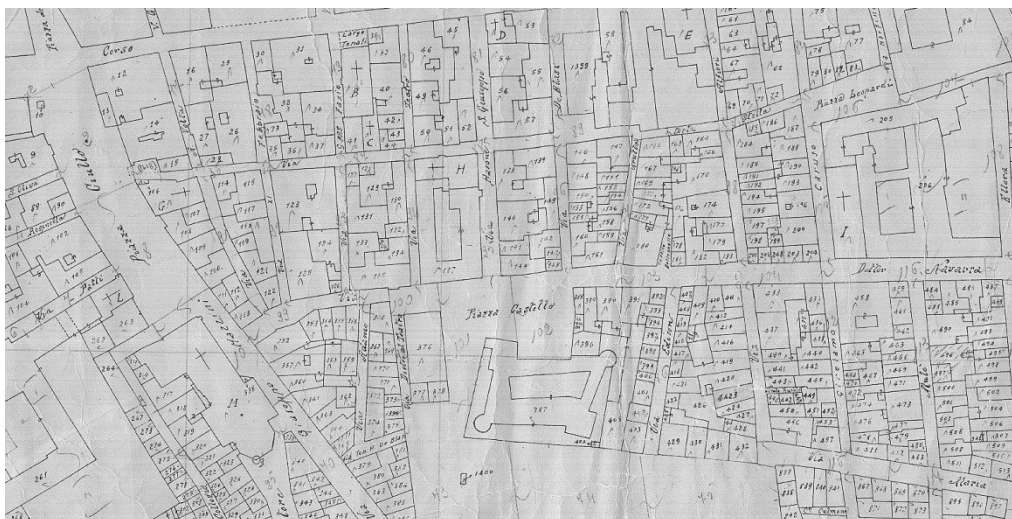




COMUNE DI ALCAMO

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI

DIREZIONE 1 - SVILUPPO ECONOMICO E TERRITORIALE AREA 1 – PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE ATTIVITA' PRODUTTIVE



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE
EDIFICABILI RELATIVE AL COMUNE DI ALCAMO

Giugno 2019

Il Responsabile dell'Area 1

INDICE

1. PREMESSA pag. 3
2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA pag. 4
3. INQUADRAMENTO GENERALE pag. 4
4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE pag. 5
5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE pag. 8
6. CRITERI DI VALUTAZIONE pag. 8
7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE pag.10
8. STIMA SINTETICA COMPARATIVA pag.15
9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO pag.18
10. CONCLUSIONI pag.19

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

Allegato 2: riepilogo valori aree edificabili

1. PREMESSA

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 *“Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali”* il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, *“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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*.

Il Comune di Alcamo, in ossequio al sopracitato Decreto Legislativo, ha approvato con delibera C.C. n. 20 del 27.03.2018, il regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale che, agli articoli 11, 12 e 13 disciplina le modalità di applicazione dell'imposta per le aree edificabili.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove all'art. 5 c.5 afferma che *“Per le aree fabbricabili, il valore e' costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilita', 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 comma 6 del citato art. 5 del D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *“In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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 e' comunque utilizzato.”*

Una puntualizzazione importante è stata compiuta con la risoluzione Ministeriale 209/E del 17.10.1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno essere realizzati dei fabbricati. Si afferma, infatti, che *“sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.”*

Per quanto attiene alle aree edificabili, nulla è variato con l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) ai sensi dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

L'ultimo 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 2004 (delibera di CC n. del 2004).

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso atteso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita.

2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste dallo strumento urbanistico del Comune di Alcamo.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Alcamo adottato con. D.A. n. 404/DRU del 4.7.2001;
2. definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area.

A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Alcamo si estende su una superficie di 130.90 Km². E' situato a circa 258 m s.l.m. Il territorio del comune risulta compreso tra 0 e 825 metri di altezza s.l.m. , poiché è compreso tra Monte Bonifato a SUD ed il Golfo di Castellammare.

