

COMUNE DI
ERACLEA

STIMA DEI TERRENI EDIFICABILI
PRESENTI NEL TERRITORIO
COMUNALE SUDDIVISI PER
DESTINAZIONE URBANISTICA

STUDIO CONDOTTO DA:

ARCH. VIRGINIO CHIOATTO
VIA A. MORO, 45
QUARTO D'ALTINO

TEL. 0422824590
STUDIOCHIOATTO@LIBERO.IT

NOVEMBRE 2022

COMUNE DI ERACLEA

STIMA DEI TERRENI EDIFICABILI PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE SUDDIVISI PER DESTINAZIONE URBANISTICA

2022

Finalità	5
La valutazione delle aree edificabili a destinazione residenziale	7
Criteri di stima	7
La determinazione dei valori mediante il procedimento di stima analitica	9
I parametri	9
Valore del fabbricato - Vm.....	9
L'analisi dell'Osservatorio sul mercato immobiliare.....	10
Altre indagini	12
L'indagine svolta	13
Un esempio.....	16
Una lettura comparata.....	17
Costo di urbanizzazione - Ku	18
Costo di costruzione - Kc	19
Profitto dell'imprenditore - P.....	20
Saggio di rendimento dei capitali industriali - r'.....	21
Tempo intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato - n.....	21
I valori delle aree edificabili - Va	23
Alcune considerazioni.....	23
Stima delle aree ubicate in zone omogenee soggette a strumento attuativo	23
Stima delle aree ubicate in zone omogenee A.....	25
I valori 2022	26
La determinazione dei valori mediante il procedimento di stima sintetico-comparativa	34
La valutazione delle aree edificabili a destinazione produttiva, industriale ed artigianale.....	36
La valutazione delle aree edificabili a destinazione commerciale.....	39
La valutazione delle aree edificabili a destinazione alberghiera	40
Aree a standard	41
Linee preferenziali di sviluppo insediativo	43
Legenda.....	46

FINALITÀ

La stima delle aree edificabili ubicate nel comune di Eraclea è finalizzata ad ottenere una griglia di valori tale da consentire:

- di fornire un'indicazione ai contribuenti per il corretto versamento dell'imposta municipale unica relativa all'anno 2022;
- la successiva verifica dei versamenti effettuati dai contribuenti per l'imposta succitata nello stesso anno.

Com'è noto la disciplina dell'Imu relativamente alle aree edificabili viene sostanzialmente mutuata dalla precedente normativa riguardante l'Ici.

Avremo pertanto che: *“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.”*¹

Inoltre l'art. 59 del D.Lgs 446/97 stabiliva che i Comuni potessero, 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”*.²

Tale determinazione assunse particolare significato alla luce della pronuncia dalla Corte di Cassazione secondo cui, in assenza della stessa, *“il cittadino [nel determinare l'imposta dovuta] opera una mera previsione. Nell'ipotesi in cui tale previsione si riveli errata il contribuente sarà tenuto ad uniformarsi all'accertamento operato dall'ente impositore, ma, mancando – per l'assenza di una chiara e disattesa previsione normativa – qualsiasi volontarietà e colpevolezza (...) della condotta, la stessa non potrà essere sanzionata”*.³

Quanto stabilito dall'art. 59 del D.Lgs 446/97 è stato recentemente ribadito nelle disposizioni relative alla 'nuova Imu', laddove si esplicita che 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”*⁴.

Scopo della stima è quindi quello di individuare qual è il più probabile valore di mercato che le

1 D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 *“Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421”*, art.5

2 D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 *“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”*, art. 59

3 Corte Suprema di Cassazione, Sezione tributaria civile, sentenza n. 20872 dell'8 giugno 2010, pp. 10-11.

4 L. 27 dicembre 2019 n. 160, c. 777, l. d.

diverse particelle edificabili presentano il 1 gennaio 2022 fermo restando l'assunto, sancito dalla Corte Costituzionale, che la base imponibile è determinata su valori "medi", concetto questo che, come ampiamente espresso in letteratura, *"comporta, inevitabilmente, il rischio che, in relazione a dati immobili, il valore «medio» possa in concreto risultare superiore rispetto a quello reale"*.⁵

⁵ A. Montesano, *Riconosciuta la discrezionalità del legislatore fiscale*, in: "Guida normativa. Il sole-24 ore", n. 74, p. 16 (l'articolo è un commento alla sentenza 9 – 22 aprile 1997, n. 111 della Corte Costituzionale).

LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

CRITERI DI STIMA

Come detto la presente relazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili presenti nel Comune di Eraclea alla data del 1 gennaio 2022.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione di detto valore:

– La stima **sintetica**, 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 similari che abbiano lo stesso grado di utilità».*⁶

– La stima **analitica**, 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 V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi*

$$V_a = V_m - K^7$$

Il procedimento analitico permette di operare con un campione di dati (valori di fabbricati) decisamente maggiore rispetto al campione generalmente utilizzabile con il procedimento sintetico (valore di aree edificabili).

Per questo procederemo dapprima alla valutazione con il metodo della stima analitica, quindi verificheremo i dati con quelli riscontrati attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo.

Si evidenzia che le commissioni tributarie venete si sono già espresse in merito alla bontà del procedimento di stima analitico qui utilizzato; in questo senso la commissione tributaria provinciale di Treviso (sentenza 18 del 13.03.2003: *'I criteri adottati sono ritenuti idonei dalla Commissione'* e sentenza 30 del 01.02.2010: *'La Commissione, pertanto, ritiene infondate le eccezioni della parte ricorrente con riferimento alla metodologia di stima utilizzata dal Comune e conseguentemente ritiene congrui i valori attribuiti'*), di Padova (sentenza 342 del 14.04.2015: *'non si ravvisano né violazioni dell'art. 5 del D.Lgs n. 504/92, risultando pienamente conforme al testo normativo il criterio di valutazione delle aree in rapporto alla loro concreta potenzialità*

⁶ L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino, *Stima degli immobili: metodologia e pratica*, Dei - Tipografia del Genio Civile, Roma, 1999, pp. 18-19.

⁷ C. Forte, B. De Rossi, *Principi di economia ed estimo*, Etaslibri, Milano, 1979, p. 156.

edificatoria, né carenza di motivazione, essendo i dati ed i parametri indicati negli allegati e le note tecniche sulle modalità di determinazione del valore chiare ed esaustive in relazione al calcolo del valore di mercato del bene.') e la commissione tributaria regionale del Veneto (sentenza 38 del 09.11.2004: *'Gli avvisi di accertamento risultano adeguatamente motivati sulla base di una molteplicità di parametri che il Collegio ritiene idonei e congrui in relazione allo scopo valutativo che si prefiggono'* e sentenze 529-530 del 17.01.2017: *'questa Commissione ritiene che i criteri utilizzati per la predisposizione del documento siano completi e congrui rispetto allo scopo valutativo sotteso nonché coerenti con quanto disposto dall'art. 5 del D.lgs n. 504/92'*).

LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDIANTE IL PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICA

Si è detto che il più probabile valore di mercato di un'area a destinazione residenziale è dato dalla formula:

$$V_a = V_m - K^8$$

Quest'equazione, nella sua formulazione elementare, deve essere meglio specificata al fine di considerare i diversi parametri che influiscono sul costo di trasformazione e la necessità di attualizzare il valore determinato; 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:

$$V_a = [V_m - (K_u + K_c + P)] / (1 + r')^n \text{,}^9$$

dove:

- V_a = valore dell'area edificabile
- V_m = valore del fabbricato
- K_u = costo di urbanizzazione
- K_c = costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore;
- P = profitto dell'imprenditore
- r' = saggio di rendimento dei capitali industriali
- n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Esamineremo, tutti i parametri contenuti nell'algoritmo di calcolo, così da determinare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili attraverso la formulazione esposta.

I PARAMETRI

Valore del fabbricato - V_m

Un primo passo effettuato per determinare il valore commerciale dei fabbricati residenziali è stato quello di controllare quale materiale relativo all'andamento del mercato immobiliare di Eraclea fosse reperibile, materiale pubblicato da enti che, per loro natura, si occupano di fornire quotazioni relative a tale andamento.

Si è così potuto verificare che l'unico studio in qualche modo attendibile è quello

8 C. Forte, B. De Rossi, *Principi...cit.*, p. 156.

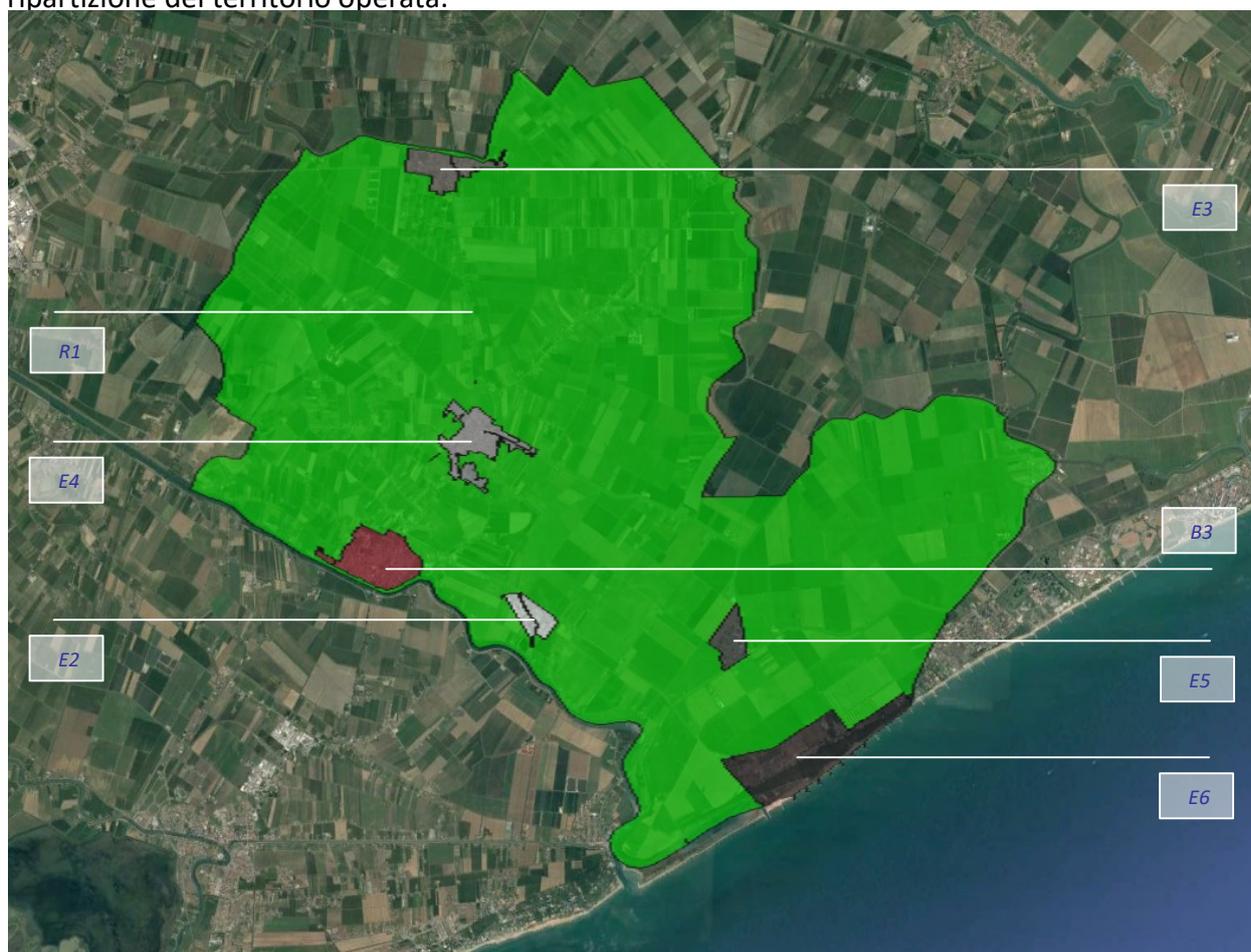
9 *Idem*, p. 157.

dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di cui riassumiamo, nelle pagine seguenti, le metodologie operative usate ed i risultati cui sono pervenuti, che ci serviranno per verificare la bontà di quelli da noi determinati.

