



Comune di Maranello
Provincia di Modena

*Determinazione del valore delle aree fabbricabili a seguito
dell'approvazione dei POC e PUA*

Prot.8966 del 25.05.2009

Allegato a delibera G.C. 82 del 26/05/2009

Arch. Roberto Bolondi

Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

Maggio 2009

Ambiti definiti dal PSC sottoposti a ulteriori livelli di pianificazione urbanistica

La Delibera di C.C n. 40 del 28/07/08 ha approvato la determinazione dei valori delle aree fabbricabili a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) di Maranello.

Il PSC di Maranello rimanda l'attuazione di alcuni ambiti all'inserimento nel Piano Operativo Comunale (P.O.C.), per meglio articolarne normativamente i contenuti e coordinarli con l'attuazione delle opere pubbliche.

Gli ambiti principali la cui attuazione è rimandata al POC sono: gli Ambiti per i nuovi insediamenti previsti dal PSC (AN.1), gli ambiti da riqualificare (AR.1, AR.2 e AR.3) gli ambiti specializzati per attività produttive (APS e APC) e le dotazioni territoriali (MOB, ecc.).

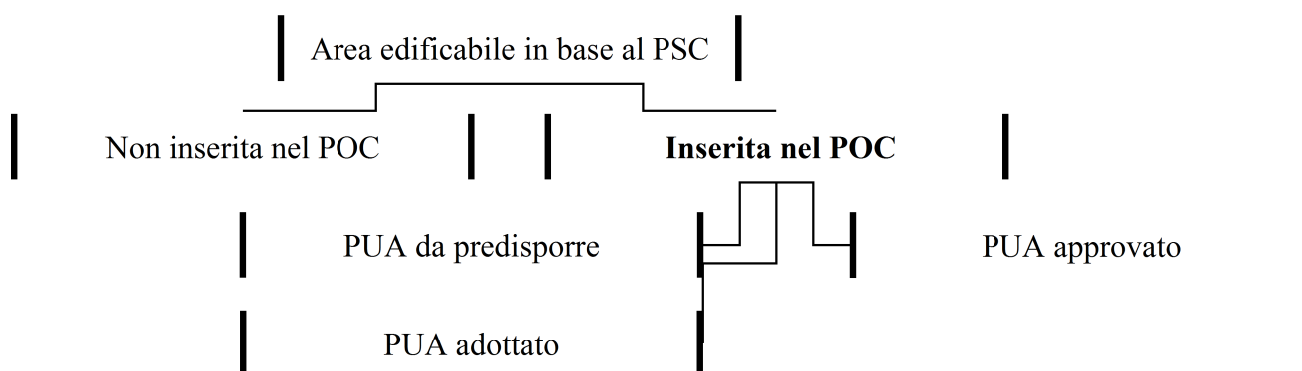
Gli interventi inclusi nel primo POC, approvato con Delibera di C.C. n 20 del 7/04/09, sono stati individuati per iniziativa dell'Amministrazione sulla base delle proposte pervenute (candidature espresse dalle singole proprietà immobiliari) a seguito della pubblicazione del Bando per la verifica dell'interesse all'inserimento, e di una istruttoria di conformità ai criteri di formazione del POC.

La strategicità di alcuni interventi per l'attuazione del PSC ha fatto sì che nel POC approvato siano stati inseriti vari ambiti AR e AN soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Inoltre, il primo POC di Maranello assume il valore di PUA per due ambiti specifici, pertanto per essi, l'approvazione del POC ha costituito anche l'approvazione del PUA.

La differente articolazione del procedimento urbanistico per alcuni ambiti ha suggerito la necessità di specificare con maggiore chiarezza la determinazione dei valori venali delle aree ai fini dell'applicazione delle aliquote fiscali ai fini ICI.

Infatti, le aree edificabili inserite nel PSC possono essere così articolate in seguito all'approvazione del POC e dei successivi livelli di pianificazione:



Valori incidenza area massimi e minimi

La Delibera di C.C n. 40 del 28/07/08 ha approvato la determinazione dei valori delle aree fabbricabili a seguito dell'approvazione del PSC di Maranello.

La relazione tecnica, elaborata dal Prof. Arch. Stefano Stanghellini, attinente alle modalità di calcolo dei valori minimi e massimi delle aree fabbricabili ha strutturato un'equazione per la determinazione di tali importi legandola al procedimento urbanistico e alla sua progressione nel tempo attualizzandola con la promozione immobiliare.

