



COMUNE DI GAMBETTOLA

Provincia di Forlì - Cesena

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

N° 171 del 23/12/2011

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I. PER L'ANNO 2011. INDICAZIONI OPERATIVE PER IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA.

L'anno duemilaundici, addì ventitre del mese di dicembre alle ore 08:30, nella Sala Giunta del Palazzo Comunale, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Garavina Iader la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Intervengono i Signori:

N.	Cognome e Nome	Presenza
<u>1</u>	<u>GARAVINA IADER</u>	SI
<u>2</u>	<u>FOIERA MAURO</u>	SI
<u>3</u>	<u>MAESTRI MASSIMILIANO</u>	SI
<u>4</u>	<u>PIRINI MARCELLO</u>	SI
<u>5</u>	<u>SANULLI ROBERTO</u>	SI
<u>6</u>	<u>VALENTINI GIUSEPPE</u>	SI

PRESENTI: 6

ASSENTI: 0

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale D.ssa Maria Maddalena Diotalevi.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti per la validità della deliberazione, dichiara aperta la seduta.

COMUNE DI GAMBETTOLA

Provincia di Forlì - Cesena

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la seguente proposta di deliberazione;

visto che nella medesima proposta sono stati resi i pareri ai sensi dell'articolo 49, comma 1°, del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267;

con votazione favorevole unanime e palese

DELIBERA

di approvare la seguente proposta di deliberazione.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I. PER L'ANNO 2011. INDICAZIONI OPERATIVE PER IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA.

Premesso che il D.Lgs. n. 504 del 1992 avente ad oggetto “Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421” istitutivo della Imposta Comunale sugli immobili, prevede tra i presupposti di tale imposta il possesso di aree edificabili oltre a fabbricati e terreni agricoli;

Atteso che l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 504 del 1992, definisce area edificabile quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;

Considerato inoltre che all'art. 5, comma 5, il predetto Decreto Legislativo stabilisce che la base imponibile dell'Imposta Comunale sugli Immobili è costituita dal valore 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Atteso che il D.Lgs. n. 446 del 1997 avente ad oggetto "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" prevede all'art. 52, comma 1, che le province ed i comuni possano disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti, e all'art. 59, comma 1, lettera g) che i Comuni possano 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;

Dato atto che la finalità della possibilità attribuita al Comune di determinare il valore delle aree fabbricabili è quella di fornire ai proprietari di immobili uno strumento di valutazione che risponda il più possibile a criteri di obiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra Ente impositore e contribuenti e ridurre nel contempo il contenzioso tributario;

Considerato che:

- con delibere di G.C. n. 120 del 18.08.2000 e n. 130 del 19.09.2000 sono stati determinati i valori delle aree edificabili ai fini I.C.I. per il periodo 1993-2000;
- con delibera di G.C. n.9 del 30.01.2001 sono stati determinati i valori per l'anno 2001 e previsti i coefficienti di abbattimento dei valori per le aree interessate dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto;
- con delibera di G.C. n.114 del 10.07.2001 è stato determinato il valore delle aree comprese nel comparto P.I.P.;
- con delibera di G.C. n. 33 del 26.02.2002 sono stati determinati i valori per l'anno 2002;
- con delibera di G.C. n. 40 del 25.02.2003 sono stati determinati i valori per l'anno 2003;
- con delibera di G.C. n.199 del 28.10.2003 sono stati determinati i valori per le aree comprese nei piani integrati, secondo le normative urbanistiche introdotte con la variante al P.R.G. approvata con delibera di C.C. n. 56 in data 08.10.2003;
- con delibera di G.C. n.30 del 17.02.2004 sono stati determinati i valori per l'anno 2004;
- con delibera di C.C. n.107 del 21.12.2004 è stata approvata variante al P.R.G. in cui è previsto un nuovo comparto di espansione residenziale;
- con delibera di G.C. n.58 del 05.04.2005 sono stati determinati i valori per l'anno 2005;
- con delibera di G.C.n.41 del 14.03.2006 integrata con del.G.C.n.54 del 31.03.2006 sono stati determinati i valori per l'anno 2006;

- con delibera di G.C. n.40 del 13.03.2007 sono stati determinati i valori per l'anno 2007;
- con delibera di G.C. n.57 del 8.04.2008 sono stati determinati i valori per l'anno 2008;

Considerato che si è ravvisata la necessità di aggiornare, a distanza di oltre tre anni, il valore di alcune aree edificabili poste nel Comune di Gambettola, attraverso uno studio che rideterminasse i valori delle aree edificabili in comune commercio per meglio rispondere al dettato normativo che prevede per gli enti di procedere ad una determinazione periodica e per zone omogenee del territorio del valore delle medesime;

Atteso che a tal fine, con deliberazione di Giunta n. 148 del 13.12.2010 il Comune di Gambettola ha stipulato apposita convenzione con l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico/estimativa e consulenza specialistica affidandogli con provvedimento l'incarico per lo studio sui valori medi unitari di mercato di alcune aree edificabili:

- Zona omogenea B – residenziale di completamento e ristrutturazione;
- Comparti per nuovi insediamenti produttivi e residenziali.

Considerato che in data 15/12/2011 con prot. 16396, l'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena ha provveduto a trasmettere lo "Studio sui valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ai fini ICI ubicate nel territorio comunale di Gambettola", comprensivo delle schede di calcolo del valore di trasformazione delle aree oltre alla Planimetria del territorio comunale e delle relative zone ICI;

Vista la Legge 27 luglio n° 212 "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n° 177 del 31 luglio 2000, in particolare l'articolo 10 – Tutela dell'affidamento e della buona fede che recita:

1. *I rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria sono improntati al principio della collaborazione e della buona fede.*
2. *Non sono irrogate sanzioni né richiesti interessi moratori al contribuente, qualora egli si sia conformato a indicazioni contenute in atti dell'amministrazione finanziaria, ancorché successivamente modificata dall'amministrazione medesima, o qualora il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori dell'amministrazione stessa.*
3. *Le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria o quando si traduce in una mera violazione formale senza alcun addebito di imposta. Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto.*

Vista la delibera consiliare n° 75 del 9/12/2010 con la quale è stata adottata una variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c), della L.R. 47/'78 che prevede l'inserimento di nuove zone di espansione residenziale, successivamente approvata con deliberazione consiliare n° 54 del 29/09/2011;

Ritenuto:

- di determinare e aggiornare i valori delle seguenti aree edificabili oggetto di studio dell'Agenzia del Territorio:

	ZONA ICI
Zona omogenea B1	1
Zona omogenea B1	2
Comparto produttivo di espansione compreso fra il PIP di via Europa/via Loreto e via Zoffoli	
Comparto zona F-G/C2/DT3 di via Montanari	
Comparto C3/7 – Via Berlinguer	
Comparto C3/8 – Via Soprarigossa	
Comparto C3/9 – Via Montanari	

e per le zone omogenee B di suddividere il territorio nelle seguenti due sottozone:

FASCIA CENTRALE		
ZONA ICI	LOCALITA'	FOGLI CATASTALI
1	Centro storico e zona limitrofa	3, 4, 5, 7

FASCIA SUB-URBANA		
ZONA ICI	LOCALITA'	FOGLI CATASTALI
2	Zona periferica	1, 2, 6, 11, 12, 13, 14

- di determinare il valore delle aree in zona A equiparandole alla zona B – sottozona 1 (centro storico);
- di determinare il valore dei comparti introdotti con l'ultima variante al P.R.G. come da studio dell'Agenzia del Territorio;
- di determinare il valore unitario del comparto integrato G/C2/DT3 di via Montanari come da studio dell'Agenzia del Territorio;
- di determinare il valore del comparto produttivo di via Europa / via Loreto / via Zoffoli come da studio dell'Agenzia del Territorio;
- di confermare i restanti valori determinati con delibera di C.C. n. 57 del 08.04.2008;
- di eliminare il comparto integrato G-B1 di Via Verdi in quanto già attuato;
- di eliminare il comparto B1/P di Via Europa in quanto già attuato;
- di rideterminare gli abbattimenti per le aree edificabili interessate dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto;

Su conforme proposta del Settore Economico Finanziario e Demografico e del Dirigente dell'Assetto del Territorio;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica da parte dei responsabili sopra citati, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

1) **di approvare**, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs n° 446/1997 i valori venali in comune commercio delle aree edificabili poste nel territorio del Comune di Gambettola specificatamente nei comparti sotto-indicati, elaborati dallo "Studio sui valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ai fini ICI ubicate nel territorio del Comune di Gambettola", comprensivo di elaborati grafici, predisposto dalla Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, allegato alla presente deliberazione che costituisce parte integrante e sostanziale:

Zona omogenea B1
Zona omogenea B1
Comparto produttivo di espansione compreso fra il PIP di via Europa/via Loreto e via Zoffoli
Comparto zona F-G/C2/DT3 di via Montanari
Comparto C3/7 – Via Berlinguer
Comparto C3/8 – Via Soprarigossa
Comparto C3/9 – Via Montanari

2) **di dare atto** che i valori venali in comune commercio delle aree edificabili poste nel territorio del Comune di Gambettola sono elencati dettagliatamente come segue:

	€/ mq
a) per i terreni edificabili compresi nelle zone urbanistiche sotto elencate:	
- zona A	415,00
- zone B1-B2-Bt – sottozona 1	415,00
- zone B1-B2-Bt – sottozona 2	367,00
- zona BR	137,51
- zona C2	118,11
- zona C2b	102,26
- zona E	150,00
b) per le aree comprese in comparti per i quali non sono ancora stati presentati progetti di trasformazione:	
b-1) COMPARTI INTEGRATI non oggetto di accordo urbanistico: zone edificabili valutate secondo la destinazione prevista dal P.R.G.:	
zona C2	80,00
zona DT3	55,00
zone G-F: valore nullo in quanto è prevista la cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale in fase di attuazione del comparto;	
b-2)COMPARTO INTEGRATO G-C3/4 Via Capannaguzzo:	
zona C3	90,00
b-3)COMPARTO INTEGRATO B3 Via Capannaguzzo:	
zona B3	90,00
b-4)COMPARTO C3/5 Via Sopravigossa:	
zona C3	90,00
b-5)COMPARTO G/C2/DT3 Via Montanari	41,00
b-6)COMPARTO D3/BR1 Via Verdi	
zona D3	82,68
zona BR	120,00
b-7) COMPARTO INTEGRATO G-DT3 Via Buozzi - via Zoffoli	
zona DT3	55,00
b-8) COMPARTO PRODUTTIVO Via Europa / Via Loreto / Via Zoffoli	68,00
b-9) COMPARTO C3	98,00

<i>Via Berlinguer</i>	
<i>b-10) COMPARTO C3 Via Soprarigossa</i>	98,00
<i>b-11) COMPARTO C3 Via Montanari</i>	53,00
c) per i comparti in fase di urbanizzazione e di edificazione:	
<i>c-1) COMPARTO INTEGRATO G-C3/1 Via Kennedy – via Viole – via Pascoli</i>	53,00
<i>c-2) COMPARTO INTEGRATO G-C3/3 Via Soprarigossa</i>	94,50
d) per le aree a destinazione produttiva:	
<i>Zona D1 – D2 – DT2 e zone D3 già urbanizzate</i>	132,00
<i>Zona D3 – DT3 non urbanizzate</i>	82,00
<i>Zona D4</i>	82,00
<i>Comparto p.i.p. Via Europa</i>	80,00
<i>Comparto D3 adiacente il P.I.P.</i>	52,00
e) per i comparti i cui piani particolareggiati sono stati approvati prima dell'adozione della variante urbanistica riduttiva degli indici urbanistici (variante 1/2005):	
<i>Comparto BR – Via Buozzi</i>	144,40

2) di approvare, per le aree edificabili interessate dalle fasce di rispetto degli elettrodotti gli abbattimenti di seguito elencati:

- nelle zone a destinazione B1 – B2 – Bt –D2, soggette ad intervento diretto, nel caso in cui la fascia di rispetto attraversi longitudinalmente o trasversalmente il lotto edificabile interessando oltre il 80% della sua superficie il valore dell'area sarà commisurato al valore agricolo; nel caso in cui la fascia interessi marginalmente il lotto in corrispondenza di uno o due confini contigui o di una strada, interessando meno del 50% della sua superficie, il valore sarà mantenuto inalterato. Nei casi intermedi il valore verrà decurtato del 50%;

3) Di stabilire che, ai sensi dell'art. 10 della legge 27 luglio 2000 n° 212 non verranno irrogate sanzioni né interessi moratori ai soli contribuenti proprietari di aree edificabili nei comparti/zone i cui valori sono stati oggetto di revisione da parte dell'Agenzia del Territorio, qualora provvedano al pagamento dell'ici in ritardo, entro e non oltre il 31 gennaio 2012, in quanto il comportamento posto in essere dai contribuenti, conformandosi a indicazioni contenute in atti dell'Amministrazione, è conseguente direttamente a ritardi dell'Amministrazione stessa.

4) Di pubblicare sul sito istituzionale e all'albo pretorio la presente deliberazione;

5) Di trasmettere con urgenza la presente deliberazione alle Organizzazioni Sindacali alle Associazioni di categoria.

Considerata l'urgenza si chiede che il presente atto venga dichiarato immediatamente eseguibile.

IMPEGNI DI SPESA

IMPEGNO	ESERCIZIO	CAPITOLO	DESCRIZIONE CAPITOLO	IMPORTO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto : DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I. PER L'ANNO 2011. INDICAZIONI OPERATIVE PER IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA.

Assetto del Territorio

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole.

Gambettola, li 22/12/2011

Il Responsabile del 4° Settore
Arch. Marcello Bernardi

SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO E DEMOGRAFICO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE CON ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole.

Gambettola, li 23/12/2011

Il Responsabile del 3° Settore
Dott.ssa Francesca Gabellini

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Garavina Iader

IL SEGRETARIO COMUNALE
D.ssa Maria Maddalena Diotalevi

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 29/12/2011 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
Zani Giovanna

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Io sottoscritto, certifico che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio dal 29/12/2011 al 13/01/2012.

L'ADDETTO AMMINISTRATIVO
Zani Giovanna

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva dal 08/01/2012 ai sensi dell'Art. 134 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

L' ADDETTO AMMINISTRATIVO
Giovanna Zani



N	FOG.	P.LLA	ZONA OMI-ICI	UBICAZIONE	DATA ATTO	REPERTORIO RACCOLTA	NOTAIO	PREZZO TOTALE	SUP. MQ.	PREZZO M.Q.	COEFF. TEMP.	PREZZO RAGG.
1	3	3303-13	B1-1	VIA DELLO SPORT	05/05/2010	33667-12511	GORI	€ 115.000,00	55	2.090,91	1,01	€ 2.111,82
2	3	3303-10	B1-1	VIA DELLO SPORT	28/03/2011	137687-25173	D'AUSILIO	€ 133.000,00	56	2.375,00	1	€ 2.375,00
3	3	3368-19	B1-1	VIA CARDUCCI	28/07/2010	215273-48872	PORFIRI	€ 151.500,00	63	2.404,76	1,01	€ 2.428,81
4	3	3346-6	B1-1	VIA VERDI	22/03/2010	165092-59273	GIUNCHI	€ 232.000,00	123	1.886,18	1,01	€ 1.905,04
5	4	1294-9	B1-1	VIA BERLINGUER	26/07/2011	219472-51104	PORFIRI	€ 215.000,00	99	2.171,72	1	€ 2.171,72
6	4	1294-10	B1-1	VIA BERLINGUER	21/03/2011	167844-61102	GIUNCHI	€ 155.000,00	69	2.246,38	1	€ 2.246,38
7	4	1294-3	B1-1	VIA BERLINGUER	19/11/2010	216490-49492	PORFIRI	€ 210.000,00	108	1.944,44	1,01	€ 1.963,89
8	4	1294-6	B1-1	VIA BERLINGUER	23/03/2011	218007-50320	PORFIRI	€ 235.000,00	125	1.880,00	1	€ 1.880,00
9	4	1225-11	B1-1	VIA BERLINGUER	27/04/2011	218398-50531	PORFIRI	€ 255.000,00	113	2.256,64	1	€ 2.256,64
10	4	1225-10	B1-1	VIA BERLINGUER	19/11/2010	216492-49494	PORFIRI	€ 240.000,00	113	2.123,89	1,01	€ 2.145,13
11	4	1051-3	B1-1	VIA SOTTO RIGOSSA	22/11/2010	136525-17554	SCARDOVI	€ 267.501,00	134	1.996,28	1,01	€ 2.016,24
12	5	2060-56	B1-1	VIA KENNEDY	25/03/2010	134853-16816	SCARDOVI	€ 110.000,00	60	1.833,33	1,01	€ 1.851,67
13	7	1160-10	B1-1	VIA OSOPPO	06/09/2010	166244-60015	GIUNCHI	€ 164.800,00	64	2.575,00	1,01	€ 2.600,75
14	7	1185-3	B1-1	VIA MARZABOTTO	02/08/2011	168954-61784	GIUNCHI	€ 154.600,00	63	2.453,97	1	€ 2.453,97
15	7	1185-7	B1-1	VIA MARZABOTTO	05/09/2011	169022-61827	GIUNCHI	€ 180.000,00	77	2.337,66	1	€ 2.337,66
Media Zona OMI B1 - ICI 1												
16	1	352-7	E1-2	VIA CAPANNAGUZZO	29/11/2010	166939-60456	GIUNCHI	€ 242.500,00	111	2.184,68	1,01	€ 2.206,53
17	1	2206-23	E1-2	VIA VIOLE	07/09/2010	17464-11017	MALTONI	€ 160.000,00	80	2.000,00	1,01	€ 2.020,00
18	1	2206-28	E1-2	VIA PASCOLI	27/09/2010	215802-49148	PORFIRI	€ 175.566,00	79	2.222,35	1,01	€ 2.244,58
19	1	2296-8	E1-2	VIA ROMA	01/04/2011	137707-25187	D'AUSILIO	€ 125.000,00	61	2.049,18	1	€ 2.049,18
20	1	2296-2	E1-2	VIA KENNEDY	14/04/2011	137817-25276	D'AUSILIO	€ 155.000,00	68	2.279,41	1	€ 2.279,41
21	1	2296-16	E1-2	VIA ROMA	14/04/2011	137818-25277	D'AUSILIO	€ 130.000,00	64	2.031,25	1	€ 2.031,25
22	2	3187-4	E1-2	VIA G. PASCOLI	26/07/2011	138228-18481	SCARDOVI	€ 333.000,00	170	1.958,82	1	€ 1.958,82
23	2	3187-2	E1-2	VIA PASCOLI	29/07/2010	215300-48895	PORFIRI	€ 185.000,00	97	1.907,22	1,01	€ 1.926,29
24	11	1123-6	E1-2	VIA RONCOLO	26/03/2010	135538-23564	D'AUSILIO	€ 177.000,00	90	1.966,67	1,01	€ 1.986,33
25	14	2578-3	E1-2	VIA L. LAMA	22/10/2010	15142-7603	S. DI CLEMENTE	€ 173.000,00	76	2.276,32	1,01	€ 2.299,08
Media Zona OMI E1 - ICI 2												
€ 2.100,00												