L'analisi dell'Osservatorio sul mercato immobiliare

L'osservatorio sul mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate pubblica, semestralmente, il valore medio rilevato per diverse tipologie d'immobili (residenziale, commerciale, terziario e produttivo), tenendo anche conto della loro ubicazione territoriale.

Per il secondo semestre del 2021 (ultimo dato disponibile) i dati rilevati per gli immobili a destinazione residenziale sono riassunti nelle tabelle che seguono l'immagine esplicativa della ripartizione del territorio operata:^{10,11}



10 Nostra elaborazione su dati ricavati dal sito dell'Agenzia del Territorio, sistema informativo territoriale Omi, <http://www.geopoi.it>

11 I dati sono rilevabili al seguente indirizzo: <http://www.agenziaentrate.gov.it>

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: ERACLEA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1000	1300
Abitazioni civili	OTTIMO	1300	1600
Ville e Villini	Normale	1000	1300
Ville e Villini	OTTIMO	1300	1600

Fascia/zona: Suburbana/STRETTI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1100
Abitazioni civili	OTTIMO	1000	1400
Ville e Villini	Normale	850	1150
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1400

Fascia/zona: Suburbana/PONTE CREPALDO

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1050
Abitazioni civili	OTTIMO	1000	1300
Ville e Villini	Normale	850	1100
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1300

Fascia/zona: Suburbana/TORRE DI FINE

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	900	1150
Abitazioni civili	OTTIMO	1150	1400
Ville e Villini	Normale	900	1150
Ville e Villini	OTTIMO	1150	1400

Fascia/zona: Suburbana/ERACLEA MARE

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	2150	2500
Abitazioni civili	Normale	1750	1950
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1950	2400
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	1900
Box	NORMALE	1000	1300

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1050
Abitazioni civili	OTTIMO	1000	1300
Ville e Villini	Normale	850	1100
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1300

(I valori sono espressi in €/mq di superficie lorda (commerciale)).

Altre indagini

Ricercando nel web è possibile trovare altri osservatori che pubblicano dati relativi al mercato immobiliare residenziale di Eraclea; detti dati non appaiono però particolarmente significativi perché raramente specificano nel dettaglio il tipo di valore restituito e le modalità con cui sono stati raccolti ed elaborati; si osserva ad esempio che i valori stimati, trattandosi della media degli annunci contenuti nei portali, non tengono in alcun modo conto della vetustà degli immobili, del loro stato di conservazione, della loro ubicazione, tutti fattori che possono far mutare in modo significativo il valore medio che se ne ricava.

L'indagine svolta

I più probabili prezzi di vendita dei fabbricati ubicati nel territorio di Eraclea e relativi al 2022,¹² sono stati desunti dall'analisi delle inserzioni pubblicitarie contenute nei siti Internet delle diverse agenzie immobiliari nonché da richieste specifiche effettuate presso le agenzie immobiliari, volte ad individuare tipologie, prezzi, superfici ed ubicazione degli immobili.¹³

Per individuare i prezzi medi di vendita si è deciso di procedere in questo senso anziché con il più classico sistema delle interviste agli operatori del settore, per poter ottenere un campione maggiormente significativo, perché più oggettivo in quanto basato su casi concreti, e numericamente consistente.

Tutto ciò pur sapendo che tale percorso di ricerca necessita, a volte, dell'introduzione di una serie di coefficienti (descritti successivamente) che consentono di rendere omogeneo il campione e adattarlo alle situazioni 'medie' che si riscontrano sul territorio.

Per questo alcuni immobili (come, ad esempio, quelli venduti senza garage), pur essendo stati rilevati non sono finiti nel campione d'indagine.

È stata altresì effettuata una ricerca attraverso i valori (sempre riferiti al nuovo) riportati nelle perizie effettuate per l'alienazione di immobili derivanti da fallimenti.

Le unità immobiliari sono state suddivise per ubicazione e tipologia secondo la seguente ripartizione: alta densità (appartamenti in condominio), media densità (tri-quadrifamiliari, edifici a schiera), bassa densità (abitazioni uni-bifamiliari); inoltre è stata valutata la qualità architettonico-costruttiva degli edifici, suddividendoli in due fasce: alta e media.

Per tenere in considerazione il fatto che il prezzo proposto dalle agenzie immobiliari è in genere più alto di quello di mercato, tutti i valori rilevati negli annunci sono stati diminuiti dell'8,00%.¹⁴

Il campione di indagine è perlopiù costituito da fabbricati di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione totale. Tuttavia in alcuni casi, per ampliare detto campione, si è deciso di considerare anche riferimenti a fabbricati non nuovi, purché chiaramente databili e di cui è evidente lo stato di conservazione.

Analogamente per tener conto del fatto che gli immobili dalle alte prestazioni per il risparmio energetico (classi energetiche A3-A4) presentano in genere dei valori più alti nel mercato immobiliare (generalmente tra il 5 ed il 10%), cui corrispondono più alti costi di realizzazione,

12 L'indagine è stata svolta a settembre 2022 per cui, per omogeneità, tutti i parametri saranno riferiti a questa data.

13 Portali consultati: asteannunci.it, casa.it, idealista.it, immobiliare.it, nuovecostruzioni.it, subito.it, trovacasa.net, trovit.it oltre ad inserzionisti privati.

14 Cfr. Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, Banca d'Italia, 10.08.2022, da cui si ricava il grafico che segue (linea rossa, abitazioni nuove).



difficilmente quantificabili in forma media e che, vedremo, non vengono computati nelle voci di costo qui utilizzate, al prezzo rilevato vengono applicati dei coefficienti correttivi che sono, a loro volta, funzione dell'età dell'edificio e dello stato di conservazione.

Pertanto il prezzo dei fabbricati nuovi dalle alte prestazioni energetiche e quello dei fabbricati non nuovi rilevati nel mercato immobiliare sono stati armonizzati secondo i parametri della seguente tabella:

COEFFICIENTI DI ARMONIZZAZIONE¹⁵				
Età	tipologia	Ottimo	buono	mediocre
0-5	classi A3 - A4	0,91	--	--
	classe A1 - A2	0,95	--	--
	medio	1,00	--	--
6-10	classi A3 - A4	1,05	1,11	--
	classe A1 - A2	1,11	1,18	--
	medio	1,18	1,25	--
11-20	medio	1,25	1,33	1,43
21-40	medio	1,33	1,43	1,54
41-60	medio	1,43	1,54	1,67
oltre 60	medio	1,54	1,67	1,82
grezzo		2,00	--	--
grezzo avanzato		1,50	--	--

Si deve poi evidenziare come vi sia uno scarto tra la superficie commerciale di un immobile e quella urbanistica.

Per le nostre finalità è obbligatorio determinare un valore riferito alla superficie urbanistica realizzabile, ma le indagini effettuate hanno rilevato la consistenza commerciale degli immobili, per questo motivo tale superficie è stata ragguagliata secondo i seguenti coefficienti:

INCREMENTO DI SUPERFICIE VENDIBILE RISPETTO ALLA S_{URB}¹⁶	
Tipologia	S_{comm}/S_{urb}
Bassa densità	1,225
Media densità	1,155
Alta densità	1,095

Sulla base di queste considerazioni si è potuto:

1. suddividere il territorio in 'fasce' omogenee nei valori riscontrati;
2. determinare un valore medio di 'fascia', espresso in €/mq_{surb} ed in €/mq_{scomm}.

Nell'elaborazione di questi valori si è anche tenuto conto della distribuzione statistica della popolazione del campione limitando il calcolo ai dati maggiormente significativi.

¹⁵ Nostra rielaborazione su dati Consulente immobiliare, cfr. *Quotazioni autunno 2016*, in: 'Consulente immobiliare', n. 1011, 2016, pp. 2069-2102.

¹⁶ Rielaborazione della tabella "Allegato 2" in: "Consulente immobiliare", n. 840, 2009, p. 1092, tenuto conto delle definizioni e delle norme date dalle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio vigenti nel comune di Eraclea.

Ciò è stato realizzato attraverso il calcolo della deviazione standard, che indica di quanto i valori si discostano dal valore medio, attraverso la funzione:

$$\sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{(n-1)}}$$

Complessivamente sono stati rilevati annunci di oltre 30 unità immobiliari sparse nel territorio comunale; di molte di queste si è potuta determinare con precisione la posizione nel territorio, perché indicata negli annunci, di altre è stata invece individuata la zona.

La tavola successiva evidenzia l'ubicazione dei fabbricati oggetto del campione di indagine.



Come già accennato, un importante risultato cui siamo pervenuti attraverso l'indagine effettuata è stato quello di suddividere il territorio in 'fasce' omogenee dal punto di vista dell'andamento dei valori rilevati.¹⁷

Il valore medio riscontrato è riassunto nella tabella che segue.

PREZZO MEDIO PER 'FASCE' TERRITORIALI OMOGENEE

Capoluogo

Tipologia prevalente:	alta densità
Qualità architettonica	media
Valore medio	2.120 €/mq _{urb}

¹⁷ Si deve però sottolineare che oggi, a differenza di quanto accadeva anche pochi anni orsono, i valori che si riscontrano oscillano notevolmente perché sono funzione dell'ubicazione e del grado di finitura dell'immobile, che può differenziarsi notevolmente da caso a caso (si pensi ad esempio all'imponente avanzata delle fonti di energia rinnovabile ed a quanto già argomentato circa la presenza di impianti di produzione quali il fotovoltaico o di altre tecniche per il contenimento dei consumi energetici che producono un aumento del prezzo di vendita anche del 10%), nonché della presenza nel mercato di abitazioni 'nuove' perché mai utilizzate ma di fatto costruite alcuni anni orsono.

Ponte Crepaldo	
Tipologia prevalente:	bassa densità
Qualità architettonica	media
Valore medio	2.040 €/mq _{surb}
Stretti	
Tipologia prevalente:	bassa densità
Qualità architettonica	media
Valore medio	1.950 €/mq _{surb}
Torre di Fine	
Tipologia prevalente:	alta densità
Qualità architettonica	media
Valore medio	1.930 €/mq _{surb}
Eraclea mare	
Tipologia prevalente:	alta densità
Qualità architettonica	media
Valore medio	2.640 €/mq _{surb}
Brian - Altri luoghi	
Tipologia prevalente:	alta densità
Qualità architettonica	media
Valore medio	1.830 €/mq _{surb}

I valori sono espressi in €/mq di superficie urbanistica.

