

# SOLUZIONI E SERVIZI PER GLI ENTI PUBBLICI

Stima del valore delle aree  
fabbricabili ai fini dell'applicazione  
dell'Imposta Municipale Unica

*Rif. Trattativa Diretta nr. 4789028 del 02/12/2024*

Per il Comune di **Afragola (NA)**

alla cortese attenzione di:

**Dirigente Settore Urbanistica**  
*Ing. Valerio Esposito*

PREMESSA .....	3
LE AREE FABBRICABILI .....	3
IL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI .....	5
SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	6
LA STIMA SINTETICO-COMPARATIVA .....	7
LA STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE .....	9
ASPETTI URBANISTICI.....	10
PROCESSO DI STIMA .....	13
CONCLUSIONI .....	22

## PREMESSA

Con Trattativa diretta n. 4789028 del 02/12/2024 il Comune di Afragola ha affidato alla società Kibernetes il progetto di *“Supporto all'adozione della Delibera dei Valori di Riferimento delle Aree Edificabili”* comprendente la stima dei valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica di cui alla Legge n. 160 del 27/12/2019 (Legge di bilancio 2020). Ai sensi dell'art. 1 comma 777 lettera d) della Legge n. 160 del 27/12/2019 pubblicata in G.U. Serie Generale n. 304 del 30/12/2019 – Suppl. Ordinario n. 45, i Comuni possono *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*.

La presente relazione di stima si pone l'obiettivo di determinare, scegliendo tra le metodologie classiche della dottrina dell'estimo immobiliare che nel prosieguo verranno analizzate, il più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili già individuate nella precedente attività di ricostruzione cartografica, fornendo all'Ente Impositore un valido strumento per procedere con le attività di accertamento IMU – Aree edificabili.

## LE AREE FABBRICABILI

Ai fini della definizione di area fabbricabile, si riporta l'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge n. 160 del 27/12/2019: *“per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.”*

È chiaro quindi, e inequivocabile, che ai fini ICI prima e IMU poi, la qualifica di area fabbricabile viene conferita al terreno dallo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dalle destinazioni d'uso previste, dalla natura del suolo e dalla volontà del proprietario di trasformare l'area secondo le possibilità dello strumento urbanistico.

Inoltre, è bene ricordare che l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006 riconduce la fattispecie delle aree edificabili, per tutte le imposte esigibili, ad una definizione univoca ai fini fiscali:

*“ai fini dell’applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un’area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo.”*

Il sopracitato articolo, inoltre, specifica quanto ripetutamente ribadito e consolidato dagli orientamenti giurisprudenziali, riguardo gli effetti dell’iter procedurale di approvazione del piano urbanistico sul valore delle aree interessate da modifiche di destinazione. In base a tale articolo, infatti, la sola adozione dello strumento urbanistico determina la circostanza che un terreno possa essere considerato quale area fabbricabile, per le sole previsioni di potenzialità edificatoria in esso contenute e riferibili a specifiche aree, anche se non è intervenuta la successiva approvazione dalla Regione, in quanto le previsioni contenute in esso si ripercuotono immediatamente sul valore dell’area stessa. Risulta quindi chiaro che ai fini fiscali ed in particolare ai fini dell’Imposta Municipale Propria, un terreno viene considerato fabbricabile per il solo fatto di essere suscettibile di utilizzo edificatorio per la destinazione prevista nello strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall’approvazione dello stesso e/o dall’approvazione di strumenti urbanistici attuativi che rendano concretamente e immediatamente possibile l’edificazione.

## IL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che, per le aree fabbricabili, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

- alla zona territoriale di ubicazione;
- all'indice di edificabilità;
- alla destinazione d'uso consentita;
- agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Al fine di limitare il potere di accertamento, l'art. 1, comma 777, lettera d), della suddetta legge 160/2019, da facoltà ai comuni, di "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili [...] qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;" fermo restando che in assenza di valori di riferimento adottati dal Comune, spetta, comunque, al contribuente determinare la base imponibile dell'area edificabile seguendo i principi contenuti nell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019.

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ci si riferisce quindi ai criteri di stima economica propri dell'estimo immobiliare, scegliendo tra questi, il metodo che, considerando le caratteristiche del bene e del fine dichiarato della stima, si adatti maggiormente alla formulazione del giudizio di valore.

## SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Considerando la grande differenziazione dei beni immobili non è possibile considerare univocamente e chiaramente determinabili i prezzi dei singoli beni, dovendo per tal motivo ricorrere agli schemi – criteri di stima - che l'estimo mette a disposizione per la determinazione del più probabile valore di mercato. Per la definizione del più probabile valore di mercato si richiama la circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia, sezione IV, punto 1): *“per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.”*

Secondo la definizione riportata il valore di mercato discende dall'applicazione di una specifica procedura di stima. La scelta della procedura e dei criteri di stima da adottare dipende dallo scopo della stessa, dalle caratteristiche tecniche, economiche e giuridiche del bene, nonché dalle informazioni di mercato disponibili.