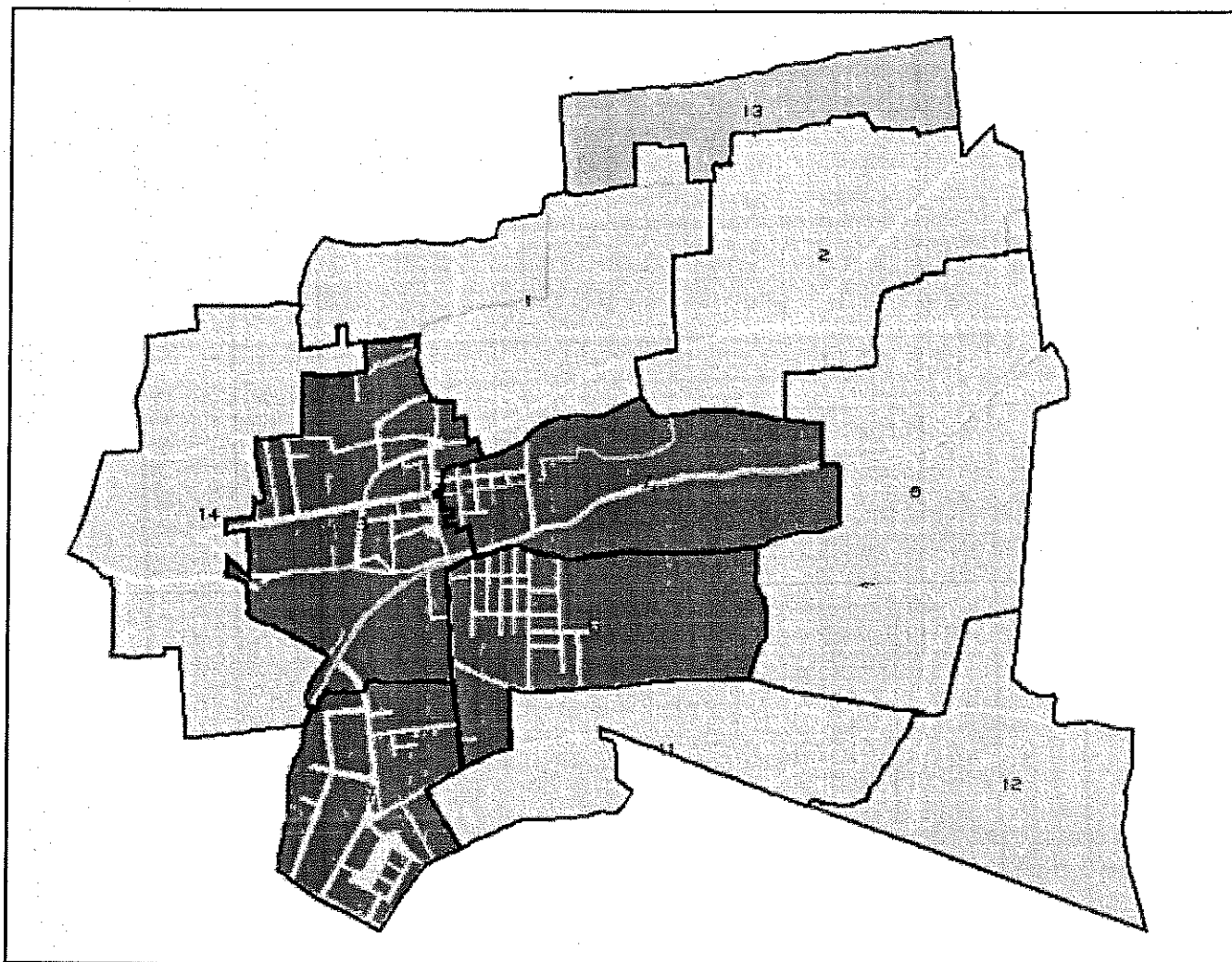
Tabella Omogeneizzazione dei Valori

 TABELLA
DATI STORICI - RIFERIMENTI

**ALLEGATO
N° 1**

scala

data 07.12.11



- Zona ICI 1: fogli 3, 4, 5 e 7
- Zona ICI 2: fogli 1, 2, 6, 11, 12 e 14
- Zona ICI 2: foglio 13. Si evidenzia che in tale foglio non sono presenti fabbricati di tipo civile, in quanto zona rurale.

