

Allegato alla Delibera n. 43 del 16/09/2012



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI
RELATIVE AL COMUNE DI LUSEVERA – (UD)



Ottobre 2012

1. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Dall'analisi dell'andamento di mercato immobiliare nazionale presentata nel Report Urbano Fiaip 2011 emerge una lenta ripresa del mercato immobiliare. Nello specifico si legge *"Il 2011 si chiude con un mercato in stagnazione in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare residenziale e commerciale. Per le compravendite immobiliari si registra un andamento medio dei prezzi in calo del 6,98% per le abitazioni, mentre cala il numero delle compravendite che si attesta a -5,94% nel 2011."*

Ancora: *"In generale, il mercato indica nel 2011, rispetto all'anno precedente, un andamento dei prezzi in diminuzione di circa un -6,98% per le abitazioni e del -9,09% per i negozi, che si attesta sempre in diminuzione, attorno al 9,85% per gli uffici e al 3% per i capannoni. Ciò è dovuto ad una maggior offerta di immobili con un numero di compravendite concluse ancora minore alle attese di mercato, a causa di un prezzo degli immobili, che per molti proprietari è ancora fermo ai prezzi di mercato del 2006/2007"*.

Il rapporto immobiliare del primo semestre 2011 dell'Agenzia del Territorio parla invece di prezzi stabili nel settore residenziale. Nello specifico si legge da ATENE NEWS Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio *"Il secondo semestre del 2011 ha confermato un segno positivo per quanto riguarda le transazioni (301.306 con un aumento dello 0,9% rispetto allo stesso periodo del 2010). Stabili le quotazioni medie, con un aumento dello 0,3%"*

Nello specifico del territorio della Regione Friuli Venezia Giulia dall'osservatore OMI *"Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2010 Settore residenziale Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliari e Servizi Estimativi Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare"* si legge: *"Dal confronto fra le quotazioni medie residenziali provinciali si constata un decremento dei valori su base provinciale per Gorizia (-0,9%), mentre per le restanti province si denota un leggero rialzo (0,6% nella provincia di Pordenone, 0,3 % in quella di Trieste e 0,1% nella provincia di Udine)."*

Questa variazione positiva di andamento del mercato per la provincia di Udine si deve **leggere** su alcune macro-aree della provincia.

Alla luce di quanto sopra esposto, per il comune di Lusevera, si ritiene opportuno fissare un **prezzo** medio in comune commercio invariato rispetto all'anno precedente, sia per il settore **residenziale** che per il settore terziario-produttivo-commerciale: ovvero pari a 26,26 €/mc per **le** aree residenziali e 9,53 €/mq per quelle produttive/industriali.

2. VALORIZZAZIONE PER L'ANNO 2012

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU, pertanto, con le informazioni raccolte nella presente, sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per l'anno 2012.

A tale proposito, si tiene a precisare ulteriormente quanto segue:

- l'art.2, comma 1 lettera b) del D.Lgs.504 definisce: "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. ...OMISSIS".
- l'art.5 comma 5 del D.Lgs.504 definisce quanto segue: "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 per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

La metodologia proposta prevede quindi che, chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , o un volume V_{mc} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 26,26 €/mq per le aree residenziali e in 9,53 €/mq per quelle produttive/ industriali si calcola:

Valore Venale Area (€) = 26,26 €/mq x V_{mc} x I_2 x I_3 x I_4 (aree residenziali)

Valore Venale Area (€) = 9,53 €/mq x SUP_{mq} x I_2 x I_3 x I_4 (aree prod./edific.)

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale.

3. VALORIZZAZIONE INDICI PARAMETRICI

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, uno per le aree residenziali ed uno per quelle produttive/industriali, si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro cubo, il solo indice che tiene conto della potenzialità edificatoria concerne l'edificazione nelle zone produttive e terziarie-commerciali.

Nel caso, quindi, di edificazione nelle zone produttive, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'indice di utilizzazione fondiaria U_f ;

La tabella dei coefficienti relativa all'edificazione residenziale è la seguente:

RANGE VALORI Produkt. Indust. U_f	INDICE I_1
$0,10 < U_f \leq 0,20$	0,90
$0,20 < U_f \leq 0,60$	1,00

Nel caso delle Aree per attrezzature sportive della zona sciistica di Passo Tanamea, Aree G2 "Attrezzature ricettive montane" e H3 "Aree commerciali saturate", viene introdotto un coefficiente empirico pari a 1,00.