Senza scendere nel dettaglio della dottrina estimativa, i principi su cui si basano i criteri di stima possono essere sintetizzati in termini di comparazione e di valutazione analitica. Nel primo caso la stima, definita sintetica o a comparazione diretta, avviene per comparazione del bene (si riconosce una relazione funzionale) con altri beni, già oggetto di compravendita, con i quali condivide aspetti caratterizzanti quali la zona, la consistenza, l'esposizione, ecc. tali da poter considerare i beni reciprocamente sostituibili sul mercato immobiliare.

Nel caso di stima analitica o a comparazione indiretta, il valore viene determinato attraverso la capitalizzazione del reddito che l'immobile è capace di produrre.

In entrambi i casi la stima richiede sempre il riferimento a dati economici noti quali prezzi di mercato, redditi, costi medi di realizzazione del manufatto edilizio, tassi di interesse, ecc., opportunamente elaborati sulla scorta degli aspetti tecnici e normativi che costituiscono il contesto in cui risiede il bene oggetto di stima. Imprescindibile è pertanto la conoscenza dell'ambiente di valutazione, nei suoi aspetti economici, legislativi, tecnici e sociali.

In merito alle aree edificabili è ormai consolidato l'orientamento generale di adozione del criterio analitico di stima cosiddetto del valore di trasformazione. Non si esclude di fatto la

possibilità della determinazione del valore con il metodo sintetico-comparativo, ma quest'ultimo manifesta in gran parte dei casi, un limite dovuto alla scarsità di dati disponibili. La stima sintetico-comparativa, infatti, prevede la preventiva rilevazione delle informazioni delle transazioni immobiliari di beni analoghi a quello oggetto di stima, sia per caratteristiche intrinseche (ubicazione, forma, estensione, qualità del terreno, ecc.) che da caratteristiche estrinseche derivanti dalle previsioni degli strumenti urbanistici ai diversi livelli di programmazione (Piano Urbanistico Comunale, Piani Attuativi, Piani sovraordinati, Vincoli, ecc.). Tale livello di caratterizzazione dei beni analoghi da ricercare, anche in zone dove si registra un forte dinamismo del mercato immobiliare, rende la popolazione dei dati comparabili troppo limitata per una determinazione del valore del bene statisticamente valido ed efficace al fine della stima.

## LA STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetico-comparativa basa le sue fondamenta sull'assunto che un bene possa essere valutato in termini economici rapportandolo ad un bene analogo di cui sia noto il valore, tipicamente perché già oggetto di transazione economica.

Ai fini della presente stima si sono effettuate le raccolte dati relative agli annunci di vendita pubblicati dalle principali agenzie immobiliari e l'analisi degli atti di compravendita dell'ultimo biennio.

Annunci agenzie immobiliari – Valori al mq		
Zona PUC	Numero di annunci pubblicati	Valore medio di vendita €/mq
B1	4	360,49 €
B2	4	231,52 €
Centro storico	2	429,60 €
D2	1	210,53 €
G	1	130,00 €
Pt	3	90,11 €
Totale complessivo	15	255,87 €

Per la raccolta dei dati relativa agli atti di compravendita, sono stati estrapolati tramite analisi spaziale, i terreni che, per affinità delle caratteristiche sulle quali si basano le valutazioni e i principi di assoggettabilità alla tassazione IMU, si sono ritenuti comparabili, secondo i criteri

sopra riportati, con i terreni da stimare. I riferimenti catastali dei terreni hanno permesso l'interrogazione puntuale delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono stati scaricati gli atti di compravendita relativi agli immobili selezionati e riferiti all'ultimo biennio. Si è provveduto all'individuazione del prezzo di vendita dell'intero bene da cui si è ricavato il prezzo al metro quadrato.

Transazioni immobiliari – Valori al mq		
Zona PUC	Numero di atti analizzati	Valore medio di vendita €/mq
B1	8	104,14 €
B2	15	50,01 €
C	2	16,64 €
D2	4	48,01 €
F	1	52,17 €
G	2	50,39 €
Pt	5	27,12 €
Totale	37	56,68 €

Salvo per alcune zone, il campione statistico rilevato si può ritenere soddisfacente dal punto di vista quantitativo. Si rileva tuttavia una criticità per quel che riguarda i risultati della ricerca. Dalla comparazione dei dati rinvenuti, infatti, si nota un netto divario tra i valori risultanti dall'indagine ipotecaria e da quella immobiliare. I valori delle pubblicazioni degli annunci immobiliari risultano infatti maggiori con valori che variano dal 260 e il 430 per cento in più, ben oltre il divario medio tra la richiesta iniziale e il prezzo di vendita che caratterizza tipicamente le trattative immobiliari.

Inoltre, si rileva un valore medio di vendita dei terreni tendenzialmente basso e che non ha subito evidenti variazioni con l'adozione del nuovo strumento urbanistico, circostanza imputabile con tutta probabilità ad un mercato che ancora non ha del tutto recepito e metabolizzato gli effetti della nuova programmazione territoriale.

Per tali circostanze, non ritenendo di poter dare un peso specifico ad alcuna delle analisi effettuate, si utilizzeranno tali valori esclusivamente per una comparazione con il metodo di stima a valore di trasformazione che si ritiene essere il più idoneo per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU.