SUDDIVISIONE TERRITORIALE ZONE ICI 1 E 2	
ALLEGATO N° 2	scala
	data 07.12.11



Agenzia del
Territorio

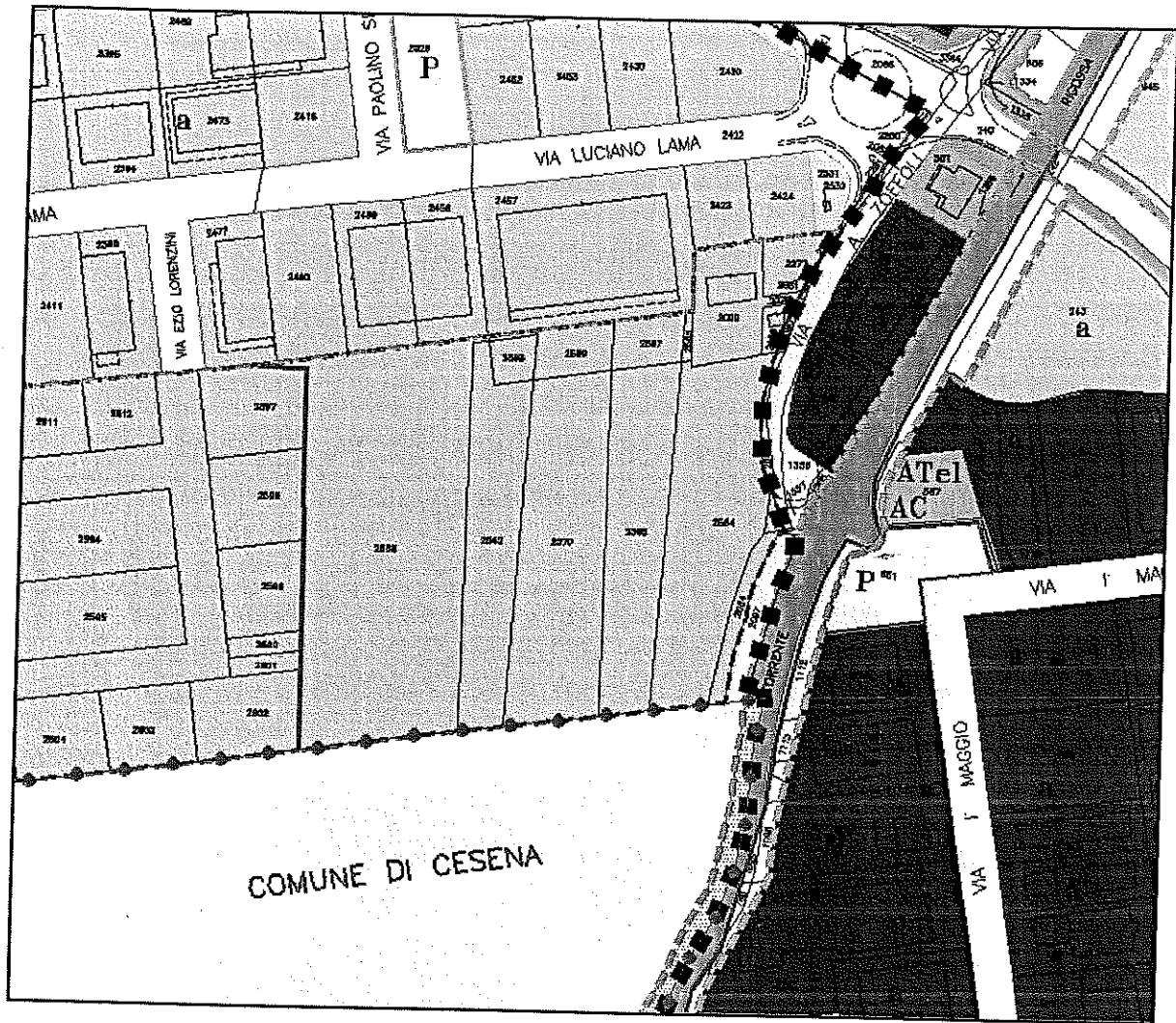


TAVOLA PRG 2c - COMPARTO PRODUTTIVO DI
ESPANSIONE DI VIA EUROPA/LORETO E ZOFFOLI

ALLEGATO
N° 3

scala

data 07.12.11

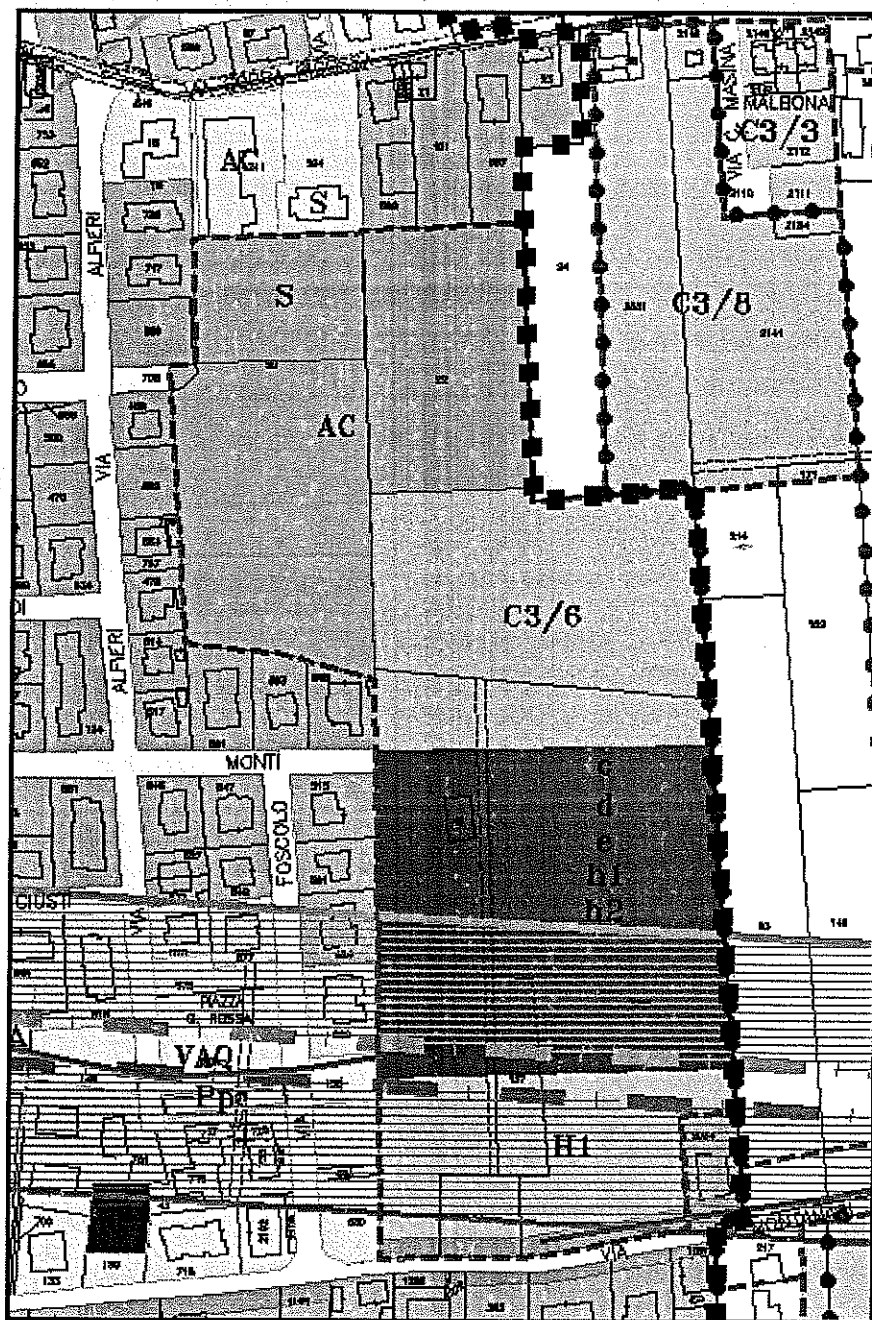


TAVOLA PRG 2c - ZONA F-G/C2/DT3
DI VIA MONTANARI

ALLEGATO
N° 4

scala

data 07.12.11



**Agenzia del
Territorio**

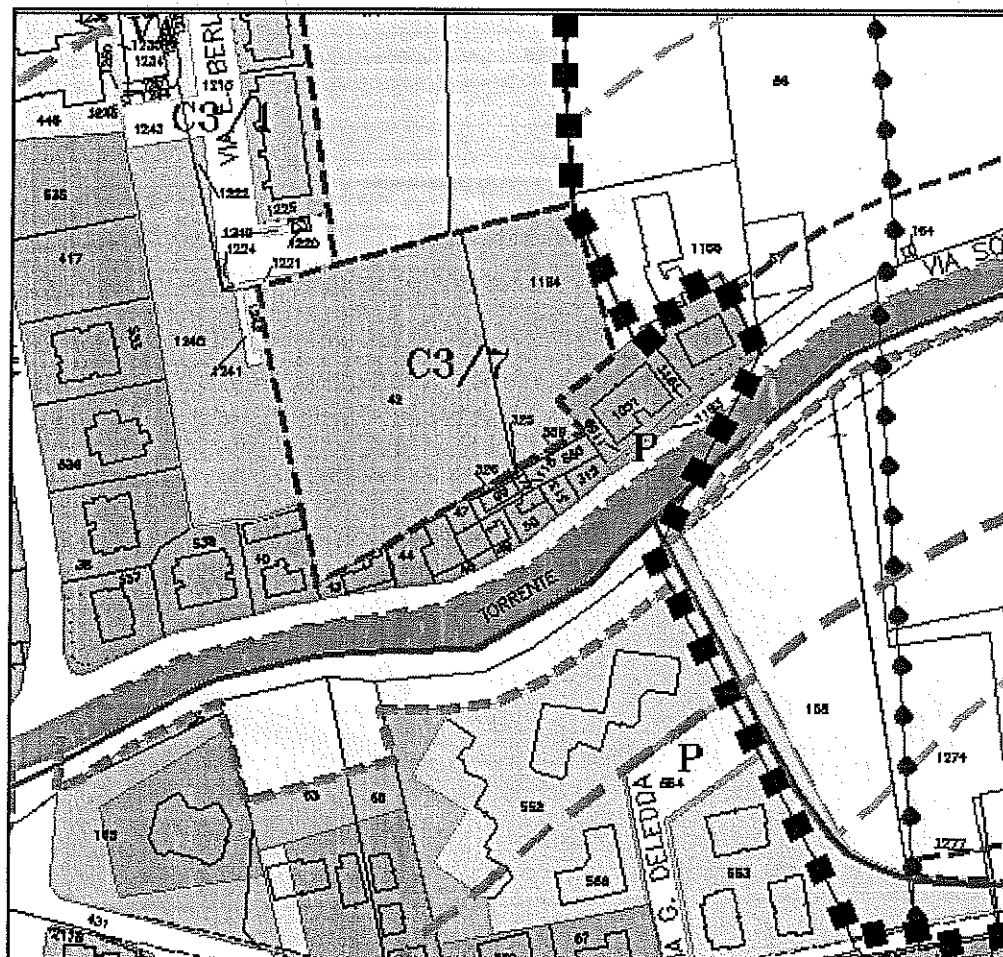


TAVOLA PRG 2c - COMPARTO C3/7

**ALLEGATO
N° 5**

Scala

data **07.12.11**



Agenzia del
Territorio

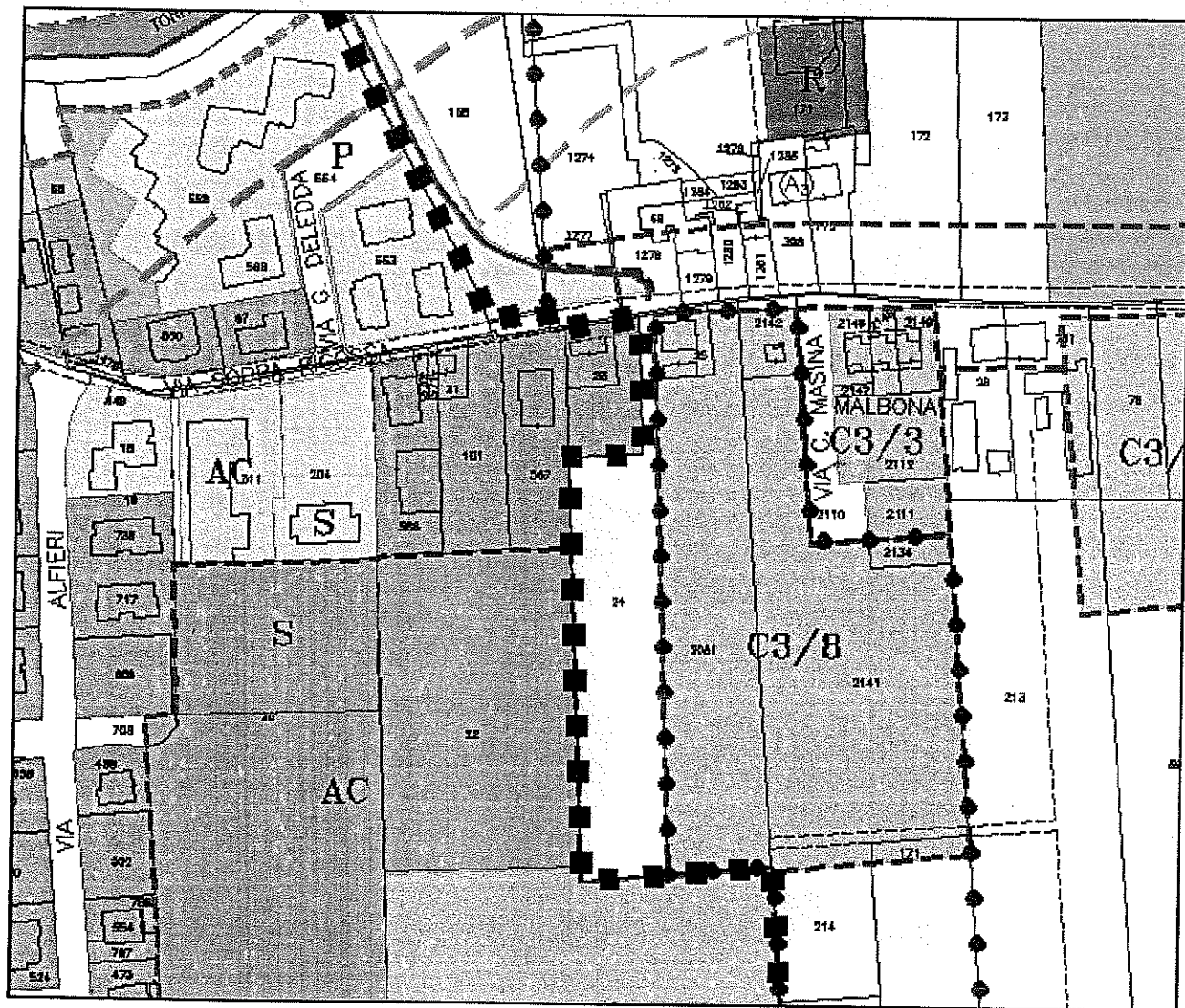


TAVOLA PRG N. 2c - COMPARTO C3/8

ALLEGATO
N° 6

scala

data 07.12.11



Agenzia del
Territorio

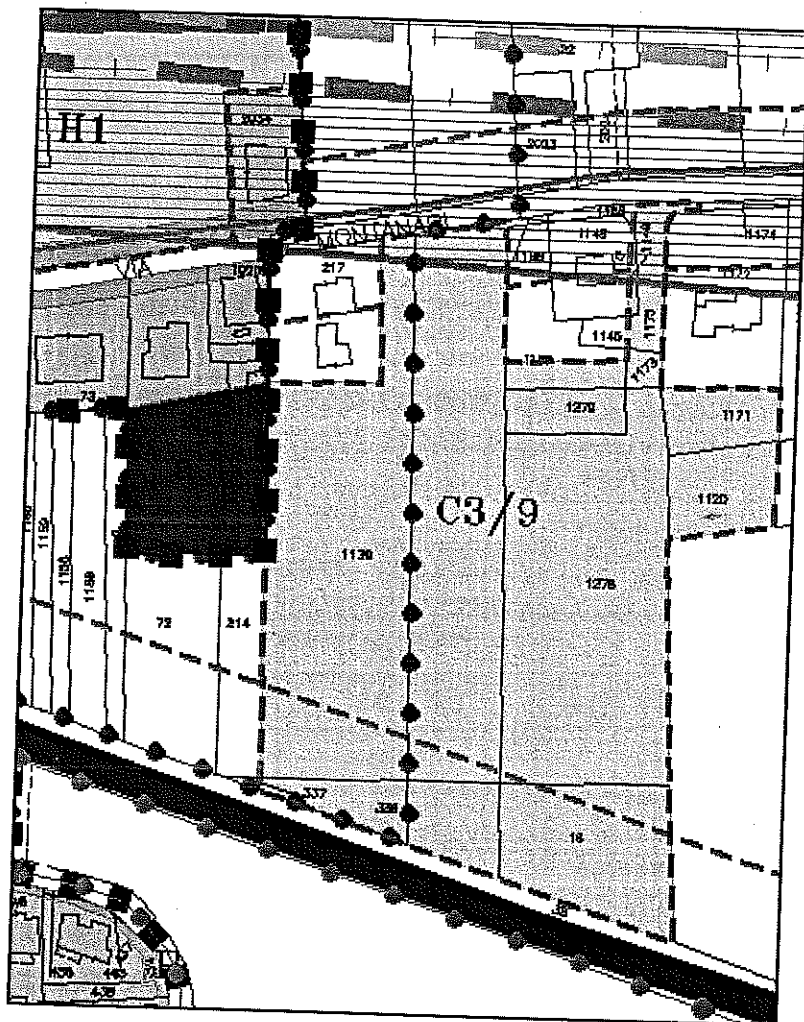


TAVOLA PRG 2c - COMPARTO C3/9

ALLEGATO
N° 7

scala

data 07.12.11



SCHEDA C3/7		
Individuazione area		
Ubicazione	Via Berlinguer	
Catasto	Foglio: 4	Particelle: 42, 1164 parte.
Destinazione d'uso		
C3 - zona di espansione di iniziativa privata derivata da accordo di pianificazione		
Descrizione dei dati	Sigle	Dati dimensionali
Superficie territoriale	S.T.	mq 7.400
Sottozona C - Sup.Territoriale	S.T.	mq 4.520
Sottozona AC - Sup.Territoriale	S.T.	mq 2.880
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	0.3982 mq/mq
Capacità edificatoria massima	S.C. Superficie Complessiva	mq. 1.800
tipologia dei fabbricati	monofamigliari, bifamigliari, trifamigliari, villette a schiera, palazzine (max sei alloggi)	
Distanze dai confini e dalle strade	D.C. = D.S.	ml. 5,00
Distanze tra fabbricati	D.F.	ml. 10,00
Altezza massima	H.M.	ml. 10,50
Rapporto di copertura massima	RC	
Superficie minima a verde non pavimentata		10% del lotto
Parcheggio pubblico	4x40S.C.	mq 180
Verde pubblico	16x40S.C.	mq 720
Parcheggio privato	1/4S.C.	mq 450
Cessione area a destinazione pubblica (recintata)		mq 2.880
In fase di attuazione del PUA si dovrà tenere conto delle condizioni definite ai punti da I a X di cui alla del. di Giunta Provinciale prot. 80752/370 del 02.08.2011		