Un esempio

Viene fornito di seguito un esempio di determinazione del Vm di una fascia omogenea.¹⁸

I dati rilevati per ogni fabbricato sono i seguenti:

- tipologia	bassa densità (abitazione bifamiliare)
- stato	grezzo avanzato
- superficie commerciale	135 mq
- classe	n.d
- prezzo richiesto	220.000 €

Su questi dati vengono svolte le seguenti elaborazioni

- prezzo al netto dello sconto	$220.000 \text{ €} * (1 - 0,097) = 198.660 \text{ €}$
- superficie urbanistica	$135 \text{ mq} / 1,45 = 93,10 \text{ mq}$
- coefficiente di armonizzazione	1,25 (abitazione al grezzo avanzato)
- determinazione valore unitario	$198.660 \text{ €} * 1,25 / 93,10 = 2667,29 \text{ €/mq}_{\text{surb}}$

che rappresenta il valore unitario del fabbricato.

Sulla base del valore dei fabbricati così ottenuti nelle diverse zone, individuate secondo tipologie prevalenti e valori omogenei, è stato determinato il paniere di dati, espressi in ordine crescente:

$$V_1 = 1.207,98 \text{ €/mq}_{\text{surb}}$$

$$V_2 = 1.665,91 \text{ €/mq}_{\text{surb}}$$

$$V_3 = 1.732,96 \text{ €/mq}_{\text{surb}}$$

¹⁸ Si fa presente che i dati riportati non rappresentano una situazione reale ma una mera esplicitazione delle modalità di elaborazione dei dati.

$$V_4 = 1.846,52 \text{ €/mq}_{\text{surb}}$$

$$V_5 = 2.277,13 \text{ €/mq}_{\text{surb}}$$

$$V_6 = 2.667,19 \text{ €/mq}_{\text{surb}}$$

Il valore medio è pari a:

$$V_{\text{Med}} = 1.899,62 \text{ €/mq}_{\text{surb}}$$

La devianza è pari a: 508,97 €/mq_{surb}

da cui si ricava che i valori significativi sono quelli compresi tra 1.390,65 (1.899,62 - 508,97) e 2.408,59 (1.899,62 + 508,97) €/mq_{surb}, cioè i valori compresi tra V_2 e V_5 (in rosso nella tabella).

La nuova media, depurata dei valori esterni al range significativo, diviene quindi:

$$V_{\text{Med}} = 1.880,63 \text{ €/mq}_{\text{surb}}$$

che rappresenta il valore cercato.

Una lettura comparata

È opportuno, prima di procedere ad ulteriori indagini, verificare i dati rilevati con quelli forniti dall'OMI, al fine di verificarne la congruità.

Si osserva che i valori rilevati differiscono da quelli riportati nelle pagine precedenti perché sono espressi in €/mq di superficie commerciale, la stessa utilizzata dall'OMI.

I dati vanno esaminati con molta cautela in quanto non vi è corrispondenza nella tipologia edilizia tra i due tipi di rilevazione¹⁹; nemmeno vi è congruenza tra la suddivisione del territorio in fasce omogenee, pertanto il raffronto che si effettua serve unicamente a verificare che non vi siano palesi incongruenze tra le indagini.

PREZZO MEDIO PER 'FASCE' TERRITORIALI OMOGENEE

Capoluogo	
Tipologia:	alta densità
Valore commerciale	1.660 €/mq _{scomm}
Valori OMI: abitazioni civili in stato conservativo ottimo	1.300-1.600 €/mq _{scomm}
Eraclea mare	
Tipologia:	alta densità
Valore commerciale	2.510 €/mq _{scomm}
Valori OMI: abitazioni civili in stato conservativo ottimo	2.150-2.500 €/mq _{scomm}
Ponte Crepaldo	
Tipologia:	bassa densità
Valore commerciale	1.450 €/mq _{scomm}
Valori OMI: abitazioni civili in stato conservativo ottimo	1.100-1.300 €/mq _{scomm}
Stretti	
Tipologia:	bassa densità
Valore commerciale	900 €/mq _{scomm}
Valori OMI: abitazioni civili in stato conservativo normale	850-1150 €/mq _{scomm}

¹⁹ Alla tipologia 'abitazioni civili' dell'OMI sono stati sovrapposti i valori rilevati per la tipologia 'alta densità', alla tipologia 'ville e villini' i valori di 'bassa densità', mentre quelli di 'media densità' sono stati equiparati ai valori minimi e massimi delle due tipologie individuate dall'OMI.

Torre di Fine

Tipologia:	alta densità
Valore commerciale	1.700 €/mq _{scomm}
Valori OMI: abitazioni civili in stato conservativo ottimo	1.100-1.400 €/mq _{scomm}

Brian

Tipologia:	alta densità
Valore commerciale	1.250 €/mq _{scomm}
Valori OMI: abitazioni civili in stato conservativo ottimo	1.000-1.300 €/mq _{scomm}

Il confronto tra i dati conduce alle seguenti osservazioni:

- vi è un'ottima corrispondenza tra i valori da noi rilevati e quelli stimati dall'OMI in tutto il tessuto comunale, cola sola eccezione della zona di Torre di Fine, dove lo scostamento tra i valori supera il 20%.

Si propende per una sottostima operata dall'OMI in questa zona, ma, vista la differenza tra le due rilevazioni, verrà posta particolare attenzione ai valori delle aree edificabili che emergeranno dall'indagine, raffrontandoli con quelli derivanti dalla stima sintetica.

Costo di urbanizzazione - Ku

Gli oneri di urbanizzazione fissati dal Comune di Eraclea per gli interventi residenziali sono i seguenti, espressi in €/mc:

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO
PER L'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA
RELATIVA ALLA RESIDENZA STABILE**

DESTINAZIONE DI ZONA	Elencazione	If (1)	INCIDENZA ONERI URBANIZZAZIONE D.C.C. n. 06/2012			Aumento ISTAT	ONERI DI URBANIZZAZIONE 2020 D.Comm. Straord. del /02/2020		
			Primaria Euro	Secondaria Euro	TOTALE Euro		Primaria Euro	Secondaria Euro	TOTALE Euro
A – Centro Storico	0,5	5,83	4,04	9,87	5,86 %	6,17	4,28	10,45	
	1 – 2,5	2,77	4,04	6,81	5,86 %	2,93	4,28	7,21	
B – Completamento	1 ≤ i ≤ 3	6,09	8,88	14,97	5,86 %	6,45	9,4	15,85	
	3	4,28	8,88	13,16	5,86 %	4,53	9,4	13,93	
C – Espansione	1 ≤ i ≤ 3	6,09	8,88	14,97	5,86 %	6,45	9,4	15,85	
	3	4,28	8,88	13,16	5,86 %	4,53	9,4	13,93	
D – Inseadimenti produttivi	< 1,00	12,84	8,88	21,72	5,86 %	13,59	9,4	22,99	
	(2)	6,43	4,45	10,88	5,86 %	6,81	4,71	11,52	

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO
PER L'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA
RELATIVA ALLA RESIDENZA STABILE
IN AREE P.E.E.P. – P.I.P. – EDILIZIA CONVENZIONATA – 1° CASA - INTERVENTI L.A.C.P.**

DESTINAZIONE DI ZONA	Elencazione	If (1)	INCIDENZA ONERI URBANIZZAZIONE D.C.C. n. 06/2012			Aumento ISTAT	ONERI DI URBANIZZAZIONE 2020 D.Comm. Straord. del /02/2020		
			Primaria Euro	Secondaria Euro	TOTALE Euro		Primaria Euro	Secondaria Euro	TOTALE Euro
A – Centro Storico	0,5	5,0	3,46	8,46	5,86 %	5,29	3,66	8,96	
	1 – 2,5	2,38	3,46	5,84	5,86 %	2,52	3,66	6,18	
B – Completamento	1 ≤ i ≤ 3	5,22	7,61	12,83	5,86 %	5,53	8,06	13,58	
	3	3,67	7,61	11,28	5,86 %	3,89	8,06	11,94	
C – Espansione	1 ≤ i ≤ 3	5,22	7,61	12,83	5,86 %	5,53	8,06	13,58	
	3	3,67	7,61	11,28	5,86 %	3,89	8,06	11,94	
D – Inseadimenti produttivi	< 1,00	11,00	7,61	18,61	5,86 %	11,64	8,06	19,7	
	(2)	5,51	3,82	9,33	5,86 %	5,83	4,04	9,88	

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO
PER L'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA
RELATIVA ALLA RESIDENZA TURISTICA IN ERACLEA MARE**

DESTINAZIONE DI ZONA	Elencazione	If (1)	INCIDENZA ONERI URBANIZZAZIONE D.C.C. n. 06/2012			Aumento ISTAT	ONERI DI URBANIZZAZIONE 2020 D.Comm. Straord. del 02/2020		
			Primaria Euro	Secondaria Euro	TOTALE Euro		Primaria Euro	Secondaria Euro	TOTALE Euro
A - Centro Storico									
		0,5	8,34	5,77	14,11	5,86 %	8,83	6,11	14,94
B - Completamento		1 - 2,5	3,96	5,77	9,73	5,86 %	4,19	6,11	10,3
C - Espansione		1 ≤ i ≤ 3	10,45	15,23	25,68	5,86 %	11,06	16,12	27,18
		3	7,34	15,23	22,57	5,86 %	7,77	16,12	23,89
D - Insediamenti produttivi		1 ≤ i ≤ 3	10,45	15,23	25,68	5,86 %	11,06	16,12	27,18
		3	7,34	15,23	22,57	5,86 %	7,77	16,12	23,89
E - Agricola		< 1,00	22,02	15,23	37,25	5,86 %	23,31	16,12	19,7
		(2)	11,01	7,61	18,62	5,86 %	11,66	8,06	19,71

Come si vede la determinazione degli oneri di urbanizzazione risulta abbastanza complessa perché dipendente da più variabili (zona territoriale omogenea, indice di fabbricabilità, residenza stabile o turistica). Al fine di semplificare il risultato finale cui si propone di giungere questa relazione verrà introdotta una semplificazione, differenziando il territorio tra 'Entrotterra' ed 'Eraclea mare', considerando inoltre quale unica variabile la zona territoriale omogenea ed assumendo sempre, nell'algoritmo di calcolo, il valore più alto che questa presenta.

Ciò consentirà, a fronte di una lieve imprecisione, di non moltiplicare i valori finali di riferimento delle aree fabbricabili a tutto vantaggio, se questi valori diverranno di riferimento per il contribuente, dell'utilizzatore stesso.

È comunque doveroso precisare che la semplificazione apportata è, essendo gli oneri di urbanizzazione un costo da sostenere, favorevole al contribuente.

Verranno quindi utilizzati i seguenti valori:

ENTROTERRA

ZTO	Urb. Primaria	Urb. Secondaria	Totale
B	€/mc 6,17	€/mc 4,28	€/mc 10,45
C	€/mc 6,45	€/mc 9,40	€/mc 15,85
E	€/mc 13,59	€/mc 9,40	€/mc 22,99

ERACLEA MARE

ZTO	Urb. Primaria	Urb. Secondaria	Totale
B	€/mc 8,83	€/mc 6,11	€/mc 14,94
C	€/mc 11,06	€/mc 16,12	€/mc 27,18
E	€/mc 23,31	€/mc 16,12	€/mc 39,43

Costo di costruzione - Kc

Per la determinazione del costo di costruzione facciamo riferimento agli indici Istat,²⁰ che ci appaiono come i più significativi, oltreché i più idonei alla stima che stiamo compiendo.²¹

Secondo tali indici il costo di costruzione, riferito a luglio 2022 (ultimo dati disponibile), è pari a **390,12 €/mc**.