## LA STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il criterio di stima a valore di trasformazione si basa sull'assunto della suscettibilità di trasformazione del bene stesso e, da questa, sulla determinazione del valore attuale calcolato come differenza del valore previsto del bene prodotto (o trasformato) e il costo dell'operazione di trasformazione. È chiaro, dunque, che il principio estimativo parte dai postulati di:

- stime preventive;
- ordinarietà delle caratteristiche tecniche ed economiche della trasformazione;
- similarità funzionale con altri beni di prezzo o costo noti.

Il procedimento di stima parte dalla rilevazione dei prezzi di mercato dei prodotti edilizi "finiti" e noti, individuando i campioni che formano la popolazione omogenea comparabile, nei manufatti con caratteristiche tecniche analoghe e conformi a quelle consentite dalle possibilità edificatorie, discendenti da caratteristiche geometriche, dimensionali nonché dalle previsioni dello strumento urbanistico in termini di potenzialità edificatoria e destinazioni d'uso, a quelle dell'area fabbricabile.

Sottraendo dal valore del prodotto finale, la somma di tutti i costi sostenuti per la realizzazione del manufatto (costi di realizzazione tecnica, utili di impresa, profitti dell'imprenditore, costi di costruzione e di urbanizzazione, interessi passivi sui capitali anticipati), si ricava il valore dell'area.

Atteso che il valore così determinato rappresenta una previsione di rendita che si pone temporalmente in un momento successivo a quello a cui la stima si riferisce, l'applicazione del procedimento matematico di attualizzazione del capitale consente di calcolare il valore attuale di importi esigibili o pagabili in momenti futuri. Si giunge alla seguente formula per il calcolo del valore dell'area.

$$V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + S_{gen} + S_{com} + P_l)}{(1 + r)^n}$$

$V_a$	Valore venale dell'area all'inizio della trasformazione (obiettivo della stima)
$V_m$	Prezzo o valore del prodotto edilizio finale realizzabile
$K$	Costi relativi alla costruzione così suddivisi

$K_o$	Costo di realizzazione tecnica + spese generali + utile dell'impresa + sistemazione esterna
$K_p$	Oneri Professionali
$K_u$	Oneri di costruzione e di urbanizzazione primaria e secondari a
$I_p$	Interessi passivi sui costi al tasso annuo $r$
$S_{gen}$	Spese generali di gestione
$S_{com}$	Spese di commercializzazione del prodotto finito (intermediazioni, notarili, etc)
$P_l$	Profitto lordo dell'imprenditore
$r$	tasso di interesse
$n$	Tempo espresso in anni intercorrente tra l'acquisizione del suolo e la vendita (o inizio della produzione del reddito dell'intero prodotto)

## ASPETTI URBANISTICI

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, come sopra riportato, di fatto richiamando quanto previsto dall'art. 5 comma 5 della Legge 504/1992, specifica che il valore venale delle aree fabbricabili è calcolato in funzione alla zona territoriale di ubicazione, nonché all'indice di edificabilità e alla destinazione urbanistica. È quindi facilmente deducibile l'imprescindibile conoscenza dello strumento urbanistico adottato dal Comune nonché di tutta la strumentazione urbanistica preordinata e subordinata allo stesso oltre le consequenziali valutazioni che andranno ad incidere sul modello di stima e la sua applicazione al fine di giungere ad una corretta procedura di stima che tenga conto della specificità del fine.

Per poter chiarire tali aspetti è bene introdurre alcuni concetti che sono alla base della Pianificazione Territoriale e Urbanistica e delle procedure attuative ed esecutive.

La Pianificazione Territoriale e Urbanistica ha il fine di progettare, programmare e individuare le modalità di attuazione ed esecuzione delle trasformazioni dello spazio per garantire una migliore qualità abitativa e un uso del territorio coerente con le peculiarità storiche, sociali, economiche e culturali del contesto in cui opera, basandosi su principi di razionalità, equità e sostenibilità.

Piani, programmi e progetti sono gli strumenti di regolamentazione di cui la pianificazione si avvale per il perseguimento degli obiettivi di trasformazione prefissi, individuando i soggetti, le

localizzazioni, le destinazioni e disciplinando i criteri e le modalità sia in termini procedurali che quantitativi, del processo di trasformazione operando su diverse scale di intervento.

I livelli di pianificazione comunale trovano attuazione, recependo gli indirizzi della pianificazione regionale e provinciale, con l'elaborazione di un piano che individua le zone territoriali omogenee, le relative funzioni attuali e di previsione delineando le linee guida per l'attuazione, definendo, a partire dalla conformazione del tessuto urbano, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, e le possibilità di trasformazione consentite all'interno dei singoli ambiti così come perimetrati sulla base di valutazioni effettuate sul tessuto urbano e insediativo caratteristico e omogeneo.

Il Comune di Afragola ha adottato con D.G.C. n. 78 del 20/07/2023, e approvato con D.C.C. n. 46 del 25/07/2024, il Piano Urbanistico Comunale, in attuazione della L. R. n. 16/2004 e del Regolamento Regionale n. 5/2011.