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/commerciali, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le sole aree agricole e destinate ai servizi pubblici: nella fattispecie

E2.1	Boschiva di produzione	⇒agricola
E2.1	Boschiva di protezione	⇒agricola
E3	Silvo-zootecnica	⇒agricola
E4	Agro-paesaggistica	⇒agricola
S	Attrezzature collettive	⇒Servizi pubblici

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

Zona	Residenziale	Produttivo/Commerciale
	I ₂	I ₂
E2.1 – E2.2 (*)	0,07	0,28
E3 (*)	0,13	0,55
E4 (*)	0,20	0,83
S– Attrezzature collettive	1,25	5,19

(*) Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

N.B. L'indice di destinazione d'uso si applica in base alla destinazione dell'intervento che si va a realizzare: intervento urbanistico che riguarda una destinazione prevalentemente residenziale o intervento urbanistico riguardante una destinazione prevalentemente produttiva-commerciale.

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I₃

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi.

Modalità di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Coefficiente I ₃
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0.70
Permesso di costruire/D.I.A.			1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0.70
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. sup. territoriale Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0.60

RIDUZIONI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

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

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.)(citato anche dalla normativa): viene introdotto un indice $I_4 = 0,90$
- **Presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice $I_4 = 0,80$
- **Vicinanza di elettrodotti**: viene introdotto un indice $I_4 = 0,90$
- **Nel caso di lotti interclusi, di aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze**, si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4 = 0,60$.

- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole: coefficiente di riduzione I_4 è stato fissato pari a 0,10
La superficie fondiaria utile per la determinazione del “valore venale in comune commercio” (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione.
- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie per le aree destinate ad attrezzature collettive è stato fissato un coefficiente $I_4 = 0,25$.
- Nel caso di presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico viene introdotto un coefficiente I_4 pari a 1,10 che tenga in debita considerazione tale caratteristica (da valutarsi caso per caso).
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali (inteso come Volume eccedente l'ampliamento) verrà applicato un indice I_4 pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento.
- In caso invece di ristrutturazione in zona produttiva commerciale (inteso come Volume eccedente l'ampliamento), il calcolo verrà effettuato rispetto alla Slp
- Nel caso delle frazioni di Micottis, Cesariis, Vedrinza, Villanova delle Grotte, si ritiene opportuno abbattere il valore di un indice I_4 pari a 0,80 rispetto al resto del territorio, per tener conto della minor appetibilità e del fenomeno di spopolamento più evidente.
- Nel caso delle frazioni di Musi e Pers, situate in luoghi ancor meno appetibili, si ritiene opportuno abbattere il valore di un indice I_4 pari a 0,70

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2012 aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale 26,26 € /mc.
aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva 9,53 € /mq.

Potenzialità Edificatoria I₁

RANGE VALORI Produtt. Indust. U _f	INDICE I ₁
0,10 < U _f ≤ 0,20	0,90
0,20 < U _f ≤ 0,60	1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Residenziale I ₂	Produttivo/Commerciale I ₂
E2.1 - E2.2 (*)	0,07	0,28
E3 (*)	0,13	0,55
E4 (*)	0,20	0,83
S - Attrezzature collettive	1,25	5,19

*) Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Coefficiente I ₃
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0.70
Permesso di costruire/D.I.A.			1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0.70
Piano Insedimenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Piano Insedimenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.80
Piano Insedimenti Produttivi P.I.P. sup. territoriale Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0.60

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

INDICE	Riduzioni I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0,10
Frazioni Micottis, Cesariis, Vedrinza, Villanova delle Grotte	0,80
Frazioni Musi, Pers	0,70
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,25
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico...	1,10
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,90
Presenza di servitù	0,80
Vicinanze ad elettrodotti	0,90
Limiti strutturali aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,60
Riduzione residenziale (intesa come Volume eccedente l'ampliamento)	0,85 *

* Riduzione di volumetria in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato in base alla Sip