Il costo dovrebbe corrispondere a quello necessario a realizzare un fabbricato di 8400 mc ed è

20 Nostra elaborazione su dati 'Consulente Immobiliare'.

21 Altri valori, come ad esempio, quelli fissati dallo Stato e dalla Regione Veneto per l'edilizia convenzionata ci appaiono meno significativi e di più difficile lettura, in quanto in essi è compreso anche il costo dell'area e gli oneri di urbanizzazione.

da considerarsi comprensivo di progettazione, direzione lavori e collaudo, mentre sono esclusi gli oneri di urbanizzazione ed il costo dell'area.

Vengono altresì proposti alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle dimensioni dell'edificio che si andrà a realizzare (aumento dell'1% per ogni 500 mc in meno rispetto all'edificio campione), del livello delle finiture (aumento del 6,5% per edifici di pregio) e della presenza di strutture antisismiche (aumento del 7%); nel nostro caso, vista la generale media qualità degli edifici rilevati, viste altresì le dimensioni medie degli immobili stessi, si determinano i seguenti costi di costruzione:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Tipologia edilizia	Qualità architettonica	Valore base	Coefficiente			Valore applicato
			Dimensionale	Qualitativo	Antisismico	
Alta densità	Media	€ 390,12	1,120	1,000	1,070	€ 464,24
Bassa densità	Media	€ 390,12	1,150	1,000	1,070	€ 475,95

Ricordiamo che nel costo delle costruzioni proposto non si tiene conto delle finiture volte a massimizzare il risparmio energetico per ottenere edifici ricadenti nelle classi energetiche A3-A4; per questo si è provveduto a rettificare il loro prezzo di vendita, certamente superiore a quello di un edificio medio, con i coefficienti proposti in precedenza.

Profitto dell'imprenditore - P

Si tratta di un parametro di difficile determinazione, soprattutto per l'aleatorietà dei dati che è possibile riscontrare.

In genere, comunque, il profitto crescerà man mano che ci si avvicina alle aree centrali,²² ma è difficile ipotizzare le soglie cui riferire i calcoli, tant'è che in alcuni testi nella stima analitica non si tiene conto di questo parametro.

I valori più frequentemente recepiti sul mercato sono comunque valori che oscillano tra il 10 ed il 25% del valore finale del fabbricato, anche se correlare costi e profitto non è operazione del tutto corretta. Come sottolineato da alcuni studi, infatti, *'non esiste una relazione diretta tra profitto e costi. Il tasso di profitto, infatti, varia in relazione alle condizioni economiche generali, al settore (residenziale, produttivo, ecc.) ed alla particolare tipologia di operazione immobiliare presa a riferimento per la valutazione (localizzazione, dimensioni, destinazione d'uso e così via). Alle singole operazioni immobiliari deve, quindi, essere associato uno specifico tasso di profitto, a causa del differente rischio che le caratterizza e che è correlabile non solo al settore, ma all'insieme delle caratteristiche dell'operazione'*.²³

Seppur condivisibile in linea teorica quest'assunto è del tutto inapplicabile per quanto concerne la nostra attività che, proprio per le finalità della stima, è generalista e deve abbracciare l'intero territorio comunale.

Vi è comunque, da parte dello scrivente, piena condivisione delle considerazioni fatte,

22 Cfr. F. Romano, *La stima delle aree edificabili e guida per l'i.c.i. sulle aree urbane*, Maggioli, Rimini, 1998.

23 C. Ferrero (a cura di), *La valutazione immobiliare*, SDA Bocconi, Milano.

soprattutto in merito all'idea che il profitto sarà tanto maggiore quanto maggiori saranno i rischi imprenditoriali.

L'attuale periodo di forte crisi del settore immobiliare comunque tende a comprimere il margine di profitto delle operazioni immobiliari, tanto che le ultime valutazioni spostano detto tasso nella parte inferiore del range sopraccitato (10%).

E' altresì vero che, proprio lo stato di crisi del settore, spinge gli imprenditori a limitare fortemente i rischi connessi ai propri investimenti; ciò pone di fatto ai margini del mercato immobiliare molte aree, talvolta interi ambiti territoriali, che solo pochi anni orsono risultavano comunque appetibili perché destinati ad un'edilizia competitiva solo dal punto di vista dei prezzi, che oggi appare scarsamente vendibile per due ragioni: la sempre maggior difficoltà ad accedere ai mutui che toglie dal mercato parte dei potenziali compratori, concentrati soprattutto nella fascia reddituale medio-bassa della popolazione, cioè quella fascia cui l'edilizia a 'basso prezzo' si riferiva, e la richiesta di maggiori standard qualitativi delle abitazioni per cui chi ha la possibilità di sostenere la spesa per questa tipologia di immobili ha, in genere, anche la possibilità di scegliere abitazioni ubicate nelle aree più pregiate.

Alla luce di queste considerazioni riteniamo di contenere il profitto dell'imprenditore secondo i seguenti parametri:

- 15% del valore finale qualora l'edificazione sia assoggettata al solo rilascio di permesso di costruire o sia soggetta a comparto;
- 18% del valore finale per aree in cui deve essere approvato un piano attuativo.

Queste voci devono intendersi al lordo dell'eventuale incidenza degli oneri finanziari cui si deve far carico l'acquirente.

Saggio di rendimento dei capitali industriali - r'

Anche in questo caso il valore da attribuire al saggio di rendimento dei capitali industriali oscilla notevolmente, anche in considerazione del fatto che, nella metodologia estimativa, il saggio con cui vengono attualizzati i guadagni che si realizzeranno nel futuro varia: si parla infatti anche di saggio di capitalizzazione, di attualizzazione, ecc.

Comunque sia, questo saggio viene introdotto per considerare il fatto che l'imprenditore ha convenienza ad investire denaro solo se il rendimento è maggiore di quello di un investimento 'certo' come, ad esempio, quello dato dai titoli di stato.

Per la nostra determinazione considereremo il rendimento dei BTP a 5 anni, che al 1 settembre 2022 è stato pari allo 2,47%, aumentato di circa il 4%.²⁴

Tempo intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato - n

Come abbiamo già osservato le stime devono essere riferite al 1 gennaio dell'anno d'imposta; se però consideriamo l'area edificabile come un bene 'imperfetto', dovremo calcolare il tempo necessario a che questo divenga un fabbricato o che, come tale, sia in grado di produrre reddito.

Per evitare fastidiosi fraintendimenti richiamiamo preliminarmente il citato principio

²⁴ Cfr. www.rendimentibtp.it

dell'ordinarietà, per cui osserviamo che la valutazione deve essere fatta sulla base di un operatore economico 'medio' ed essere riferita a valori medi.

In una corretta valutazione non può essere considerato, ad esempio, il fatto che il proprietario di un terreno decida, per qualsivoglia ragione, di procrastinare un intervento edilizio che potrebbe essere realizzato, o di allungare a dismisura i tempi della sua realizzazione; in questo caso, infatti, non ci troveremmo di fronte ad un operatore 'medio' e, quindi, tenere conto di questa fattispecie falserebbe i risultati della stima.

Dobbiamo poi riflettere sull'esatto significato del termine 'tempo intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato' che spesso viene erroneamente associato al momento in cui un fabbricato viene ultimato e venduto.

Per chiarire questo concetto riprendiamo quanto affermato da Carraro Moda nel suo *Estimo professionale*: *'Il calcolo all'attualità (momento di stima dell'area fabbricabile) del valore di mercato dei fabbricati costruibili richiede tre determinazioni: 1) la previsione del momento in cui le unità immobiliari costruite potranno essere vendute. In questo momento, l'imprenditore iscrive, nel suo bilancio, l'entrata del capitale. Il perito deve stimare questo momento...'*²⁵

Ad avviso dello scrivente non vi è alcuna convergenza temporale tra l'ultimazione del fabbricato e la sua capacità di produrre reddito, capacità che può essere anticipata, come peraltro normalmente avviene nel mercato immobiliare visto l'uso di vendere gli immobili 'sulla carta', proprio al fine di minimizzare le esposizioni finanziarie.

Detto ciò è necessario sottolineare un altro importante passaggio della procedura estimativa: *'I costi, gli oneri e le spese (...) possono essere riferiti al momento centrale del periodo di esecuzione dei lavori. Se la durata dei lavori è prevista in anni due, tale momento è ad un anno dall'inizio dei lavori (...) Il tasso d'interesse, per le suddette anticipazioni, può essere pari a quello assunto per anticipare il valore di vendita della produzione'*²⁶

Pertanto è ammissibile assumere quale periodo di riferimento per costi oneri e spese quello centrale del periodo di esecuzione.

Alla luce di queste considerazioni per gli immobili residenziali abbiamo calcolato i seguenti tempi:

- **2 anni**, laddove la costruzione è subordinata all'ottenimento del solo permesso di costruire;
- **3 anni**, laddove la costruzione è subordinata ad un progetto di comparto;
- **5 anni**, quando si deve prima redigere un piano attuativo, come un piano di lottizzazione.

I tempi di realizzazione relativi alle aree con necessità di approvazione di uno piano urbanistico attuativo tengono in considerazione, coerentemente con quanto fin qui espresso, che molto spesso gli imprenditori riducono i loro rischi iniziando i lavori solo dopo aver stipulato il contratto preliminare d'acquisto con il futuro acquirente e, nel caso delle abitazioni di maggior pregio, vendendo gli immobili al grezzo o al grezzo avanzato.

Pertanto i 5 anni indicati non vanno intesi come quelli necessari a completare l'intervento ma come un tempo medio di realizzazione dei profitti.

²⁵ G. Carraro Moda, *Estimo professionale*, Legislazione tecnica, Roma, 2009, p. 358.

²⁶ *Idem*, p. 349.

I VALORI DELLE AREE EDIFICABILI - Va

ALCUNE CONSIDERAZIONI

La stima delle singole particelle edificabili avverrà in modo automatico, sulla base dell'algoritmo di calcolo presentato e dei parametri definiti nel capitolo precedente.

Prima di esporre i risultati cui siamo giunti riteniamo però necessario effettuare alcune riflessioni sulle diverse casistiche che possono incidere sul valore medio dei terreni, introducendo anche alcune note metodologiche la cui definizione appare necessaria per poter utilizzare al meglio i valori determinati.

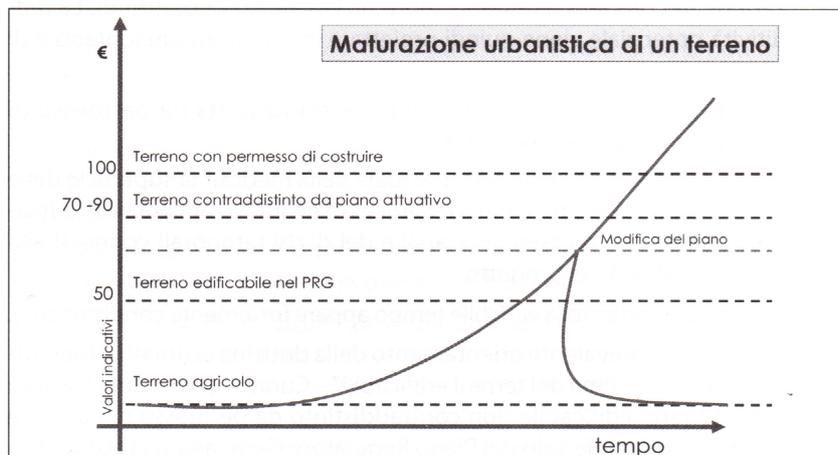
Stima delle aree ubicate in zone omogenee soggette a strumento attuativo

Come abbiamo cercato di evidenziare nelle pagine precedenti non vi è dubbio che un'area inserita in una zona soggetta ad approvazione di un piano urbanistico attuativo (PUA) quale il piano di lottizzazione o il piano di recupero abbia valori notevolmente diversi a seconda che quest'ultimo sia stato o meno approvato.