Figura 1.1 – Inquadramento territoriale



Il territorio del Comune di Alcamo confina con i comuni di Castellammare del Golfo, Balestrate, Calatafimi-Segesta, Partinico, Monreale e Camporeale.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici e edilizi più indicativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dal Regolamento edilizio comunale:

St = Superficie territoriale

Area a unica destinazione di zona omogenea sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento preventivo ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La St – espressa in metri quadri – è misurata al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area dagli strumenti preventivi del PRG.

Sf = Superficie fondiaria

Area a unica destinazione di zona omogenea sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno a intervento preventivo. La Sf - espressa in metri quadri – è misurata al netto delle strade eventualmente esistenti. La Sf del lotto è quella che viene asservita alla costruzione da realizzare e corrisponde all'unità di intervento edilizio.

It = Indice di fabbricabilità territoriale

Volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale St.

If = Indice di fabbricabilità fondiario

Volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

L'aliquota della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

V = Volume fondiario

Volume complessivo costruibile sul lotto dato dal prodotto fra la superficie fondiaria Sf e l'indice di fabbricabilità fondiaria If. Comprende le parti fuori terra della costruzione con esclusione dei volumi tecnici.

Le zone territoriali omogenee risultanti dal PRG sono di seguito riportate:

IL SISTEMA RESIDENZIALE
A1 Centro storico: la città murata
A2 Centro storico: antichi quartieri
B1 Zona edificata a margine del Centro storico
B2 Zona edificata con morfologia "a spina"
B3 Zona edificata di completamento

B4 Zona di edilizia residenziale pubblica e convenzionata
B5 Zona edificata con tipologia “a case isolate”
B6 Zona edificata di edilizia stagionale
BR1 Zona di recupero urbanistico con morfologia “a cortina continua”
BR2 Zona di recupero urbanistico con morfologia “a case isolate”
BR3 Zona di recupero urbanistico con morfologia “a case sparse”
BR4 Zona di recupero urbanistico con morfologia “a case sparse”
BR5 Zona di recupero urbanistico di edilizia stagionale
BE Zona di residenza stagionale e verde privato sui versanti dei terrazzi marini
C1 Zona residenziale in fase di attuazione
C2 Zona per l’edilizia residenziale pubblica e convenzionata
C3 Zona residenziale di margine urbano con tipologia “a case isolate”
C4 Zona di residenza stagionale con tipologia “a case isolate”
C5 Zona di residenza stagionale rada
IL SISTEMA DELLE ATTIVITA’ PRODUTTIVE E COMMERCIALI
D1 Zona per attività produttive non nocive
D1.2 Zona per attività produttive non nocive con parziale sistemazione a verde
D2Zona per attività produttive normate da PP.EE.
D3 Zona per attività industriali
D4 Zona per attività commerciali
D5 Zona per attività di rottamazione
IL SISTEMA AGRICOLO – AMBIENTALE
E1 zona agricola produttiva
E2 zona agricola di tutela del paesaggio agrario
E3 zona di foce ad elevato rischio di esondazione
E4 zona di tutela dei valloni
E5 zona di tutela dei margini dei valloni
E6 zona degli orti terrazzati
E7 zona agricola di margine urbano
E8 verde privato di particolare pregio ambientale
E9 zona di verde agricolo a suscettività sportiva
E10 zona agricola geomorfologicamente instabile
E11 zona a verde di tutela degli impianti tecnologici
E12 fasce boscate
Fp1 zona del Parco Urbano di c.da Campanella
Fp2 zona del Parco Urbano di c.da Carrubbazzi