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Afragola, secondo l'articolazione introdotta dalla L.R. 16/2004 all'art. 3, attua la pianificazione urbana mediante le disposizioni strutturali, a lungo termine, con criteri di definizione che discendono dalle caratteristiche sociali, storico-culturali, naturali e ambientali; e le disposizioni programmatiche, con previsioni temporali di breve periodo, in stretta correlazione con i bilanci annuali e pluriennali dell'amministrazione.

Tali disposizioni si riferiscono alle Zone territoriali omogenee (Zto) e alle relative sottozone, rappresentate nelle tavole F.01 e F.02, e articolate in:

**- Zona A – Zone di interesse storico, artistico e ambientale;**

**- Zona B – Urbanizzazione recente:**

- B1 – Insediamenti urbani saturi;
- B2 – Completamento da residui di Piano;
- B3 – Complessi di edilizia pubblica esistenti;

**- Zona C – Edilizia residenziale sociale;**

**- Zona D - Insediamenti produttivi:**

- D1 – Esistenti;
- D2 – Completamento;
- D3 – Progetto;

**- Zona E – Zone agricole:**

- E1 – Agricola ordinaria;

- E2 – Parco rurale produttivo;

**- Zona F – Attrezzature di interesse generale sovracomunale**

- F1 – Stazione ferroviaria dell’Alta Velocità
- F2 – Impianti per il ciclo dei rifiuti
- F3 – Attrezzature di interesse generale sovracomunale
- F3.1 – Pua località Cantariello
- F3.2 – Pua località Cinquevie

**- Zona G – Dotazioni territoriali esistenti e di progetto**

- Istruzione di base e dell’obbligo
- asilo nido (an; AN)
- scuola dell’infanzia (si; SI)
- scuola primaria (sp; SP)
- scuola secondaria di primo grado (ssi; SSII)
- scuola secondaria di secondo grado (ssii).
- Verde attrezzato per il gioco e lo sport
- Giardino o arredo urbano esistente e di progetto (vv, VV)
- Gioco e sport esistente e di progetto (vg; VG)
- Parcheggi
- Parcheggio a raso esistente e di progetto (p; P)
- Attrezzature di interesse comune esistenti e di progetto (i; I)
- municipio (i1)
- biblioteca (i2)
- teatro (i3)
- attrezzature sanitarie (i4)
- caserma/commissariato (i5)
- edifici e complessi di edifici pubblici e/o di uso pubblico (i6; I6)
- impianto cimiteriale (i7; I7)
- centro di raccolta comunale (i8; I8)
- impianti tecnologici (i9)

**- Zona Pt – Parco naturalistico-tecnologico e dei servizi (art. 56 del Ptc e art. 39 della Variante al Prg 2010)**

Per ognuna delle Zto, le Norme Tecniche di Attuazione del piano urbanistico comunale definiscono gli elementi utili alla determinazione delle capacità edificatorie attribuibili ai lotti di terreno interessate dalla relativa zonizzazione, relativamente alle categorie di intervento e alle destinazioni d'uso ammesse, alle procedure di attuazione, agli indici e ai parametri di calcolo per la definizione delle caratteristiche geometriche e di localizzazione dell'elemento edilizio potenzialmente realizzabile e ai titoli abilitativi necessari.

## PROCESSO DI STIMA

È quindi imprescindibile, per quanto previsto dal sopracitato articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019 riguardo la determinazione del valore delle aree edificabili, l'approfondita conoscenza della pianificazione urbanistica comunale che definisce i principali aspetti oggettivi che condizionano le possibilità di trasformazione dei terreni determinandone, di conseguenza, il posizionamento nell'ipotetico mercato di riferimento.

Partendo dallo studio delle previsioni del piano urbanistico, dalla classificazione delle zone omogenee e dell'individuazione degli elementi caratteristici, si procede all'elaborazione dei dati, omogeneizzando le previsioni del piano sulle singole zone, rendendo indipendenti gli elementi della valutazione da aspetti che possano essere specifici e rilevanti solo per valutazioni puntuali di singoli lotti. In tal senso le destinazioni d'uso considerate ai fini della stima sono quelle prevalenti nella zona di riferimento e che, in una ipotetica operazione di mercato, si ritiene rappresentino la migliore opportunità di realizzazione del capitale attendibile nell'attuale mercato immobiliare in condizioni ordinarie.

I valori utilizzati ai fini della stima sono stati individuati come segue:

**V<sub>m</sub>** Il valore di mercato degli immobili ricavato dalla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). La Banca dati fornisce semestralmente un intervallo di valori per unità di superficie e tipologia immobiliare, per ogni zona territoriale. Le zone territoriali rappresentano comparti omogenei del mercato immobiliare locale in termini di condizioni economiche e socio-ambientali.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Provincia: NAPOLI

Comune: AFRAGOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA DE NICOLA DA PIAZZA GIANTURCO A PIAZZA CASTELLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