Si pone però il problema di valutare l'andamento di detti valori nel tempo, soprattutto in considerazione dell'iter che un'area soggetta a piano di lottizzazione subisce prima di poter essere edificata, iter che possiamo così riassumere:

1	Predisposizione del PUA	L'area presenta un valore minimo, dettato dalle potenzialità edificatorie date dalla normativa dello strumento urbanistico generale. Abbiamo individuato in 10 anni il tempo necessario perché si possa portare a compimento il PUA
2	Approvazione del PUA e stipula della convenzione	Inizia ufficialmente l'iter per l'edificazione dell'area; vengono individuati i lotti edificabili, le aree da cedere all'Amministrazione Comunale, le opere di urbanizzazione da realizzare, l'eventuale importo perequativo da corrispondere; viene altresì versata una polizza fideiussoria a favore del Comune per garantire l'esecuzione dei lavori. Il valore di mercato dell'area si accresce.
3	Concessione ad urbanizzare; realizzazione delle opere	Solitamente chi realizza un piano di lottizzazione anziché pagare gli oneri di urbanizzazione, procede alla realizzazione di opere a scomputo. Se, come abbiamo visto, un'area vede incrementato il suo valore per l'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione, nel caso di un PUA il valore si dovrebbe incrementare man mano che le opere procedono.
4	Collaudo delle opere	La lottizzazione, almeno per le parti comuni (aree a standard) si completa e possono essere cedute le aree al Comune come previsto dalla convenzione.
5	Rilascio dei permessi di costruire	Con il rilascio dei permessi di costruire i lotti raggiungono il massimo del valore perché vengono pagati gli oneri di urbanizzazione secondaria.

L'iter qui descritto si riassume nel grafico che segue:²⁷



Pertanto, dal punto di vista teorico, un'area presenta un valore minimo fino all'atto dell'approvazione del PUA, un incremento di valore nel momento della stipula della convenzione dovuto alle maggiori 'certezze' sui tempi di realizzazione, sui costi da sostenere per le urbanizzazioni e per eventuali perequazioni, oltre alle spese tecniche sostenute per la predisposizione del piano stesso; un successivo incremento di valore, crescente nel tempo, dovuto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione che si completa con il collaudo delle opere stesse ed un valore massimo una volta rilasciato il permesso di costruire nei diversi lotti, momento in cui vengono pagati gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Rappresentare un simile andamento dei valori è cosa assai complessa, anche perché, nella maggioranza dei casi, chi realizza una lottizzazione vende i lotti edificabili (talvolta anche con il permesso di costruire rilasciato) ancor prima di portare a compimento le opere, ad un prezzo che non rappresenta il valore attuale delle aree, ma il valore che queste presenteranno una volta completate le urbanizzazioni.

Proponiamo pertanto di fissare dei momenti in cui si attua la variazione di valore, secondo la seguente articolazione, che parte dal presupposto appena esposto, secondo cui i lotti edificabili vengono ceduti, una volta convenzionato il progetto, anche senza che le opere di urbanizzazione siano completate, ad un prezzo che rappresenta il valore del terreno già lottizzato, coerentemente con la risoluzione 319/E del 24.07.2008 dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Normativa e Contenzioso che, seppur con riferimento ad altra imposta, chiarisce come una volta stipulata la convenzione un terreno debba considerarsi lottizzato:²⁸

- valore minimo per un'area in cui non è ancora stata stipulata la convenzione di lottizzazione; parametri utilizzati nell'algoritmo di calcolo:
 - tempo intercorrente tra la stima e l'inizio di produttività del fabbricato: 5 anni;

²⁷ F. Paglia, *La stima dei terreni e delle aree edificabili*, EPC, Roma, 2008, p., 118.

²⁸Una cessione di terreni lottizzati può di conseguenza configurarsi, ai fini dell'applicazione dell'art. 67, lettera a), del TUIR, quando il comune abbia approvato il piano di lottizzazione e sia stata stipulata la relativa convenzione di lottizzazione, dato che questa, con la previsione degli oneri a carico del privato relativi all'urbanizzazione dell'area, completa l'iter amministrativo.' (Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, Risoluzione 319/E, 24.07.2008.)

- oneri di urbanizzazione: interi (primari+secondari);
- profitto imprenditoriale: 18%
- valore intermedio dalla data della stipula fino al rilascio del permesso di costruire; parametri utilizzati nell'algoritmo di calcolo:
 - tempo intercorrente tra la stima e l'inizio di produttività del fabbricato: 3 anni;
 - oneri di urbanizzazione: solo secondari;
 - profitto imprenditoriale: 18%
- valore massimo dalla data del rilascio del permesso di costruire; parametri utilizzati nell'algoritmo di calcolo:
 - tempo intercorrente tra la stima e l'inizio di produttività del fabbricato: 2 anni;
 - oneri di urbanizzazione: € 0,00;
 - profitto imprenditoriale: 15%

Stima delle aree ubicate in zone omogenee A

Nella tabella relativa agli oneri di urbanizzazione non è citato l'ammontare degli oneri per la zona omogenea A; essendo generalmente più bassi di quelli di tutte le altre zone per i nostri fini vengono equiparati, in via cautelativa, a quelli della zona B. Pertanto nella tabelle che seguono i valori dei terreni compresi in una zona A corrispondono a quelli delle aree ricadenti nelle zone B.

I VALORI 2022

In questo capitolo offriamo una lettura riepilogativa dei valori medi delle aree edificabili per l'anno 2022.

I dati, espressi in €/mc_{urb}, vengono forniti per fascia di ubicazione territoriale e per zona omogenea del vigente piano regolatore comunale e sono arrotondati all'unità inferiore più prossima.

FASCIA 1: CAPOLUOGO

Area soggetta al solo rilascio di permesso di costruire

Zto	con PdC da rilasciare	con PdC rilasciato
A-B	€/mc 111,00	€/mc 120,00
C	€/mc 106,00	€/mc 120,00
E	€/mc 100,00	€/mc 120,00

Area soggetta a strumento urbanistico attuativo

Zto	con PUA non convenzionato	con PUA convenzionato	con PdC rilasciato*
A-B	€/mc 76,00	€/mc 91,00	€/mc 120,00
C	€/mc 72,00	€/mc 87,00	€/mc 120,00
E	€/mc 67,00	€/mc 87,00	€/mc 120,00

FASCIA 2: PONTE CREPALDO - TORRE DI FINE

Area soggetta al solo rilascio di permesso di costruire

Zto	con PdC da rilasciare	con PdC rilasciato
A-B	€/mc 63,00	€/mc 72,00
C	€/mc 58,00	€/mc 72,00
E	€/mc 52,00	€/mc 72,00

Area soggetta a strumento urbanistico attuativo

Zto	con PUA non convenzionato	con PUA convenzionato	con PdC rilasciato*
A-B	€/mc 38,00	€/mc 48,00	€/mc 72,00
C	€/mc 34,00	€/mc 44,00	€/mc 72,00
E	€/mc 29,00	€/mc 44,00	€/mc 72,00

FASCIA 3: STRETTI

Area soggetta al solo rilascio di permesso di costruire

Zto	con PdC da rilasciare	con PdC rilasciato
A-B	€/mc 58,00	€/mc 67,00
C	€/mc 53,00	€/mc 67,00
E	€/mc 47,00	€/mc 67,00

Area soggetta a strumento urbanistico attuativo

Zto	con PUA non convenzionato	con PUA convenzionato	con PdC rilasciato*
A-B	€/mc 34,00	€/mc 43,00	€/mc 67,00
C	€/mc 30,00	€/mc 39,00	€/mc 67,00
E	€/mc 24,00	€/mc 39,00	€/mc 67,00

FASCIA 4: BRIAN - ALTRI LUOGHI**Area soggetta al solo rilascio di permesso di costruire**

Zto	con PdC da rilasciare	con PdC rilasciato
A-B	€/mc 38,00	€/mc 47,00
C	€/mc 33,00	€/mc 47,00
E	€/mc 27,00	€/mc 47,00

Area soggetta a strumento urbanistico attuativo

Zto	con PUA non convenzionato	con PUA convenzionato	con PdC rilasciato*
A-B	€/mc 18,00	€/mc 26,00	€/mc 47,00
C	€/mc 14,00	€/mc 22,00	€/mc 47,00
E	€/mc 9,00	€/mc 22,00	€/mc 47,00

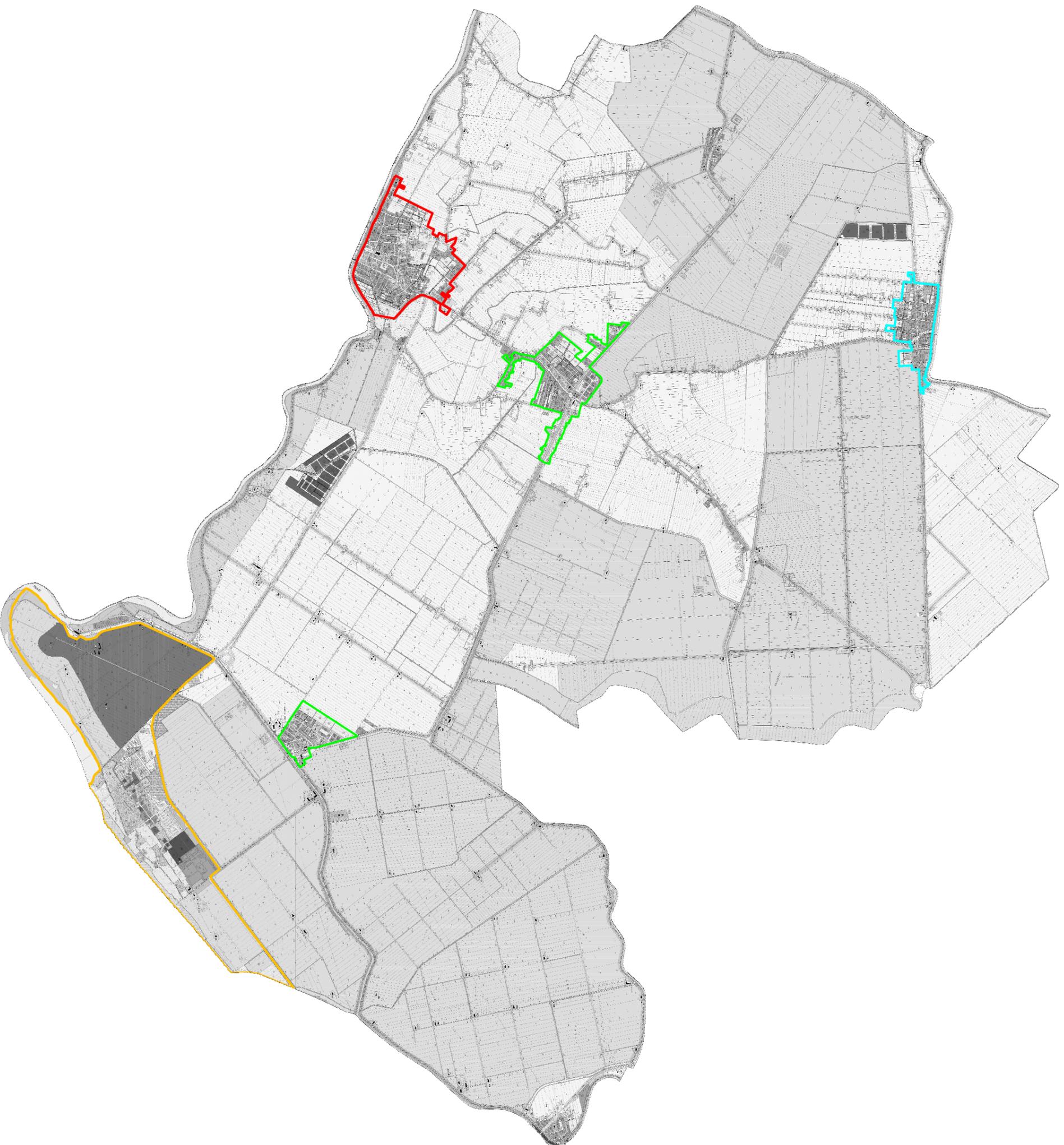
FASCIA 5: ERACLEA MARE**Area soggetta al solo rilascio di permesso di costruire**