Fp3 zona del Parco Territoriale di Monte Bonifato
Fp4 zona del Parco Fluviale del S. Bartolomeo
Fp5 zona del Parco Territoriale “Le Macchie “ di c.da Calatubo
Fp6 zona delle dune e spiaggia
IL SISTEMA DELLE ATTIVITA’ TURISTICO-RICETTIVE
Ft1 zona per insediamenti turistico ricettivi
Ft2 zona per attività turistiche e complessi ricettivi all’aria aperta
Ft3 zona per attività e servizi complementari alle attività turistiche
Ft4 zona attrezzata per la diretta fruizione del mare
IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEI SRVIZI PUBBLICI
Fi Attrezzature per l’istruzione
Fc Attrezzature d’interesse comune
Fv1 Verde pubblico attrezzato
Fv2 Verde privato attrezzato per lo sport
Fg1 Attrezzature per l’istruzione superiore
Fg2 Attrezzature sanitarie, ospedaliere e socio sanitarie
Fg3 Impianti polisportivi
Fg4 Attrezzature per uffici amministrativi e direzionali
Fs1 Aree attrezzate
Fs2 Servizi tecnologici
Fs3 Attrezzature per la pubblica sicurezza
Fs4 Centro per la ricerca, sperimentazione e valorizzazione enologica
Fs5 Area cimiteriale

In considerazione della scadenza dei vincoli di piano e della delibera di CC n.28 del 05.04.2018 con la quale si è proceduto alla delimitazione del perimetro del centro abitato, le zone destinate a servizi pubblici (zone F, zone istruzione, parcheggi, verde attrezzato, ecc.) sono considerate come aree in cui l’attività edilizia è regolata ai sensi dell’art. 9 DPR 380/01. [*Art. 9 (L) - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica*

“1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.), nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse; b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell’area di proprietà (.....).”]

Per tale motivo sarà attribuito un valore a quelle aree, con le destinazione sopra dette, suscettibili di interventi di edificazione.

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il rapporto realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con l'Associazione bancaria italiana, sull'andamento del mercato immobiliare delle abitazioni nel 2018, presenta un'analisi completa sul trend delle compravendite di abitazioni e sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei mutui ipotecari.

Se si osserva il ciclo delle abitazioni compravendute, in termini di numero indice del NTN con base (pari a 100) nel 1995, l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 169) precipitando poi nel 2013 a quota 78, nettamente al di sotto del livello iniziale della serie. Dal 2014 è in corso la ripresa del numero delle case compravendute che raggiunge nel 2017 quota 108,7

Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2017. In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014.

È lecito ritenere, in condizioni coeteris paribus, soprattutto con riferimento all'andamento dell'economia in generale e dei tassi di interesse in particolare, che le tendenze espresse nel 2017 continuino nel corso del 2018. Dovremmo quindi attenderci, nel prossimo futuro, il perdurare della crescita moderata degli scambi di abitazioni e probabilmente una condizione di stazionarietà sul versante dei prezzi.

Inoltre, secondo il giudizio contenuto nel XXVI Rapporto congiunturale e previsionale del Cresme (Centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia) dedicato al mercato delle costruzioni 2019 e allo scenario di medio periodo, dal 2004, anno cui risale l'ultima valutazione delle aree edificabili del comune di Alcamo, il valore degli immobili è progressivamente diminuito, fino a raggiungere il minimo intorno agli anni 2012-2013, successivamente il settore delle costruzioni ha finalmente arrestato la caduta e dal 2016 ha avviato una nuova fase più positiva.

In questi ultimi anni infatti, su scala nazionale, i permessi di costruire per la nuova edilizia abitativa sono cresciuti del 3,9% nel 2016, dell'11,3% nel 2017 e dell'8,7% nel primo trimestre di quest'anno.

La Congiunturale del Cresme sostiene che la produzione del mercato delle costruzioni è costituito per la maggior parte da interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria del patrimonio esistente.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile, delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Alcamo, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, con la quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. per tali immobili:

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;

- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G..

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “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

$$Va = Vm - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, 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.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

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, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con attenzione.

