) ⁵		
	VALORE MEDIO UNITARIO ATTUALIZZATO	€/mq	485,72	
costi	COSTO TECNICO UNITARIO DI COSTRUZIONE	€/mq	400,00	D
	OPERE DI URBANIZZAZIONE	€/mq	18,00	E
	ONERI PROFESSIONALI	D x 6%	24,00	F
	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€/mq	0,60	G
	INTERESSI PASSIVI	(D+E+F+G) x 6%	26,56	H
	PROFITTO IMPRENDITORE	B x 10%	65,00	I
	COSTO UNITARIO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE	somma da D a I	534,16	L
	FATTORE DI ATTUALIZZAZIONE	$(M/5)/(1+0,06) + (M/5)/(1+0,06)^2 + (M/5)/(1+0,06)^3 + (M/5)/(1+0,06)^4 + (M/5)/(1+0,06)^5$		
	COSTO UNITARIO COMPLESSIVO ATTUALIZZATO	€/mq	450,01	
	VALORE UNITARIO DELLA SLU ATTUALIZZATO	€	35,71	

Il dato sopra esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di SLU. Per valutare il terreno, è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico del 30%:

$$35,71 \text{ €/mq Slu} \times 0,30 = 10,71 \text{ €/mq. ST}$$

arrotondato in **euro 11,00 (undici) al metro quadro di ST**

5. VALORI DA ASSEGNARE ALLE AREE EDIFICABILI DEL R.U.E.

Zona "B1" – Residenziale di completamento estensivo: valore di mercato 61,73 €/mq di Sf

Zona "B2" – Residenziale di completamento : valore di mercato 77,19 €/mq di Sf

Zona "B3" – Residenziale di riqualificazione :

- Fino al rilascio del P.C.C: valore di mercato 31,49 €/mq di Sf
- Dopo il rilascio del P.C.C: valore di mercato 49,18 €/mq di Sf

Zona "B3" – Produttivo di riqualificazione :

- Fino al rilascio del P.C.C: valore di mercato 22,54 €/mq di Sf
- Dopo il rilascio del P.C.C: valore di mercato 32,92 €/mq di Sf

Zona "C0" - Residenziale a strumento urbanistico attuativo previgente:

- Da urbanizzare con if $\leq 25\%$: valore di mercato 31,49 €/mq di Sf
- Da urbanizzare con if $> 25\%$: valore di mercato 49,18 €/mq di Sf
- Già urbanizzate con if $\leq 25\%$: valore di mercato 51,44 €/mq di Sf
- Già urbanizzate con if $> 25\%$: valore di mercato 66,88 €/mq di Sf

Zona "D1" - produttiva di completamento: valore di mercato 46,30 €/mq di Sf

Zona "D2" - terziaria di completamento: valore di mercato 46,30 €/mq di Sf

Zona "D4" - Zone e impianti fissi per la lavorazione dei materiali litoidi:

- Da urbanizzare: valore di mercato: 22,54 €/mq di Sf
- Già urbanizzate: valore di mercato: 32,92 €/mq di Sf

Zona "D5" – Zona produttiva per attrezzature

Tecnologiche private: valore di mercato 46,30 €/mq di Sf

Zona "D6" – Aree pertinenziali: valore di mercato 20,00 €/mq di Sf

Zona "D0" - produttiva a strumento urbanistico attuativo previgente

- Da urbanizzare: valore di mercato: 22,54 €/mq di Sf
- Già urbanizzate: valore di mercato: 32,92 €/mq di Sf