Zto	con PdC da rilasciare	con PdC rilasciato
A-B	€/mc 233,00	€/mc 249,00
C	€/mc 222,00	€/mc 249,00
E	€/mc 211,00	€/mc 249,00

Area soggetta a strumento urbanistico attuativo

Zto	con PUA non convenzionato	con PUA convenzionato	con PdC rilasciato*
A-B	€/mc 173,00	€/mc 204,00	€/mc 249,00
C	€/mc 164,00	€/mc 195,00	€/mc 249,00
E	€/mc 155,00	€/mc 195,00	€/mc 249,00

*Il permesso di costruire è relativo ai fabbricati da realizzare e non alle opere di urbanizzazione



COMUNE DI ERACLEA

- Fascia 1: Capoluogo
- Fascia 2: Ponte Crepaldo -
Torre di Fine
- Fascia 3: Stretti
- Fascia 4: Brian - altri luoghi
- Fascia 5: Eraclea mare



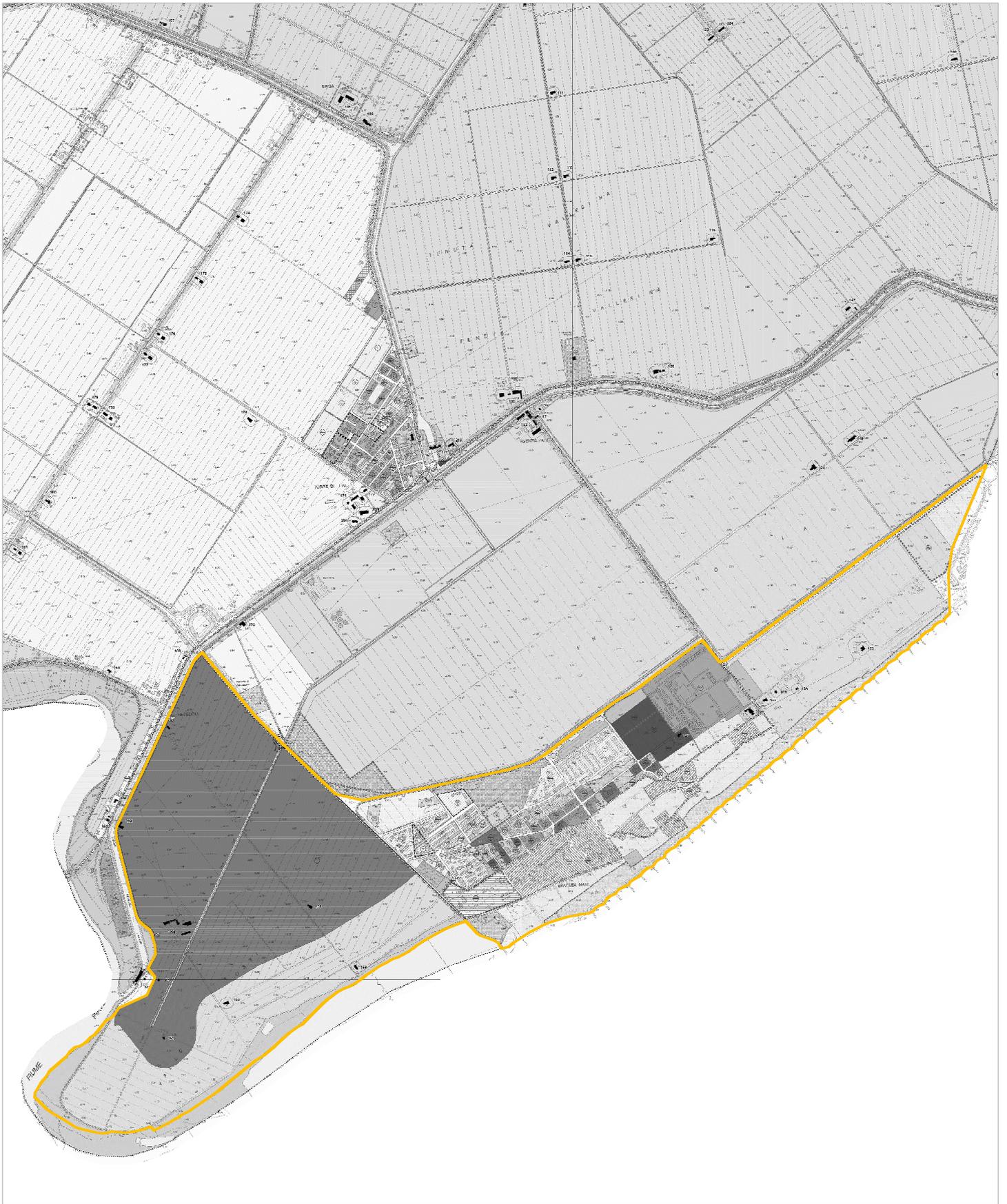
COMUNE DI ERACLEA

 Fascia 1: Capoluogo



COMUNE DI ERACLEA

 Fascia 3: Stretti



COMUNE DI ERACLEA

 Fascia 5: Eraclea mare

I valori così ottenuti rispondono a precisi orientamenti del mercato, e sono in perfetto accordo con quanto espresso nella risoluzione Ministeriale 209/E che, a proposito di valutazione ai fini Ici delle aree edificabili afferma *'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.'*²⁹

Si devono effettuare le seguenti precisazioni:

1. i terreni presentano valori diversi a seconda della zona territoriale omogenea (stabilita dal Prg) in cui sono compresi; nel caso si proceda ad edificazione in zone territoriali omogenee diverse da quelle indicate ("A", "B", "C", "E") l'area si considera edificabile dalla data di inizio dei lavori, coerentemente il dettato normativo secondo cui *"In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile"*³⁰. Il valore da utilizzare è quello con Permesso di costruire rilasciato.
2. tutte le aree comprese all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a piano urbanistico attuativo sono da considerarsi, fino all'approvazione del relativo strumento attuativo, come edificabili;
3. le aree edificabili, accatastate unitamente ad un fabbricato di cui costituiscono pertinenza³¹, sono da considerarsi edificabili solo nel caso vengano utilizzate a fini edificatori;
4. qualora una zona territoriale omogenea a progettazione unitaria sia interessata da due fasce di valore si dovrà assumere a riferimento quella con il valore più alto.

29 Ministero delle Finanze, Risoluzione del 17.10.1997, n. 209

30 D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 *"Riordino..."*, cit., art.5.

31 Per pertinenza si intende, coerentemente con il dettato normativo e l'orientamento giurisprudenziale, il terreno catastalmente annesso ad un fabbricato, secondo quanto espresso all'art. 1, c. 74, l. a) della L. 160/2019: *"per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastate unitariamente"*

LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDIANTE IL PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Come esposto nelle premesse è opportuno procedere ad una verifica dei risultati ottenuti con il procedimento di stima analitico attraverso un'indagine volta a determinare i valori medi, nel libero mercato, delle aree edificabili.

Come già accennato tale indagine è particolarmente difficile perché basata su pochi dati riscontrabili.

Il mercato dei terreni edificabili infatti, non passa, se non in minima parte, attraverso il classico canale delle agenzie immobiliari ma è, piuttosto, gestito in modo diretto tra il proprietario e l'imprenditore interessato all'acquisto che, come abbiamo già detto, lo valuta sulla base di un procedimento molto simile all'algoritmo di calcolo utilizzato nella stima analitica: un fabbricato in una data posizione può essere venduto ad un certo prezzo; conoscendo le spese da sostenere per la sua realizzazione ed il profitto che si vuole ottenere si giunge, per differenza, al prezzo massimo pagabile per l'area.

Per ottenere il maggior numero di dati possibile si è proceduto ad analizzare le inserzioni pubblicitarie così come fatto per i fabbricati necessario nell'ambito della stima analitica; sono stati consultati i siti internet delle agenzie immobiliari, sono state effettuate richieste specifiche presso le agenzie stesse; sono state prese in esame perizie di stima redatte in ambiti di procedure fallimentari o in possesso del Comune di Eraclea, sono stati controllati i dati contenuti negli atti di transazione immobiliare relativi agli ultimi anni. Naturalmente i dati riscontrabili in queste ultime tipologie di documenti vanno valutati con estrema attenzione, trattandosi infatti di valori assoggettabili a tassazione è nell'interesse del dichiarante far sì che siano il più possibile rivisti al ribasso.

Il raffronto tra le due metodologie di analisi è riassunto nella tabella che segue.

FASCIA 1	
<i>Eraclea - con PdC rilasciato</i>	
Stima sintetica	134 €/mc
Stima analitica	120 €/mc
 <i>Eraclea - con PdC da rilasciare</i>	
Stima sintetica	114 €/mc
Stima analitica	100-111 €/mc
 <i>Eraclea - con Pua da convenzionare</i>	
Stima sintetica	80 €/mc
Stima analitica	72 €/mc
<hr/>	
FASCIA 2	
<i>Ponte Crepaldo - zona C con Pua convenzionato</i>	
Stima sintetica	68 €/mc
Stima analitica	48-44 €/mc
 <i>Ponte Crepaldo - con C con Pua da convenzionare</i>	
Stima sintetica	37 €/mc

Stima analitica	34 €/mc
FASCIA 3	
<i>Stretti - zona C con PdC da rilasciare</i>	
Stima sintetica	57 €/mc
Stima analitica	53 €/mc
FASCIA 5	
<i>Eraclea mare - PdC da rilasciare³²</i>	
Stima sintetica	209-222 €/mc
Stima analitica	222-233 €/mc

La comparazione riassunta nella tabella precedente permette di affermare che vi è, in generale, ottima corrispondenza tra i valori determinati con il procedimento di stima analitica e quelli rilevati con il metodo sintetico-comparativo. I valori determinati con il procedimento di stima analitica possono, pertanto, essere ritenuti congrui.

³² I dati della stima sintetica sono quelli contenuti nella perizia redatta dallo scrivente, relativa agli ambiti di Piazza Livenzuola e dell'ex campo sportivo, cui si rimanda.

LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

Il mercato immobiliare relativo alle aree industriali-artigianali nel territorio di Eraclea, così come in quelli limitrofi, appare oggi molto ristretto, com'era lecito aspettarsi vista la crisi che ormai da molti anni colpisce il settore, crisi testimoniata dall'enorme mole di capannoni, invenduti ed inutilizzati, che si rileva in tutto il Veneto.