La stima sintetica, infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli riguardanti i costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi; verrà quindi determinato un valore medio venale per le aree residenziali e un valore medio venale per le aree produttive/industriali.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

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

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

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

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, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ($Vm - K$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 – 4 anni per tutte i comparti di nuovo impianto.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_m)

V_m rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da alcune Agenzia Immobiliari operanti sul territorio:

ZONA	Valore mercato (€ /mq) (fonte "Agenzie Imm.ri")	Valore mercato (€/mq) (fonte OMI)
Residenziale	1215,00	€ 1.193,00
Produttiva/Commerciale/Terziaria	612,00	€ 692,00

Riscontrando quindi un valore base di:

ZONA	Valore medio di mercato (€/mq)
Residenziale	€ 1.204,00
Produttiva/Commerciale/Terziaria	€ 652,00

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta *“superficie lorda vendibile”* (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette aree in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a $K = 1,25$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con $K = 1,050$. Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici al lordo dei muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100%	90
Balconi, terrazze, logge	10	50%	5
Cantine	10	25%	2,5
Autorimesse	25	60%	15
Superficie commerciale complessiva			112,5
Superficie totale accessori			22,5
Incremento Percentuale			25,00%

TERZIARIO / PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Locali a servizio attività	5%	1	5%
		Totale Incidenza	5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + I_p + P_l$)

E' 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, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;

- profitto lordo (P_l) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalla seguente tabella:

	Costo di costruzione slv €/mq (fonte: Ordine degli Architetti)
residenziale	663
Capannoni artigianali	417

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 15 % del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione lr 16/2016

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno non è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superficie a destinazione produttiva).

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria valori medi
Residenziale	€/mc 7,22
Terziario - Produttiva	€/mq 18,14

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti “medi”; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell’elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per l’ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 800, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, $I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione.

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL’AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell’area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

area residenziale generica				
sup.area mq	800		indice di densità fondiaria (If) mc/mq	1,5
mc edificabili (Sfxlf)	1200		costo di costruzione €/mq	663
			prezzo di mercato del costruito €/mq	1204
sup. lorda vendibile (residenza)	400		superficie lorda vendibile	500
sup. lorda vendibile (accessori 25%)	100		oneri di urbanizzazione €/mc	7,22
sup. lorda vendibile totale	500		valore medio fabbricato Vf	602.000,00 €
costo tecnico di costruzione K1	331.500,00 €		valore unitario VTU = (VT/SF)	101,78 €
oneri professionali K2	79.560,00 €			
oneri urb. Primaria/secondaria K3	12.000,00 €			
			valore attuale area (V.a=VTU/(1+i)n)	
totale	423.060,00 €		capitalizzato al 7% per 3 anni	83,08 €
profitto imprenditore	63.459,00 €			
	486.519,00 €			
interessi passivi	34.056,33 €			
totale	520.575,33 €			
valore terreno	81.424,67 €			
incidenza %	13,53%			

zona terziaria produttiva generica				
sup.area mq	2000		indice di densità fondiaria (If) mc/mq	2
mc edificabili (Sfxlf)	4000		costo di costruzione €/mq	417
			prezzo di mercato €/mq	652
sup. lorda vendibile (residenza)	800		superficie lorda vendibile	840
sup. lorda vendibile (accessori 5%)	40		oneri di urbanizzazione €/mq	18,14
sup. lorda vendibile totale	840		valore medio fabbricato Vf	547.680,00 €
costo tecnico di costruzione K1	350.280,00 €		valore unitario VTU = (VT/SF)	16,63 €
oneri professionali K2	52.542,00 €			
oneri urb. Primaria/secondaria K3	15.237,60 €			
			valore attuale area (V.a=VTU/(1+i)n)	
totale	418.059,60 €		capitalizzato al 7% per 3 anni	13,57 €
profitto imprenditore	62.708,94 €			
	480.768,54 €			
interessi passivi	33.653,80 €			
totale	514.422,34 €			
valore terreno	33.257,66 €			
incidenza %	6,07%			

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a 72,60€/mq ed un valore medio dell'area edificabile produttiva/industriale pari a 33,50 €/mq.

8. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento del permesso di costruire.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo: a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Alcamo, b) indagine territoriale con interviste ai professionisti e di alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E AGENZIA DEL TERRITORIO.

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, uno per le aree residenziali e uno per quelle produttive/industriali, che 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 I1*

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria per quanto concerne l'edificazione residenziale, per il Comune di Alcamo, è l'indice di densità fondiaria (mc/mq).