SCHEDA COMPARTO C3/7	
ALLEGATO N° 8	Scala data 07.12.11



SCHEDA C3/8

Individuazione area		
Ubicazione Via Sopranogossa		
Catasto	Foglio: 5	Particelle: 2051, 2141, 171, 25, 2134, 2142
Destinazione d'uso		
Residenziale - C3 zona di espansione di iniziativa privata derivata da accordo di pianificazione		
Descrizione dei dati	Sigle	Dati dimensionali
Superficie territoriale	S.T.	mq. 14.114
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	0,30 mq/mq
Capacità edificatoria massima	S.C. Superficie Complessiva	mq. 4234
Tipologia dei fabbricati	monotamigliari - bifamigliari - trifamigliari	
Distanze dai confini e dalle strade	D.C. = D.S.	ml. 5,00
Distanze tra fabbricati	D.F.	ml. 10,00
Altezza massima	H.M.	ml. 10,50
Rapporto di copertura massima	RC	
Superficie minima a verde non pavimentata		10% del lotto
Parcheggio pubblico	4x40S.C.	mq 423
Verde pubblico	16x40S.C.	mq 1.694
Parcheggio privato	1/4S.C.	mq 1059
Fabbricati esistenti da computare nella capacità edificatoria residenziale		
Edificio residenziale		S.C. mq 81
Chiosco per produzione e vendita piadina		S.U.L. = S.C. mq 30
In fase di attuazione del PUA si dovrà tenere conto delle condizioni definite ai punti da I a X di cui alla del. di Giunta Provinciale prot. 80752/370 del 02.08.2011		
In fase di PUA, il reale rischio di liquefazione dei terreni dovrà essere verificato utilizzando i "Metodi per la stima dei fenomeni di liquefazione" descritti al paragrafo 2 e 3 dell'allegato A3 della deliberazione n. 112 dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia - Romagna del 2 maggio 2007 (Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, comma 1, della L.R. 20/2000, in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia - Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica"), fornendo il richiesto "Indice del potenziale di liquefazione" IL.		

SCHEDA
COMPARTO C3/8

ALLEGATO
N° 9

Scala

data

07.12.11



SCHEDA C3/9		
Individuazione area		
Ubicazione	Via Montanari	
Catasto	Foglio: 11	Particelle: 16, 1278, 1120, 1171, 1173, 1175, 1149, 1279, 1167(parte), 336, 1139, è esclusa la part. 337
Destinazione d'uso		
C3 - zona di espansione di iniziativa privata derivata da accordo di pianificazione		
Descrizione dei dati	Sigle	Dati dimensionali
Superficie territoriale	S.T.	mq. 22.195
Area edificabile		mq. 18.820
Area inedificabile per mitigazione ambientale (fascia di rispetto ferroviario)		mq. 3.375
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	0,25 mq/mq
Capacità edificatoria massima	S.C. Superficie Complessiva	mq. 4.705
Tipologia Edilizia	edifici monofamigliari, bifamigliari, villette a schiera, palazzine (max quattro alloggi)	
Distanze dai confini e dalle strade	D.C. = D.S.	ml. 5,00
Distanze tra fabbricati	D.F.	ml. 10,00
Altezza massima	H.M.	ml. 10,50
Rapporto di copertura massima	RC	
Superficie minima a verde non pavimentata		10% del lotto
Parcheggio pubblico	4x40 S.C.	mq 471
Verde pubblico	16x40 S.C.	mq 1.882
Parcheggio privato	1/4 S.C.	mq 1.176
Opere di mitigazione nella fascia di rispetto ferroviario		
Osservazioni della Provincia ai sensi dell'art. 15, comma quinto, della L.R. 47/78		
Per ottenere un efficace effetto di mitigazione alla ferrovia, si dovrà prevedere un impianto a bosco con griglia 4x4 m di specie autoctone miste alberi/arbusti a bassa idroesigenza, con obbligo di mantenimento in convenzione attuativa		
Al fine di ottenere protezione alla funzione residenziale è necessario prevedere le opportune mitigazioni anche sul lato ovest dell'area a confine con l'area a destinazione "zona D2- produttive di integrazione e completamento"		
In fase di attuazione del PUA si dovrà tenere conto delle condizioni definite ai punti da I a X di cui alla del. di Giunta Provinciale prot. 80752/370 del 02.08.2011		
In fase di PUA, il reale rischio di liquefazione dei terreni dovrà essere verificato utilizzando i "Metodi per la stima dei fenomeni di liquefazione" descritti al paragrafo 2 e 3 dell'allegato A3 della deliberazione n. 112 dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia - Romagna del 2 maggio 2007 (Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, comma 1, della L.R. 20/2000, in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia - Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica"), fornendo il richiesto "Indice del potenziale di liquefazione" L.		

SCHEDA
COMPARTO C3/9

ALLEGATO
N° 10

Scala

data 07.12.11

DESTINAZIONE B1 - ZONA ICI 1

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE				Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo Unitario €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi di idoneizzazione (demolizioni, drenaggi, ecc.)				Col	1%					
Costo di costruzione Superfici Coperte				Csc					929,00	9,29
Costo di sistemazione Superfici Esterne - verde				Cse = (3% di Csc)	3%		1.154,31		0,81	929,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE				Ctc = (Col+Csc+Cse)					929,00	28,00
Oneri di urbanizzazione primaria				Oup						966,29
Oneri di urbanizzazione secondaria				Ous			29,07		0,81	23,40
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione				Oucc			41,44		0,81	33,36
ONERI DI URBANIZZAZIONE				Ou = (Oups+Oucc)					0,81	30,59
Oneri professionali				Op = op% x Ctc	6,0%					87,35
Spese generali e amministrazione				Sg = 2% x (Ctc+Ou)	2,0%				966,29	57,98
Spese di commercializzazione				Sc = 1,5% x Vm	1,5%				1.053,64	21,07
COSTI DI GESTIONE				Cg = (Op+Sg+Sc)					2.334,02	35,01
Totali costi diretti e indiretti di trasformazione				[Ct]						114,00
ONERI FINANZIARI										1.167,64
sul costo tecnico di costruzione Ctc				O1 = 30% Ctc x d x [(1+i)n-1]	5,50%					
sugli oneri di urbanizzazione Ou				O2 = 70% Ctc x d x [(1+i)n-1]	5,50%	30	966,29		30%	9,26
sui costi di gestione Cg				O3 = Ou x d x [(1+i)n-1]	5,50%	14	966,29		70%	9,96
				O4 = 30% Cg x d x [(1+i)n-1]	5,50%	34	87,35		100%	3,17
				O5 = 70% Cg x d x [(1+i)n-1]	5,50%	30	114,00		30%	1,09
Totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata debito				[Ofc]		14	114,00		70%	1,18
UTILI DEL PROMOTORE % Vm										24,66
sul valore di mercato del bene trasformato Vm				Up = p x Vm	Aliquota p %					
Utile del promotore in % su Vm				[Up]	20%				Valore bene trasformato Vm	Utile €
tasso attualizzazione									2.334,02	466,80
					4,50%					467,00
VALORE/COSTO										
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm				Importo alla erogazione €						
30% Ctc				2.334,02						
70% Ctc				VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						
Ou oneri di urbanizzazione				966,29	30%	36	0,8763			2.045,29
30% Cg costi di gestione				966,29	70%	6	0,9782			2.045,00
70% Cg costi di gestione				87,35	100%	22	0,9225			283,88
				114,00	30%	2	0,9927			623,96
				114,00	70%	6	0,9782			86,71
Ofc oneri finanziari sul 70% del costo Ct				COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct]		22	0,9225			33,46
Up utili del promotore				24,66		36	0,8763			73,61
				467,00		36	0,8763			1.101,32
Of oneri di trasferimento relativi al capitale area										21,61
Ofa oneri finanziari relativi al capitale area				13%						409,23
				0,122		0				1.532,16
				VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL'AREA ATTUALIZZATO Va = [Vm - (Ofc + Ofa + Up)] / (1+27,51)		36				
				ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						
									13,00% Va	
									10,69% Va	
									23,69% Va	
				VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL'AREA ATTUALIZZATO Va = [Vm - (Ofc + Ofa + Up)] / (1+27,51)						415,00