Per ottenere un campione maggiormente significativo, l'indagine ha interessato sia fabbricati industriali ed artigianali nuovi che 'usati', purché con una data certa di costruzione; l'aggiornamento a nuovo dei prezzi rilevati è stato determinato attraverso i seguenti coefficienti di vetustà:³³

COEFFICIENTI DI VETUSTÀ (FABBRICATI ARTIGIANALI-INDUSTRIALI E COMMERCIALI)

Età	Coefficiente
5	3,5%
10	8,5%
20	15,0%
30	23,0%
40	25,0%
50	28,0%
60	32,0%
70	37,0%
80	42,0%
90	43,0%
oltre 100	45,0%

Inoltre l'indagine è stata estesa anche ai comuni limitrofi con zone industriali simili (per ubicazione e caratteristiche) a quelle di Eraclea³⁴, nella convinzione che il mercato immobiliare di questa tipologia d'immobili sia riferibile ad un ambito che travalica i confini comunali per abbracciare un'area ben più vasta.

Il valore medio rilevato, per tutto il campione d'indagine, è di circa 670 €/mq_{sc}, abbastanza uniforme per tutto il territorio considerato. Considerando solo i fabbricati di nuova costruzione tale valore sale a 740 €/mq_{sc} che può quindi considerarsi il valore di riferimento per la zona.³⁵

Per verificare il legame tra valore del fabbricato e valore del terreno pertinente facciamo riferimento allo studio di G. Turola, *La stima del valore di mercato delle aree edificatorie*³⁶ dove,

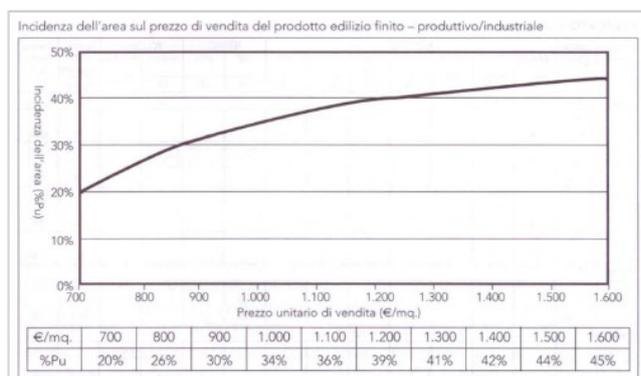
33 cfr. F. Romano, Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale, Maggioli, Sant'Arcangelo di Romagna, 1994.

34 Jesolo e San Donà di Piave, zone in cui, secondo l'OMI, i valori dei fabbricati a destinazione artigianale-industriale sono uguali a quelli di Eraclea.

35 Detto valore è perfettamente congruo anche con le stime OMI che forniscono un range di valori compreso tra 610 ed 800 €/mq sia per la zona industriale del capoluogo che per Ponte Crespaldo, non fornendo indicazioni per altre zone del territorio comunale.

36 Cfr. G. Turola, La stima del valore di mercato delle aree edificatorie, in 'Consulente Immobiliare', n. 840, 30.06.2009, pp. 1081-1092.

attraverso un'estensione di un algoritmo sostanzialmente analogo a quello da noi utilizzato per calcolare il valore dei terreni a destinazione residenziale, si arriva a determinare l'incidenza del valore dell'area sul prodotto edilizio finito, incidenza che per le zone a destinazione produttiva è riassunta nel grafico che segue:



Operando per interpolazione lineare tra i valori di 700 ed 800 €/mq_{sc}, si ricava per valori di fabbricati di 740 €/mq_{sc}, un valore dei terreni edificabili pari a **165,00 €/mq_{sc}**.

I valori rilevati possono essere considerati validi per aree in ad intervento diretto e dopo il rilascio del permesso di costruire; si ritiene quindi di determinare il valore di un'area ad intervento diretto con permesso di costruire da rilasciare come differenza tra il valore base (165 €/mq_{sc}) ed il più alto valore totale degli oneri di urbanizzazione riscontrato per le aree D a destinazione industriale-artigianale (18,82 €/mq). Osserviamo poi che l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria, che in genere in un ambito soggetto a PUA vengono corrisposte in opere, è pari a 10 €/mq, considerando però che detto importo non appare sufficiente ad urbanizzare effettivamente un'area, per cui in genere sono richiesti circa 30 €/mq, riteniamo di deprezzare il valore di un'area con PUA non convenzionato della somma degli oneri di urbanizzazione, elevando però a 30 €/mq l'ammontare di quelli per urbanizzazione primaria, per un totale complessivo di 39 €/mq circa.

Si ottengono pertanto i seguenti valori, espressi in €/mq_{sc} ed arrotondato all'unità più prossima:

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA-INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

Arete soggette al solo rilascio di permesso di costruire

Permesso di costruire rilasciato	165,00 €/mq _{sc}
Permesso di costruire non rilasciato	146,00 €/mq _{sc}

Arete soggette a PUA

Permesso di costruire rilasciato*	165,00 €/mq _{sc}
PUA convenzionato	156,00 €/mq _{sc}
PUA non convenzionato	126,00 €/mq _{sc}

* Permesso di costruire relativo ai fabbricati e non alle opere di urbanizzazione

Riassumendo e semplificando leggermente si ha quindi:

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA-INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

Permesso di costruire rilasciato*	165,00 €/mq _{sc}
Permesso di costruire non rilasciato	146,00 €/mq _{sc}
PUA non convenzionato	126,00 €/mq _{sc}

* Permesso di costruire relativo ai fabbricati e non alle opere di urbanizzazione

LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Per quel che riguarda le zone commerciali il mercato immobiliare è pressoché assente sia nel territorio di Eraclea che in quello dei comuni limitrofi.

Osserviamo che l'OMI indica, per i negozi, valori compresi tra i 1.400 ed i 1.700 €/mq_{sc} per la zona del Capoluogo, tra i 1.000 ed i 1.400 €/mq_{sc} per quella di Ponte Crepaldo e tra i 1.700 ed i 2.300 €/mq_{sc} per Eraclea mare, mentre non vi è alcuna indicazione per il restante territorio comunale.

Detti valori risultano essere superiori a quelli residenziali del 7% per la fascia del capoluogo, del 4% per la fascia di Ponte Crepaldo ed inferiori del 15% in Eraclea mare.

Applicando, per analogia, queste differenze anche ai valori stimati per i terreni edificabili a destinazione residenziale (zto C) e visto che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione è, per la destinazione commerciale, pari a 37 €/mq circa otteniamo:

Aree a destinazione commerciale

	fascia 1	fascia 2	fascia 3	fascia 4	fascia 5
Permesso di costruire rilasciato*	316,00 €/mq _{surb}	174,00 €/mq _{surb}	154,00 €/mq _{surb}	103,00 €/mq _{surb}	534,00 €/mq _{surb}
Permesso di costruire non rilasciato	279,00 €/mq _{surb}	137,00 €/mq _{surb}	117,00 €/mq _{surb}	66,00 €/mq _{surb}	497,00 €/mq _{surb}
SUA non convenzionato	231,00 €/mq _{surb}	106,00 €/mq _{surb}	90,00 €/mq _{surb}	42,00 €/mq _{surb}	418,00 €/mq _{surb}

* Permesso di costruire relativo ai fabbricati e non alle opere di urbanizzazione

valori espressi in €/mq di superficie urbanistica realizzabile.

Va detto che per quanto concerne le attività commerciali inserite in contesti prettamente residenziali (edifici con il piano terra commerciale e gli altri piani a destinazione residenziale) il valore indicato per la tipologia residenziale può considerarsi valido anche per la parte commerciale: si ha, probabilmente, un valore leggermente sottostimato ma il margine d'errore è assolutamente tollerabile e, per contro, diviene molto più semplice la gestione delle tabelle dei valori.

LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI A DESTINAZIONE ALBERGHIERA

Per quel che riguarda le zone a destinazione alberghiera osserviamo anzitutto che il mercato immobiliare è sostanzialmente limitato alla zona di Eraclea mare e, allo stato attuale, appare piuttosto ristretto.

Si possono richiamare i seguenti dati:

- perizia di stima redatta dallo scrivente per l'area del 'Polo alberghiero' risalente al 2014, in cui venivano stimati unitari pari a 148, 160 e 164 €/mc edificabile.
- perizia di stima redatta dall'arch. P. Novaselich nel 2018 su incarico del Tribunale di Venezia relativa all'hotel Lory in cui si identifica il valore dell'area edificabile in 55 €/mc.
- perizia di stima redatta dall'arch. S. Tiepolo nel 2018 su incarico del Tribunale di Venezia relativa ad un lotto con soprastante fabbricato a destinazione alberghiera ubicato in via dei Ginepri in cui si identifica il valore dell'area edificabile in 135 €/mc.

E' facile osservare la vicinanza dei valori stimati, peraltro con metodologie diverse, per il 'Polo alberghiero' e per il lotto di via dei Ginepri per cui si ritiene, in forma prudenziale e vista la minor distanza temporale con il momento attuale, di assumere quest'ultimo quale valore di riferimento per le aree a destinazione alberghiera, pari a 135 €/mc

Facendo le stesse valutazioni già avanzate per le aree a destinazione artigianale osserviamo che i valori rilevati possono essere considerati validi per aree in ad intervento diretto e prima del rilascio del permesso di costruire; si ritiene quindi di determinare il valore di un'area ad intervento diretto con permesso di costruire rilasciato come somma tra il valore base (135 €/mc) ed il valore totale degli oneri di urbanizzazione riscontrato per le aree D a destinazione turistica (15,38 €/mc). Il deprezzamento per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria in un ambito soggetto a PUA, vista anche la peculiarità della zona di Eracle amare, può essere quantificato in 20 €/mc, per un totale complessivo degli oneri di 29 €/mc circa.

Avremo quindi:

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA-INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

Permesso di costruire rilasciato*	150,00 €/mc
Permesso di costruire non rilasciato	135,00 €/mc
PUA non convenzionato	121,00 €/mc

AREE A STANDARD

La valutazione delle aree con destinazione a standard è particolarmente problematica, infatti dette aree per la maggior parte sfuggono al mercato immobiliare tradizionale che, pertanto, è sostanzialmente privo di dati significativi.

Ciò è ampiamente noto in letteratura: *'si rileva nel mercato una pressante necessità di valutazioni riferibili a terreni speciali con destinazioni urbanistiche spurie che di primo acchito non trovano rispondenza diretta da parte della 'domanda' generica.*

Si tratta di tutte quelle aree che potremo definire 'destinate a standard' o a carattere 'vincolistico' sulle quali se è invero possibile edificare è altresì doveroso considerare le particolarità del futuro bene edificabile. In alcuni casi trattasi di ospedali, scuole., asili, stadi, ecc. (edifici pubblici o con finalità pubbliche su intervento privato), fino ad arrivare alle vere e proprie infrastrutture' (...)

Per queste tipologie di sedimi è evidentemente assente un vero e proprio mercato di riferimento, spesso anche di natura indiretta.

In concreto, si prospettano di fronte all'estimatore più scenari ipotizzabili che, altresì, la pratica sul campo e la rilevazione sperimentale hanno dimostrato confluire verso risultati tra loro assimilabili, per lo meno, in linea generale. (...)

Non esistendo un vero e proprio libero mercato di riferimento per detti sedimi vincolati, si assume convenzionalmente quale termine di paragone quello in maggior modo conosciuto dagli operatori e che presenta maggiori possibilità di confronto: terreni edificabili a residenza libera.

Nei confronti di questi, si ragionerà poi in termini percentuali sul relativo valore di mercato (determinato, in genere, per comparazione diretta od a valore di trasformazione) (...)