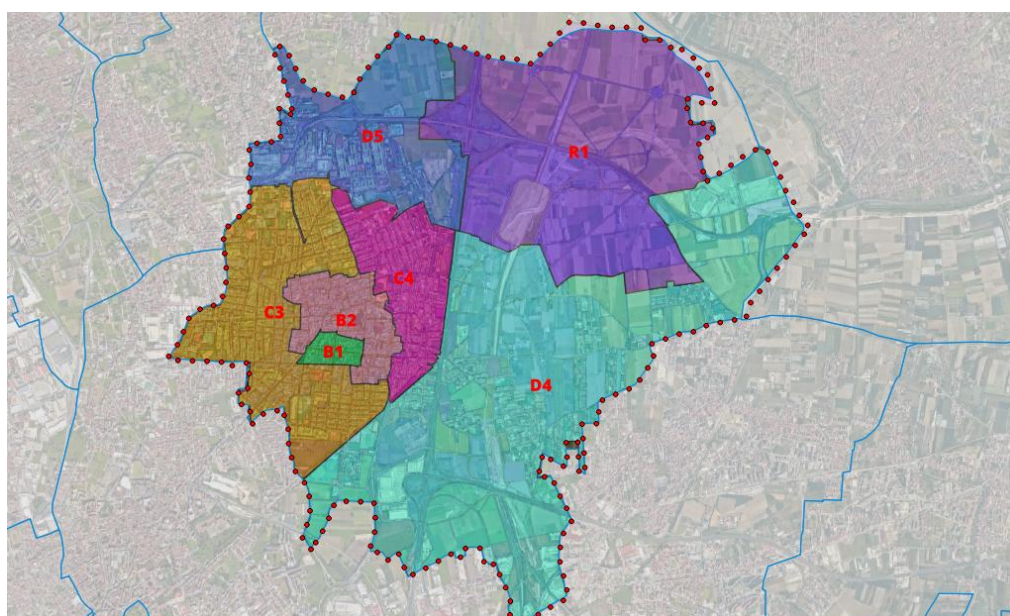
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	2000	L	4,3	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1350	L	2,9	4,5	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,3	5	L

I valori OMI costituiscono un campione sufficientemente rappresentativo dei valori di compravendita degli immobili benché non possano ritenersi sostitutive della stima puntuale del singolo immobile.

Nella verifica dei dati forniti dalla banca dati OMI si rileva che la zonizzazione definita dall'Osservatorio in base ai criteri sopra esposti, ricopre il territorio in forma inevitabilmente diversa dalla zonizzazione della previsione urbanistica del PUC. Questo risulta evidente considerando le diverse finalità dell'elaborazione. In base a quanto riporta l'Agenzia del Territorio nel *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*: "La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico ambientali, socioeconomici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. La delimitazione territoriale di un'area omogenea di mercato passa, quindi, anche attraverso l'analisi dell'omogeneità delle caratteristiche socio-ambientali, economiche e di localizzazione".

Risultano quindi oltremodo evidenti i diversi criteri che portano alla definizione delle 2 zonizzazioni: le zone OMI sono una selezione di porzioni territoriali, anche sconfinante i limiti amministrativi comunali, effettuata su criteri che prendono in considerazione dati economici, storici e sociali, rilevanti per valutazioni e studi del mercato immobiliare attuale; la zonizzazione urbanistica, pur partendo dallo studio del territorio, considerando tra gli altri gli stessi criteri economici, sociali e storici, ha il fine di progettare e definire i principi della trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, coerente e sostenibile, definendosi chiaramente come un atto di tipo previsionale.