TABELLA TRASFORMAZIONE
DESTINAZIONE B1 - ZONA ICI 1ALLEGATO
N° 11

Scala

data 07.12.11

DESTINAZIONE B1 - ZONA ICI 2

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo Unitario €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi di idoneizzazione (demolizioni, drenaggi, ecc.)	Coi	1%				929,00	9,29
Costo di costruzione Superfici Coperte	Csc			1.154,31		0,81	929,00
Costo di sistemazione Superfici Esterne - verde	Cse = (3% di Csc)	3%				929,00	28,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE							
Ctc = (Coi+Csc+Cse)							966,29
Oneri di urbanizzazione primaria	Oup			29,07		0,81	23,40
Oneri di urbanizzazione secondaria	Ous			41,44		0,81	33,36
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione	Oucc			38,00		0,81	30,59
ONERI DI URBANIZZAZIONE							
Ou = (Oup+Oucc)							87,35
Oneri professionali	Op = op% x Ctc	6,0%				966,29	57,98
Spese generali e amministrazione	Sg = 2% x (Ctc+Ou)	2,0%				1.063,64	21,07
Spese di commercializzazione	Sc = 1,5% x Vm	1,5%				2.248,37	33,73
COSTI DI GESTIONE							
Cg = (Op+Sg+Sc)							113,00
Totale costi diretti e indiretti di trasformazione	[Ct]						1.166,64
ONERI FINANZIARI							
	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi	Quota debito d	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di costruzione Ctc	O1 = 30% Ctc x d x [(1+i)n-1]	5,50%	30	966,29	30%	70%	9,26
sugli oneri di urbanizzazione Ou	O2 = 70% Ctc x d x [(1+i)n-1]	5,50%	14	966,29	70%	70%	9,96
	O3 = Ou x d x [(1+i)n-1]	5,50%	34	87,35	100%	70%	3,17
sui costi di gestione Cg	O4 = 30% Cg x d x [(1+i)n-1]	5,50%	30	113,00	30%	70%	1,08
	O5 = 70% Cg x d x [(1+i)n-1]	5,50%	14	113,00	70%	70%	1,16
Totale oneri finanziari sulla quota di dei costi di trasformazione finanziata debito	[Ofc]						24,64
UTILI DEL PROMOTORE % Vm							
	Simboli	Aliquota p %				Valore bene trasformato Vm	Utile €
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	20%					
Utile del promotore in % su Vm	[Up]					2.248,37	449,67
tasso attualizzazione							450,00
VALORE/COSTO							
	Importo alla erogazione €		Quota costi	Tempo da inizio periodo	Fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	2.248,37			36	0,8763		1.970,23
30% Ctc							1.970,00
70% Ctc							283,58
Ou oneri di urbanizzazione	966,29	30%	30%	6	0,9782		623,96
30% Cg costi di gestione	87,35	100%	100%	2	0,9927		86,71
70% Cg costi di gestione	113,00	30%	30%	6	0,9782		33,16
	113,00	70%	70%	22	0,9225		72,97
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct]							
Ofc oneri finanziari sul 70% del costo Ct	24,64			36	0,8763		1.100,38
Up utili del promotore	450,00			36	0,8763		21,59
							394,33
COSTI ATTUALIZZATI [Ct+Ofc+Up]							
Ot oneri di trasferimento relativi al capitale area				0	1	13,00%	Va
Ofa oneri finanziari relativi al capitale area	13%	Va		36	0,8763	10,69%	Va
	0,122	Va				23,69%	Va
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI							
VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL'AREA ATTUALIZZATO Va = [Vm - (Ct + Ofc + Up)] / [(1+27,51)]							
							367,00

**TABELLA TRASFORMAZIONE
DESTINAZIONE B1 - ZONA ICI 2****ALLEGATO
N° 12**

scala

data 07.12.11

COMPARTO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE COMPRESO FRA IL PIP DI VIA EUROPA / VIA LORETO E VIA ZOFFOLI - ZONA ICI 2



**Agenzia del
Territorio**



COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE		Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo Unitario €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi di idoneizzazione (demolizioni, drenaggi, ecc.)		Col						
Costo di costruzione Superfici Coperte "PRODUTTIVO"		Cecprd			3,00		31.568,00	94.674,00
Costo di sistemazione Superfici Esterne - verde		Cse = (3% di Csc)	3%		462,99		18.934,80	8.766.623,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Cot+Csc+Cse)					8.766.623,00	262.999,00
Oneri di urbanizzazione primaria: parcheggi pubblici e privati		Oupp						9.124.296,00
Oneri di urbanizzazione verde pubblico		Ouvp			85,00		12.307,62	1.046.147,70
Oneri di urbanizzazione secondaria		Ous			31,00		11.360,98	352.187,28
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione		Oucc						784.651,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou = (Oupp+Ouvp+Ous+Oucc)						565.167,00
Onorari professionali		Op = op% x (Csc+Cse)	6,0%				262.999,00	2.738.152,98
Spese generali e amministrazione		Sg = 2% x (Csc+Cse+Ou)	2,0%				3.001.151,98	15.779,94
Spese di commercializzazione		Sc = 1,5% x Vm	1,5%				21.869.694,00	60.023,04
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Sg+Sc)						328.045,41
Totali costi diretti e indiretti di trasformazione		[Ct]						403.848,00
ONERI FINANZIARI								12.266.296,98
sul costo tecnico di costruzione Ctc		Ofl = 30% Ctc x d x [(1+n)-1]	5,50%	36	9.124.296,00			
sugli oneri di urbanizzazione Ou		Ofl = 70% Ctc x d x [(1+n)-1]	5,50%	20	9.124.296,00			
sui costi di gestione Cg		Ofl = 30% Cg x d x [(1+n)-1]	5,50%	52	2.738.152,98			
Totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata debito		Ofl = 70% Cg x d x [(1+n)-1]	5,50%	36	403.848,00			
ONERI FINANZIARI		[Ofc]		20	403.848,00			2.788,65
UTILI DEL PROMOTORE % Vm								3.553,35
sul valore di mercato del bene trasformato Vm		Up = p x Vm	Aliquota p %					240.428,08
Utile del promotore in % su Vm		[Up]	20%					
tasso attualizzazione								4.373.938,80
VALORE/COSTO								4.373.939,00
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm		Importo alla erogazione €						
30% Ctc		21.869.694,00						
70% Ctc		VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						
Ou oneri di urbanizzazione		9.124.296,00	30%	24	0,8025			17.549.358,84
30% Cg costi di gestione		9.124.296,00	70%	40	0,9157			17.549.359,00
70% Cg costi di gestione		2.738.152,98	100%	8	0,8635			2.505.617,34
Ofc oneri finanziari sul 70% del costo Ct		403.848,00	30%	24	0,9711			5.515.392,67
Up utili del promotore		403.848,00	70%	40	0,9157			2.658.970,47
Ot oneri di trasferimento relativi al capitale area		240.428,08			0,8635			110.944,71
Ofa oneri finanziari relativi al capitale area		4.373.939,00			0,8025			244.115,30
COSTI ATTUALIZZATI [Ct+Ofc+Up]					0,8025			11.036.040,50
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI								192.931,76
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ATTUALIZZATO Va = [Vm + Ofc + Up]/(1+27,51)								3.509.871,93
VALORE UNITARIO DI MERCATO €/mq								14.738.844,19
								2.157.910,00
								68,00