La formula per la determinazione del valore venale del terreno è la seguente:

$$V_i = \{[(V_{iaMax} * K_1) - K_2] - K_3\} / (1 + r)^n$$

Dove:

V_i = Valore individuato

V_{iaMax} = Valore incidenza area massimo

K_1 = Coefficiente moltiplicativo relativo al grado di conformazione edificatoria

K_2 = Importo degli oneri di urbanizzazione primaria

K_3 = Spese di progettazione urbanistica

n = tempo di realizzazione dell'intervento in numero di anni

r = saggio di sconto

L'applicazione della formula per i singoli ambiti prevede l'uso dei seguenti valori:

| Ambito | K_1 | K_2 | K_3 | n | r |
|--------|-------|-------|-------|-----|-----|
| AN.1 | 85% | 35 | 4 | 5 | 10 |
| AR.1 | 85% | 0 | 0 | 5 | 10 |
| AR.2 | 85% | 32 | 3 | 5 | 10 |
| AR.3 | 85% | 0 | 0 | 5 | 10 |

I valori di incidenza massimi e minimi delle aree edificabili sono meglio articolati per le aree AN.3, ossia per le aree che al momento della adozione del PSC erano interessate da un PUA adottato ma non ancora approvato (caso specifico per gli ambiti AN.2). Infatti, le tabelle approvate dal Consiglio Comunale prevedono un doppio valore secondo lo stato di avanzamento del procedimento urbanistico in cui si trova l'area.

Il percorso di promozione immobiliare

Le fasi determinate dall'approvazione degli strumenti urbanistici provocano un percorso di promozione immobiliare crescente per i valori venali dei terreni.

Le caratteristiche dell'ambito in cui è inserito il terreno e il grado di definizione urbanistica nel disegno dei lotti edificabili sono così schematizzati:

| Procedimento urbanistico | Conformazione del diritto di costruzione | Avanzamento della promozione immobiliare | Commerciabilità dei lotti | Presenza di UI | Spese di progettazione urbanistica | Tempi di costruzione degli edifici | Definizione e del valore finale |
|---|--|--|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| area edificabile in base al PSC | Non conformato | Nessuno | Mancano i presupposti | No | No. Da sostenere | Da definire. | Valore minimo |
| area inserita nel POC | Non ancora completato | Non ancora completato | Non immediata | No | No. Da sostenere | 5 anni | Valore intermedio |
| adozione del PUA | Non ancora completato | Non ancora completato | Non immediata | No | In corso | 3 anni | Valore intermedio |
| approvazione del PUA | Totale | Completato | Immediata | In corso di realizzazione | Già sostenute | 2 anni | Valore massimo |
| sottoscrizione della convezione del PUA | Totale | Completato | Immediata | In corso di realizzazione | Già sostenute | 1 anno | Valore massimo |
| costituzione di lotto edificabile | Totale | Completato | Immediata | In corso di realizzazione | Già sostenute | 1 anno | Valore massimo |

Tale metodo, meglio specificato nella relazione del Prof. Arch. Stefano Stanghellini “Stima delle aree fabbricabili”, si può così sintetizzare:

- a) area edificabile in base al PSC.....Valore minimo
- b) area inserita nel POC.....Valore maggiore a quello minimo
- c) adozione del PUA.....Valore inferiore a quello massimo
- d) approvazione del PUA.....Valore massimo
- e) sottoscrizione della convezione del PUA.....Valore massimo
- f) costituzione di lotto edificabile.....Valore massimo

Il saggio di sconto (r) definito nella formula iniziale del Prof. Stanghellini è ridotto in base alla progressione del procedimento urbanistico dal 10% al 4% se si riducono le incertezze legate alla conformazione del diritto di costruire. Allo stesso modo la percentuale di sconto legata alla promozione immobiliare (K_1) si riduce dal 15% al 10% se l'area è inserita nel POC e viene adottato anche il PUA.

I tempi di realizzazione (n) si riducono da 5 anni, per le aree inserite nel POC, a: 3 per i PUA adottati, 2 per i PUA approvati e 1 per i PUA con convenzione sottoscritta.