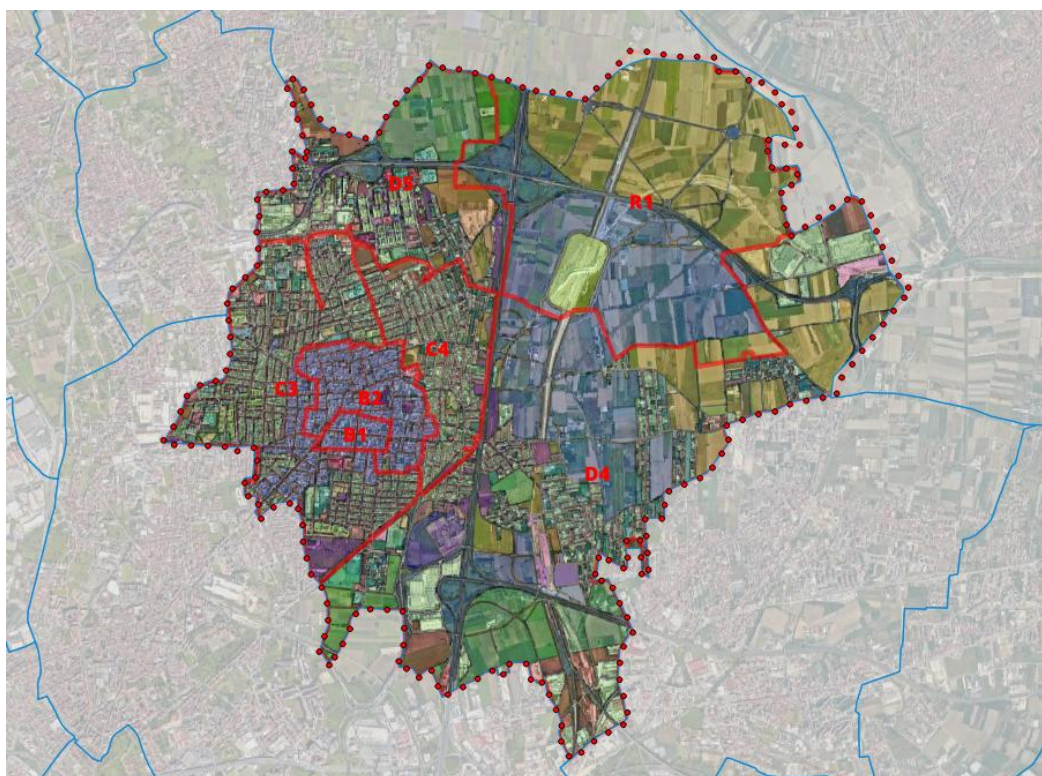


Zonizzazione OMI

Di conseguenza, non trovando corrispondenza tra la zonizzazione OMI e quella del PUC, per la definizione del valore medio di mercato delle sub componenti sopra elencate ai fini della definizione del valore delle aree edificabili, si è proceduto ad una media ponderata dei valori OMI incidenti in misura maggiore o minore sulle sub componenti del PUC. L'incidenza è stata valutata calcolando le percentuali di sovrapposizione delle zone tramite analisi spaziale ricavandone i corrispondenti indici di incidenza.



Inoltre, avendo a disposizione per ogni zona un intervallo di valori dei prezzi di compravendita, attesa l'estensione non trascurabile delle zone territoriali OMI tale da poter alterare significativamente il valore della stima per la varietà del campione di popolazione presente in esse, si è ritenuto opportuno utilizzare, nel calcolo della media, i valori scelti tra il minimo e il massimo, in relazione alla maggiore o minore 'centralità' valutata in termini di prossimità a servizi, infrastrutture, centri di aggregazione o comunque zone di maggiore o minore interesse e pregio generalmente riconosciute sul territorio comunale. Tali valori sono stati aumentati del 25% per adeguarli al mercato del 'nuovo' limitatamente alla tipologia edilizia residenziale per la quale l'incidenza di tale aspetto ha ripercussioni evidenti sulle dinamiche di mercato.



Distribuzione delle Zto all'interno delle zone OMI

K I costi relativi alla costruzione suddivisi in:

**K<sub>0</sub>** Costo di realizzazione tecnica, le spese generali, l'utile dell'impresa, spese per la sistemazione esterna e tutte le spese connesse alla realizzazione dell'intervento edilizio.



Il costo di costruzione unitario (**Ccu**) per gli edifici residenziali è desunto dalla Decreto Dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 – Aggiornamento della Disciplina Regionale inerente le caratteristiche progettuali e i limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) e di edilizia residenziale sociale (ERS) con allegati.

Per gli edifici di carattere produttivo, il prezzo medio di costruzione è desunto dai valori di mercato, dalle pubblicazioni dei tariffari delle opere pubbliche e dai rapporti periodicamente pubblicati dalle associazioni di settore. Nei casi in cui nelle destinazioni della zonizzazione sia evidente una prospettiva di edificazione di tipo misto, il costo di costruzione è stato opportunamente calcolato sulla media dei valori come sopra individuati;

**K<sub>p</sub>** Oneri Professionali comprendenti tutti gli oneri necessari per la redazione dei progetti, la direzione dei lavori, i collaudi, le verifiche tecniche e ogni altro onere tecnico.

Da indagini di mercato e tariffari degli Ordini Professionali, si ritiene congrua l'applicazione di una percentuale del 10% sul costo di realizzazione tecnica;

**K<sub>u</sub>** Oneri di costruzione e di urbanizzazione primaria e secondaria valutati secondo i relativi schemi di calcolo e sulla base dei valori di cui alle Delibere di Giunta Comunale di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

**I<sub>p</sub>** Interessi passivi calcolati sul 70% dei capitali necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio. Il tasso d'interesse è ricavato come media geometrica dei valori giornalieri EURIRS 2021, tasso interbancario di riferimento come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, più lo spread applicato dagli istituti bancari di credito valutabile in misura media del 2%;

**S<sub>gen</sub>** Spese generali di gestione valutate al 5% dei costi totali di costruzione;

- S<sub>com</sub>** Spese di commercializzazione del prodotto finito (intermediazioni, notarili, etc) valutate al 2% del valore di mercato del prodotto finito;
- P<sub>l</sub>** Profitto lordo dell'imprenditore valutato al 15% sul valore di mercato del prodotto edilizio finito;
- r** tasso medio di interesse annuo desumibile dal sito internet del Ministero dell'Economia e delle Finanze e attestato sul 0.55%;
- n** Tempo espresso in anni intercorrente tra l'acquisizione del suolo e la vendita (o inizio della produzione del reddito dell'intero prodotto).

I valori di mercato per singola ZTO così calcolati e i relativi parametri di calcolo sono riportati nella seguente tabella.