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

RANGE VALORI If (mc/mq) RESIDENZIALE	INDICE I1
≤ 0,50	0,50
> 0,50 ≤ 1,00	0,8
> 1,00 ≤ 1,10	0,9
> 1,10 ≤ 1,60	1
> 1,60 ≤ 1,80	1,10
> 1,80	1,15

- 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/terziarie, sarà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le sole aree agricole ed ex destinate ai servizi pubblici; nella fattispecie

Zona	I2
Agricola	0.20
Ex Servizi pubblici	0.20

- INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I3

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione:

Modalità di attuazione	Stato	Coeff. I3
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto – interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti.		1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero	Convenzionato	0,9
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero	non Convenzionato (non urbanizzato)	0,6
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato	0,9
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	non Convenzionato (non urbanizzato)	0,6
Aree produttive D lottizzate da privati	Convenzionato	0,9
Aree produttive D lottizzate da privati	Non Convenzionato	0,6

- 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 divolta 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 (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.) ;
- Lotti siti in zone di notevole pendenza > 30%
- Lotti siti in zone classificati a rischio R3 ed R4 dal PAI
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti;
- Presenza di limiti, vincoli e servitù che incidono effettivamente sul valore delle aree (SIC, ZPS, PAI)

Sono stati determinati i seguenti coefficienti I4:

- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo I4 = 0,80;
- Presenza di limiti e vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree (SIC, ZPS, PAI)= 0,80

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.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **161,00 €/mq** ed un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione produttiva pari a **44,00 €/mq**.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione il valore medio desunto risulta pari ad **83,00€/mq** per le aree residenziali e **13.50€/mq** per quelle produttive;
- la stima sintetico-comparativa basata sull'analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Alcamo integrati con gli atti consultati presso il sito dell'Agenzia del Territorio, è risultata in linea con i valori desunti dalla stima analitica e dalla stima sintetica comparativa;
- dalla stima sintetico-comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a **161,00 €/mq** per le aree edificabili residenziali ed **€44,00 €/mq** per quelle produttive.

STIMA ANALITICA	
Aree residenziali €/mq	83,00
Aree produttive artigianali €/mq	13,50

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA	
Aree residenziali €/mq	161,00
Aree produttive artigianali €/mq	44,00

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **122,00€/mq** di superficie per le aree residenziali e **28,75€/mq** di superficie per quelle produttive/industriali.

10. CONCLUSIONI

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.

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 determinate, individuati i parametri relativi all'indice urbanistico I1, alla destinazione urbanistica I2, alla modalità attuativa di intervento prevista I3, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I4, sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mq **122,00** per le aree residenziali e in €/mq **28,75** per quelle produttive si calcola:

Valore Venale Area (€) = 122,00 €/mq X SUPmq X I1 X I2 X I3 X I4 (aree residenziali)

Valore Venale Area (€) = 28,75 €/mq X SUPmq X I1 X I2 X I3 X I4 (aree prod./edific.)

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando nuovi strumenti urbanistici generali.

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2019 - aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale **122,00 € /mq.**

aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva **28,75 € /mq.**

Potenzialità edificatoria I1 RESIDENZIALE

RANGE VALORI If (mc/mq) RESIDENZIALE	INDICE I1
≤ 0,50	0,50
> 0,50 ≤ 1,00	0,8
> 1,00 ≤ 1,10	0,9
> 1,10 ≤ 1,60	1
> 1,60 ≤ 1,80	1,10
> 1,80	1,15

- INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I2

Zona	I2
Agricola	0.20
Ex Servizi pubblici	0.20

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I3

Modalità di attuazione	Stato	Coeff. I3
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto – interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti.		1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero	Convenzionato	0,9
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero	non Convenzionato (non urbanizzato)	0,6
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato	0,9
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	non Convenzionato (non urbanizzato)	0,6
Aree produttive D lottizzate da privati	Convenzionato	0,9
Aree produttive D lottizzate da privati	Non Convenzionato	0,6