Prendendo a riferimento il mercato dei sedimi residenziali, per questa particolare tipologia di beni, terreni vincolati, si è, quindi, rilevata una sostanziale uniformità di risultati che portano a considerare, quale ambito significativo di valutazione, un campo ristretto di valori oscillante tra l'1/3 e l'1/2 del prezzo rilevato, nello stesso mercato, per detti beni di riferimento, cioè terreni edificabili a residenza libera.³⁷

Si viene così a determinare una percentuale che, applicata al valore dell'area fabbricabile più simile, permette di determinare il valore di quella a standard.

Detta percentuale oscillerà quindi tra 1/3 ed 1/2 del valore del terreno edificabile.

Riteniamo quindi, prudenzialmente di determinare il valore di un'area destinata a servizi nella misura del 33% di un'area a destinazione residenziale ricadente nella stessa fascia di valore e nella Zto C – con PdC da rilasciare

Si osserva che nelle norme tecniche operative del piano degli interventi alle zone F per servizi ed attrezzature collettive non viene assegnato un indice di edificabilità Si consiglia, stante la peculiarità di queste aree, di equipararle alle aree agricole e di considerarle edificabili solo dopo l'approvazione di un progetto che ne determini destinazione e volumetria realizzabile o, in

37 M. Brischetto – A. Pavan – C. Picco - U. Visconti di Massimo, *La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici*, Maggioli editore, 2005, pp.137-138.

alternativa, di considerarle aree edificabili con un valore equiparabile a quello di un terreno agricolo (5-7 €/mq).

Si ritiene opportuno, rimanendo nell'ambito della metodologia fin qui delineata, fornire alcune 'regole' che andranno di volta a determinare il valore dell'area in oggetto.

Fermo restando il principio generale per cui il valore di un'area a standard corrisponde al 33% di quello di un terreno residenziale, si ricordano alcune 'regole' che possono, in casi particolari, condurre a valutazioni differenti, soprattutto nell'ambito del tessuto urbano consolidato:

- prima di determinare in modo definitivo il valore di un terreno a servizi andrà valutata con attenzione l'effettiva destinazione dell'area (incolto, terreno agricolo, pertinenza di abitazione, ecc.). Tale effettiva destinazione, infatti, costituisce il valore minimo di 'soglia' sotto cui una corretta valutazione non può scendere, in analogia con le modalità di determinazione dell'indennità di esproprio; avremo allora:
 - la pertinenza di un'abitazione (per esempio il giardino) dovrà essere valutata secondo i parametri commerciali, che ne determinano il valore in funzione di quello del fabbricato di cui costituiscono pertinenza:³⁸
 - giardino: 10% del valore commerciale del fabbricato fino a 5 volte la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, 2% per superfici eccedenti detto limite nel caso di interi edifici (es. abitazione unifamiliare); 10% del valore commerciale del fabbricato fino alla superficie dell'unità immobiliare, 2% per superfici eccedenti detto limite nel caso di unità immobiliari facenti parte di un edificio più esteso (es. appartamento con giardino esclusivo); il calcolo andrà effettuato tenuto conto della superficie residua; pertanto se una volta scomputato il terreno oggetto di valutazione all'appartamento rimane un giardino di superficie almeno uguale a quella dell'unità immobiliare, l'area da periziare sarà valutata nella misura del 2% del valore del fabbricato.
 - posto auto scoperto: 25% del valore commerciale del fabbricato.

38 Cfr. Agenzia del Territorio, *Manuale operativo delle stime immobiliari*, Franco Angeli, Milano, 2011.

LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

Com'è noto nell'ambito di un Pat vengono identificate alcune aree, potenzialmente trasformabili, in cui i criteri di edificazione saranno stabiliti dal piano degli interventi.

Si tratta di aree che presentano pertanto una vocazione edificatoria, non meglio specificata né dal punto di vista delle quantità (indici edificatori), né da quello delle modalità (intervento diretto, strumento attuativo) né, infine, sotto il profilo temporale, essendo l'edificabilità demandata all'entrata in vigore di un altro strumento urbanistico.

Ci si chiede se tali aree possano essere considerate edificabili, soprattutto dal punto di vista tributario.

Ed in caso di risposta positiva, con quale base imponibile?

Con l'articolo 11-*quaterdecies* comma 16 del D.L. 203/2005 il legislatore ha stabilito, con interpretazione autentica, che un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Tale formulazione è stata più volte confortata dalla Corte di Cassazione.

Il concetto che sta alla base della suddetta interpretazione autentica non può che essere quello per cui, nell'ambito di un'imposta di natura patrimoniale, il valore di un terreno in cui vi è una possibilità edificatoria, seppur subordinata ad eventi che potrebbero anche non avvenire, come l'approvazione dello strumento urbanistico da parte della regione, non è più quello di un terreno agricolo.

Sull'argomento è intervenuta anche la Corte di Cassazione che, con la sentenza 25506 del 28.10.2006 ha affermato:

“dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il Fisco ritiene che, a prescindere allo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica. Non interessa, dunque, ai fini fiscali, che il suolo sia immediatamente ed incondizionatamente edificabile, perché possa farsi ricorso legittimamente al criterio di valutazione del valore venale in comune commercio. L'inizio della procedura di "trasformazione" urbanistica di un suolo implica, di per sé, una "trasformazione" economica dello stesso, che non consente più la valutazione, ai fini fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale. Tuttavia, l'aspettativa di edificabilità di un suolo, non comporta, ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione sic et simpliciter alla edificabilità; comporta soltanto l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli, oggi meno conveniente per il contribuente, ma non per questo iniquo.”

Con la sentenza 5166 del 01.03.2013 la Corte di Cassazione ha altresì puntualizzato che un terreno può avere una vocazione edificatoria di fatto (che si esprime ad esempio con la vicinanza al centro abitato, con lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, con

l'esistenza dei servizi pubblici essenziali o delle opere di urbanizzazione) giuridicamente rilevante ai fini dell'Ici e, di conseguenza dell'Imu.

Infine con la sentenza 2107 del 27.01.2017 la Corte di Cassazione ha annullato una sentenza della Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna che affermava:

"l'area (...) non era utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico del Comune di Medesano in quanto la L.R. Emilia-Romagna 24 marzo 2000 n. 20 prevedeva (...) che il piano strutturale comunale, inteso quale strumento di pianificazione urbanistica generale da adottarsi dai comuni per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo, non attribuiva la potestà edificatoria alle aree né conferiva alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del piano operativo comunale. Solo il piano operativo comunale regolava la reale possibilità di trasformazione del territorio ed era assimilabile ai piani attuativi previsti dalla normativa statale. Ne derivava che il procedimento da cui scaturiva il maggior valore non poteva essere riferito al piano strutturale comunale, che non aveva efficacia in tal senso, ma al piano operativo comunale' argomentando: 'è dirimente osservare come il terreno dovesse considerarsi edificabile, e dunque sottoponibile a stima secondo il valore venale di mercato D.Lgs. n. 504 del 1992, ex art. 5 comma 5 quand'anche in assenza di adozione di uno strumento particolareggiato attuativo, per il solo fatto che l'edificabilità di esso era prevista dal piano strutturale comunale. Ed a nulla rileva il fatto che la potestà edificatoria potesse conseguire unicamente dall'inclusione del terreno nel successivo piano operativo comunale, trattandosi di strumento urbanistico che incide sul mero ius edificandi laddove la natura edificabile del terreno consegue all'approvazione dello strumento generale di pianificazione".

È opinione dello scrivente che quest'interpretazione sia del tutto coerente con l'impianto normativo della fiscalità locale; ricordiamo che l'Imu ha natura eminentemente patrimoniale e le aree con questa particolare destinazione urbanistica presentano sul mercato valori diversi da quelli agricoli: in altri comuni ci siamo imbattuti in terreni che presentavano valori, al netto della differenza tra domanda ed offerta, di 50 e 25 €/mq, laddove un terreno agricolo non superava i 10 €/mq.

Se si accetta l'ipotesi che queste aree debbano considerarsi edificabili si deve riflettere sul loro possibile valore.

Ed è, questa, un'operazione assai complicata.

Lo scrivente ritiene che il valore unitario possa essere determinato, per le zone inserite in contesti prevalentemente residenziali, prendendo a riferimento quello di un terreno in Zto C con PUA da convenzionare (per le caratteristiche e la superficie media delle aree con vocazione edificatoria è palese che la loro trasformazione urbanistica dovrà avvenire con PUA o strumento simile), riducendo prudenzialmente tale valore in funzione del numero massimo di anni in cui dette aree potranno rimanere nella condizione sospensiva data dal PAT, pari alla durata del PAT stesso, che ha un orizzonte temporale di 10 anni.

Dato quindi il valore V_a di un'area immediatamente edificabile avremo, per quanto esposto in precedenza:

$$V_{ve} = V_a / (1+r)^n$$

In cui:

V_{ve} = valore area a vocazione edificatoria;

$n = 10$ anni (orizzonte temporale del PAT)

r = rendimento di un BTP decennale, che per 2022 il era pari all'3,37% sempre maggiorato del 4%.

Non conoscendo la capacità edificatoria di ogni terreno è però necessario fornire un valore unitario espresso in €/mq. Per far ciò bisogna riferirsi ad un indice di edificabilità fittizio che, sempre in modo del tutto prudentiale e più favorevole al contribuente, sarà quello previsto per le zone C2 soggette a PUA e pari a 0,20 mq/mq³⁹ che, visto il coefficiente 3,5 di conversione tra mq e mc edificabili, corrisponde a 0,70 mc/mq, per cui si determina il seguente valore, espresso in €/mq_{st}

$$V_{ve} = [V_a / (1+r)^n] * 0,70 \text{ mc/mq}$$

Che, sulla base, dei valori di r ed n sopra riportati diviene:

$$V_{ve} = [V_a / 2,036] * 0,70 \text{ mc/mq}$$

$$= V_a * 0,34 \text{ mc/mq}$$

Pertanto il valore di un'area ricadente nelle linee preferenziali di sviluppo insediativo a destinazione residenziale sarà pari al 34% del corrispondente valore di un'area edificabile ricadente nella stessa fascia territoriale, nella Zto C2 e soggetta a PUA.

Il tutto fermo restando, ovviamente, il valore minimo pari a quello di un terreno agricolo.

Ovviamente una volta definita con precisione le destinazione d'uso delle aree in oggetto nonché la volumetria/superficie in esse edificabile e le modalità di trasformazione (intervento edilizio diretto, PUA...) i valori di riferimento saranno quelli definiti per i terreni a destinazione residenziale, artigianale, commerciale, direzionale.

39 Cfr. Norme tecniche operative del piano degli interventi, pp. 22-23.

LEGENDA

ICI	Imposta comunale sugli immobili
IMU	Imposta municipale unica
OMI	Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agencia del Territorio
€/mc _{urb}	€/mc volume urbanistico
€/mq _{scomm}	€/mq di superficie commerciale
€/mq _{sc}	€/mq di superficie coperta
€/mq _{sf}	€/mq di superficie fondiaria
€/mq _{st}	€/mq di superficie territoriale
€/mq _{surb}	€/mq di superficie urbanistica
I _f	Indice di utilizzazione fondiaria
I _t	Indice di utilizzazione territoriale
PdC	Permesso di costruire
PRG	Piano regolatore generale
PUA	Piano urbanistico attuativo
R _c	Rapporto di copertura
S _{comm}	Superficie commerciale
S _{urb}	Superficie urbanistica
PUA	Piano urbanistico attuativo
Zto	Zona territoriale omogenea