ZTO	Destinazione prevalente	Vm (OMI)	K			Ip	Sgen	Scom	PI	r	n	Rut (o Rct)	h max	Coefficienti di correzione	Valore Aree Edificabili al mq
			Ko	Kp	Ku										
<b>B1</b>	R	2.400,80 €	1.050,00 €	105,00 €	52,50 €	19,10 €	60,38 €	48,02 €	360,12 €	0,55%	4	0,37	12,00		<b>255,44 €</b>
<b>B2</b>	R	2.400,80 €	1.050,00 €	105,00 €	52,50 €	19,10 €	60,38 €	48,02 €	360,12 €	0,55%	4	0,33	12,00		<b>227,82 €</b>
<b>C</b>	R	1.781,25 €	1.050,00 €	105,00 €	52,50 €	19,10 €	60,38 €	35,63 €	267,19 €	0,55%	4	0,5	12,00	0,55	<b>51,51 €</b>
<b>D2</b>	P	837,16 €	350,00 €	35,00 €	17,50 €	6,37 €	20,13 €	16,74 €	125,57 €	0,55%	1	0,4	10,00		<b>105,76 €</b>
<b>D3</b>	P	857,50 €	350,00 €	35,00 €	17,50 €	6,37 €	20,13 €	17,15 €	128,63 €	0,55%	1	0,5	12,00	0,4	<b>56,24 €</b>
<b>F</b>	D - S - T														<b>28,12 €</b>
<b>G</b>	D - S - T														<b>28,12 €</b>
<b>Pt</b>	P - Ric - S - T	1.463,73 €	700,00 €	70,00 €	35,00 €	12,74 €	40,25 €	29,27 €	219,56 €	0,55%	1	0,065	10,00	0,65	<b>15,00 €</b>

ZTO	Descrizione zona
<b>B1</b>	Insedimenti urbani saturi
<b>B2</b>	Completamento da residui di piano
<b>C</b>	Edilizia residenziale sociale
<b>D2</b>	Insedimenti produttivi - Completamento
<b>D3</b>	Insedimenti produttivi - Progetto
<b>F</b>	Attrezzature di interesse generale sovracomunale
<b>G</b>	Dotazioni territoriali esistenti e di progetto
<b>Pt</b>	Parco naturalistico tecnologico e dei servizi

Codici di destinazione	Destinazione prevalente
<b>R</b>	Residenziale
<b>P</b>	Produttiva
<b>D</b>	Direzionale
<b>T</b>	Terziario
<b>S</b>	Servizi
<b>Ric</b>	Ricettiva

Relativamente alle Zto B1 e B2, riscontrata la mirata e puntuale individuazione delle zone di Completamento da residui di piano (B2) all'interno della maggiore perimetrazione degli Insediamenti urbani saturi (B1), si è ritenuto più coerente, nella valutazione dell'incidenza delle zone OMI, ricondurre le zone B1 e B2 ad un'unica e più regolare zona, non riconoscendo elementi di differenziazione del valore riconducibili esclusivamente alla posizione geografica dei singoli lotti. Pertanto, il valore di mercato del prodotto finito è stato calcolato ponderando l'incidenza delle zone OMI sulla perimetrazione dell'area composta dall'insieme delle zone B1 e B2. Inoltre, se per la definizione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili in zona B2 si è considerato il Rut (rapporto di utilizzabilità territoriale) di 0,33 mq/mq comune all'edilizia residenziale e alle funzioni ad essa connesse, per le zone B1, tale indice è stato incrementato della quota relativa alle maggiori potenzialità edificatorie riservate, ai sensi dell'art. 40, comma 4 delle NTA, per le sole funzioni connesse alla residenza (Rut= 0,50 mq/mq), ipotizzando che le stesse rappresentino, in una tipica operazione di edilizia residenziale, il 25% della superficie totale realizzabile.

Relativamente alla definizione del valore delle Zto C – Edilizia Residenziale Sociale, le previsioni di cui all'art. 43 delle NTA, sono state valutate applicando con metodo cumulativo i coefficienti correttivi determinati da analisi statistiche effettuate sul mercato immobiliare, come di seguito riportati:

- Art. 43 comma 2 – rispetto delle condizioni di perequazione urbanistica – Coefficiente correttivo 0.80;
- Art. 43 comma 4 – destinazione d'uso residenziale sociale – Coefficiente correttivo 0.90;
- Art. 43 comma 11 – modalità di attuazione mediante PUA – Coefficiente correttivo 0.85;

Relativamente alla definizione del valore della zona D3, viste le modalità di attuazione che prevedono l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, condizione che influisce negativamente sulle prospettive di utilizzabilità del lotto per i fini previsti dal PUC, il valore dell'area è stato determinato applicando al valore di trasformazione un coefficiente di correttivo di 0.4;

In relazione alle aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico, per le quali le scelte urbanistiche di fatto limitano considerevolmente gli usi con evidenti ripercussioni sulla reale

appetibilità commerciale del bene, e quindi la disponibilità di un numero tale di atti idonei a costituire un valido campione statistico, atteso che gli interventi ammissibili e di maggiore interesse per l'ipotetico gestore privato possano essere finalizzati all'esercizio di attività per le quali la tipologia edilizia più sostenibile sia quella idonea anche agli usi produttivi o comunque ad essa assimilabili in termini anche di economia di realizzazione, si sono utilizzati i dati relativi a quest'ultima, applicando i coefficienti correttivi che tengano conto delle limitate possibilità di destinazioni consentite e delle procedure attuative previste. In tal senso, i limiti imposti dal piano urbanistico comunale possono assimilarsi all'apposizione di un vincolo conformativo per il quale, le valutazioni estimative in materia di aree edificabili determinano un'incidenza media sul valore di mercato del 40%; analogamente, la procedura attuativa che prevede nella maggior parte dei casi l'acquisizione del titolo abilitativo in modalità di convenzione con l'Ente Comunale, si ripercuote negativamente sul valore del bene del 10% rispetto al valore del bene 'ideale' libero da vincoli e limitazioni di alcun tipo.