Pertanto la definizione dei nuovi parametri da utilizzare a seguito della progressione urbanistica dei singoli ambiti sarà la seguente:

| Procedimento urbanistico | K_1 | K_2 | K_3 | n | r |
|---|-------|-------|-------|-----|-----|
| Area edificabile in base al PSC | 85% | 35 | 4 | 5 | 10 |
| Area inserita nel POC | 90% | 35 | 4 | 5 | 4 |
| adozione del PUA | 90% | 35 | 4 | 3 | 4 |
| approvazione del PUA | 100% | 0 | 0 | 2 | 0 |
| sottoscrizione della convezione del PUA | 100% | 0 | 0 | 1 | 0 |
| costituzione di lotto edificabile | 100% | 0 | 0 | 1 | 0 |

Per precisare meglio la definizione del valore venale nelle singole fasi si rimanda al seguente caso esemplificativo legato all'ambito AN.1d:

- a) area edificabile in base al PSC.....321 €/mq Valore minimo (~49%)
- b) area inserita nel POC.....454 €/mq Valore intermedio 1 (~69%)
- c) adozione del PUA.....490 €/mq Valore intermedio 2 (~75%)
- d) approvazione del PUA.....654 €/mq Valore massimo (100%)
- e) sottoscrizione della convezione del PUA.....654 €/mq Valore massimo (100%)
- f) costituzione di lotto edificabile.....654 €/mq Valore massimo * (100%)

* (tale valore applicato alla ST sarà da ricalcolare sulla SF determinata dal PUA)

Verifica dei valori medi correnti

La determinazione dei valori fondiari, nella relazione del Prof. Stefano Stanghellini, era stata effettuata incrociando le informazioni rilevate presso le fonti indirette e i risultati delle elaborazioni condotte sugli atti di compravendita dei terreni edificabili.

La ricerca fatta per determinare i valori medi di vendita degli immobili a Maranello era stata condotta assumendo: i dati dell'Osservatorio Tecnocasa 2007, i dati del 2° semestre del 2007 forniti

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzie delle Entrate, i dati della rivista del Consulente Immobiliare e da interviste ad operatori del mercato immobiliare locale.

Per poter verificare la coerenza dei valori assunti alla base delle valutazioni, sono state rivedute queste informazioni, alla luce del mercato immobiliare attuale: maggio 2009. Nello specifico si riporta la tabella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzie delle Entrate aggiornata al 2° semestre del 2008. Dove, analizzando le differenze, si può constatare come ci sia una sostanziale tenuta del mercato immobiliare. Infatti, l'aumento dei valori registrati nel capoluogo e nei centri minori compensa la riduzione dei valori avvenute nelle zone agricole per gli immobili residenziali. Si può inoltre affermare che anche il sistema produttivo registra una sostanziale tenuta del valore, con lievi scostamenti in aumento e in diminuzione.

I dati forniti dall'Osservatorio Tecnocasa relativi al 2007 sono in linea con le quotazioni di vendita ad oggi (maggio 2009) fornite da le agenzie del gruppo. Anche le informazioni assunte da operatori del mercato immobiliare locale confermano i valori parametrici assunti nella Delibera di C.C. n 40 del del 28/07/09, ossia:

- per la residenza
 - 2.350 €/mq nel capoluogo
 - 2.250 €/mq a Pozza e Gorzano
 - 2.150 €/mq nei centri minori (S. Venanzio, La Luçhina)
- per il produttivo
 - 1.200 €/mq

L'analisi condotta tramite le compravendite del mercato immobiliare di Maranello, confermano i valori espressi nel 2008. Infatti, gli ultimi atti esaminati dagli uffici comunali confermano le valutazioni indicate per i singoli valori venali delle aree.

In conclusione si può affermare che le stime prodotte per la determinazione dei valori venali delle aree si basavano su ricerche e dati aggiornati prevalentemente al 2007. Le oscillazioni del mercato immobiliare, prima in aumento nel 2008 poi in diminuzione nel 2009, confermano tuttavia l'attualità dei valori parametrici iniziali.

Si può quindi affermare che le valutazioni espresse nelle tabelle allegate alla Del. di C.C. n. 40 del 28/07/08, sono ancora attuali nella descrizione dei valori venali dei terreni ai fini della determinazione della aliquota ICI per le aree fabbricabili.

Arch. Roberto Bolondi

*Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio
Comune di Maranello*