Per quanto sopra si è ritenuto di poter procedere alla valutazione del valore al mq delle aree ricadenti nelle Zto F – Attrezzature di interesse generale sovracomunale e Zto G - Dotazioni territoriali, applicando una riduzione pari al 40% rispetto al valore stimato per le aree di categoria D3.

Diversamente, nella definizione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili nella zona Pt – Parco naturalistico tecnologico e dei servizi, in assenza di un piano attuativo, al quale è demandata la definizione e la quantificazione degli indici urbanistici caratteristici, in funzione del progetto di realizzazione delle opere di cui agli indirizzi del Piano Urbanistico Comunale e ancor prima dal Piano dei Cinque Comuni, al fine della presente stima si è ritenuto di poter applicare i valori medi tra quelli disponibili per destinazioni d'uso confrontabili con quelle previste per la Zto Pt. Tale approccio, pur non basandosi su dati di rilevazioni dirette, restituisce una rappresentazione realistica del valore delle aree anche in considerazione dell'estensione della porzione del territorio soggetta alle previsioni progettuali del Parco Tecnologico e del basso indice di utilizzazione territoriale prescritto. Pertanto, partendo dai valori medi di mercato rilevati dall'OMI e dai valori medi di realizzazione delle tipologie edilizie previste (ricettive – per le quali si utilizzeranno i valori delle abitazioni civili – e produttive), si è applicato il metodo di stima del valore di trasformazione considerando il rapporto di utilizzabilità

territoriale (Rut) quale indice rappresentativo della capacità edificatoria dell'unità di superficie nell'ambito di riferimento, e, analogamente a quanto previsto per le ZTO C, per le previsioni di cui ai commi 4, 5 e 9 dell'art. 68 delle NTA, si sono applicati, con il metodo cumulativo, i seguenti coefficienti correttivi:

- Art. 68 comma 4 – limitazioni delle destinazioni d'uso – Coefficiente correttivo 0.95;
- Art. 68 comma 5 – modalità di attuazione mediante PUA esteso all'intera Zto Pt ovvero a comparti – Coefficiente correttivo 0.70;

## CONCLUSIONI

Per quanto in premessa e alla luce di tutte le valutazioni su esposte, attesa la necessità di concludere il processo di stima non solo per l'anno 2023 (anno di adozione del Piano Urbanistico Comunale) ma anche per il 2024 e, a regime, per il 2025 il Piano Urbanistico Comunale considerando che con Deliberazione della Giunta Comunale nr. 78 del 20 luglio 2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale - PUC 2023 e che con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 46 del 25 luglio 2024 è stato definitivamente approvato il piano, di seguito viene riproposta una tabella di sintesi dei valori di riferimento delle aree edificabili per l'anno d'imposta 2023 e per i due successivi, rideterminati in funzione delle variazioni dei tassi di interesse determinati dalla Banca d'Italia (InfoStat) con riferimento ai tassi di interesse armonizzati per l'acquisto di abitazioni ai residenti in Italia per l'anno 2024 pari a 1,4125 (per l'anno 2025, in mancanza di evidenze dalla banca dati statistica della Banca d'Italia, si è assunto un valore pari a quello dell'anno 2024).

ZTO	Descrizione	Valore al mq		
		2023	2024	2025
<b>B1</b>	Insedimenti urbani saturi	255,44 €	259,05 €	262,71 €
<b>B2</b>	Completamento da residui di piano	227,82 €	231,04 €	234,30 €
<b>C</b>	Edilizia residenziale sociale	51,51 €	52,24 €	52,98 €
<b>D2</b>	Insedimenti produttivi - Completamento	105,76 €	107,25 €	108,77 €
<b>D3</b>	Insedimenti produttivi - Progetto	56,24 €	57,03 €	57,84 €
<b>F</b>	Attrezzature di interesse generale sovracomunale	28,12 €	28,52 €	28,92 €
<b>G</b>	Dotazioni territoriali esistenti e di progetto	28,12 €	28,52 €	28,92 €
<b>Pt</b>	Parco naturalistico tecnologico e dei servizi	15,00 €	15,21 €	15,42 €

Per quanto stabilito all'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato."

Per le zone del Piano Urbanistico Comunale per le quali non è determinato nelle Norme Tecniche di Attuazione un indice di edificabilità ovvero non sia prevista possibilità edificatoria per le nuove costruzioni se non nei casi di demolizione e ricostruzione, (si vedano a titolo di esempio le zone A e le zone D1), non è possibile determinare univocamente e ai sensi dell'art. 5 comma 5 della legge 504/92 il valore venale delle aree ai fini dell'applicazione dell'imposta. In queste circostanze, il valore dell'area edificabile, sensibilmente condizionato anche dall'edificato esistente, andrà valutato puntualmente tenendo conto delle prescrizioni e dei parametri previsti nei relativi articoli delle NTA.