TABELLA DI TRASFORMAZIONE: COMPARTO
PRODUTTIVO DI ESPANSIONE DI VIA
EUROPA/LORETO E ZOFFOLI - ZONA ICI 2

ALLEGATO
N° 13

Scala

data 07.12.11



**Agenzia del
Territorio**



ZONA F - G/C2/DT3 DI VIA MONTANARI - ZONA ICI 1

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo Unitario €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi di idoneizzazione (demolizioni, drenaggi, ecc.)	Coi			3,00		58.607,00	175.821,00
Costo di costruzione Superfici Coperte "Residenziale"	Cscres			1.154,31		4.830,00	5.575.317,00
Costo di costruzione Superfici Coperte "Produttivo-terziario DT3"	Cscterz			462,99		3.760,00	1.740.842,40
Costo di sistemazione Superfici Esterne - verde	Cse = (3% di Csc)	3%				7.316.159,40	219.485,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	Ctc = (Coi+Csc+Cse)						7.711.465,00
Oneri di urbanizzazione primaria	Oup						1.023.790,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	Ous						311.211,00
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione	Ouc						250.456,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	Ou = (Oup+Ous+Ouc)						1.585.456,00
Oneri professionali	Op = op% x (Csc+Cse)	6,0%				1.960.327,40	117.619,64
Spese generali e amministrazione	Sg = 2% x (Csc+Cse+Ou)	2,0%				3.545.783,40	70.915,67
Spese di commercializzazione	Sc = 1,5% x Vm	1,5%				18.741.702,00	281.125,53
COSTI DI GESTIONE	Cg = (Op+Sg+Sc)						469.661,00
Totale costi diretti e indiretti di trasformazione	[Ci]						9.766.582,00
ONERI FINANZIARI	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi	Quota debito d	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di costruzione Ctc	Oi1 = 30% Ctc x d x [(1+i)n - 1]	5,50%	36	7.711.465,00	30%	70%	52.667,22
sugli oneri di urbanizzazione Ou	Oi2 = 70% Ctc x d x [(1+i)n - 1]	5,50%	20	7.711.465,00	70%	70%	68.042,06
sui costi di gestione Cg	Oi3 = Ou x d x [(1+i)n - 1]	5,50%	52	1.585.456,00	100%	70%	62.711,33
	Oi4 = 30% Cg x d x [(1+i)n - 1]	5,50%	36	469.661,00	30%	70%	3.219,84
	Oi5 = 70% Cg x d x [(1+i)n - 1]	5,50%	20	469.661,00	70%	70%	4.144,06
Totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata debito	[Ofc]						180.984,49
UTILI DEL PROMOTORE % Vm	Simboli	Aliquota p %				Valore bene trasformato Vm	Utile €
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	20%				18.741.702,00	3.748.340,40
Utile del promotore in % su Vm	[Up]						3.748.340,00
tasso attualizzazione		4,50%					
VALORE/COSTO	Importo alla erogazione €		Quota costi	Tempo da inizio periodo	Fattore di attualizzazione 1/q ⁿ	Valore attualizzato €	
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	18.741.702,00			60	0,8025	15.039.298,38	
30% Ctc						15.039.298,00	
70% Ctc						2.118.485,94	
oneri di urbanizzazione Ou						4.661.374,15	
30% Cg costi di gestione						1.539.607,44	
70% Cg costi di gestione						129.024,79	
Ofc oneri finanziari sul 70% del costo Ci						283.897,50	
Up utili del promotore						8.732.389,72	
	180.984,49			60	0,8025	145.231,20	
	3.748.340,00			60	0,8025	3.007.869,36	
ONERI DI TRASFERIMENTO RELATIVI AL CAPITALE AREA						11.885.480,28	
Oi oneri di trasferimento relativi al capitale area	13%	Va				13,00% Va	
Ofa oneri finanziari relativi al capitale area	0,215	Va				17,24% Va	
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						30,24% Va	
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ATTUALIZZATO Va = [Vm - (Ci + Ofc + Up)] / (1 + 27,51)							2.421.498,00
VALORE UNITARIO DI MERCATO €/MQ							41,00

TABELLA TRASFORMAZIONE
ZONA F-G/C2/DT3 VIA MONTANARI - ZONA ICI 1

ALLEGATO
N° 14

scala

data 07.12.11



COMPARTO C3/7 - VIA BERLINGUER - ZONA ICI 1

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo Unitario €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi di idoneizzazione (demolizioni, drenaggi, ecc.)	Coi			3,00		7.400,00	22.200,00
Costo di costruzione Superfici Coperte "Residenziale"	Cscies			1.154,31		2.070,00	2.389.422,00
Costo di sistemazione Superfici Esterne - verde	Cse = (3% di Csc)	3%				2.389.422,00	71.683,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE							
Oneri di urbanizzazione primaria: parcheggi pubblici e privati	Oupp			85,00		630,00	53.550,00
Oneri di urbanizzazione primaria: verde pubblico	Oupv			31,00		720,00	22.320,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	Ous						66.593,00
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione	Oucc					43.978,00	186.439,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	Ou = (Oupp+Oupv+Ous+Oucc)					240.000,00	240.000,00
Finanziamento opere pubbliche							
ONERI AGGIUNTIVI							
Oneri professionali	Oa	6,0%				2.483.305,00	148.998,30
Spese generali e amministrazione	Og = 2% x (Ctc+Ou+Oa)	2,0%				2.909.744,00	58.194,88
Spese di commercializzazione	Sc = 1,5% x Vm	1,5%				6.001.758,00	90.026,37
COSTI DI GESTIONE							
Totale costi diretti e indiretti di trasformazione	Cg = (Op+Sg+Sc)						297.220,00
ONERI FINANZIARI							
sul costo tecnico di costruzione Ctc							
	O1 = 30% Ctc x d x [(1+i)^n - 1]	5,50%	36	2.483.305,00	90%	70%	17.024,71
	O2 = 70% Ctc x d x [(1+i)^n - 1]	5,50%	20	2.483.305,00	70%	70%	21.911,43
sugli oneri di urbanizzazione Ou + oneri aggiuntivi Oa							
	O3 = (Ou+Oa) x d x [(1+i)^n - 1]	5,50%	52	426.439,00	100%	70%	14.177,73
sui costi di gestione Cg							
	O4 = 30% Cg x d x [(1+i)^n - 1]	5,50%	36	297.220,00	30%	70%	2.037,64
	O5 = 70% Cg x d x [(1+i)^n - 1]	5,50%	20	297.220,00	70%	70%	2.622,52
Totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata debito	[Ofc]						57.774,02
UTILI DEL PROMOTORE % Vm							
sul valore di mercato del bene trasformato Vm							
	Up = p x Vm	20%				Valore bene trasformato Vm	1.200.351,90
	[Up]					6.001.758,00	1.200.352,00
Tasso attualizzazione							
VALORE/COSTO							
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	Importo alla erogazione €		Quota costi	Tempo da inizio periodo	Fattore di attualizzazione 1/q^n	Valore attualizzato €	
	6.001.758,00			60	0,8025	4.816.115,99	
30% Ctc	2.483.305,00	30%		24	0,9157	682.211,03	
70% Ctc	2.483.305,00	70%		40	0,8635	1.501.091,39	
oneri di urbanizzazione Ou + oneri aggiuntivi Oa	426.439,00	100%		8	0,9711	414.107,14	
30% Cg costi di gestione	297.220,00	30%		24	0,9157	81.551,98	
70% Cg costi di gestione	297.220,00	70%		40	0,8635	179.661,53	
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct]							
Ofc oneri finanziari sul 70% del costo Ct	57.774,02			60	0,8025	2.868.723,08	
Up utili del promotore	1.200.352,00			60	0,8025	46.360,82	
Ot oneri di trasferimento relativi al capitale area	Va	13%		0		963.223,72	
Ofa oneri finanziari relativi al capitale area	0,215	Va		60		3.868.307,62	
COSTI ATTUALIZZATI [Ct+Ofc+Up]							
						13,00% Va	
						17,24% Va	
						30,24% Va	
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI							
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ATTUALIZZATO Va = [Vm - (Ct + Ofc + Up)] / (1+27,51)							
							727.727,00
VALORE UNITARIO DI MERCATO €/mq							
							98,00

TABELLA TRASFORMAZIONE
COMPARTO C3/7 - VIA BERLINGUERALLEGATO
N° 15

Scala

data

07.12.11

COMPARTO C3/8 - VIA SOPRARIGOSSA - ZONA ICI 1

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE		Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Piaggio Unitario €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi di idoneizzazione (demolizioni, drenaggi, ecc.)		Cdi			3,00		14.114,00	42.342,00
Costo di costruzione Superfici Coperte "Residenziale"		Cscres			1.154,31		4.869,10	5.620.451,00
Costo di sistemazione Superfici Esterne - verde		Cse = (3% di Csc)	3%				5.620.451,00	168.614,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Cdi+Csc+Cse)						5.831.407,00
Oneri di urbanizzazione primaria: parcheggi pubblici e privati		Oupp			85,00		1.482,00	125.970,00
Oneri di urbanizzazione primaria: verde pubblico		Oupv			31,00		1.694,00	52.514,00
Oneri di urbanizzazione secondaria		Ous						140.273,00
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione		Oucc						113.826,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou = (Oupp+Oupv+Ous+Oucc)						432.583,00
Finanziamento opere pubbliche								1.000.000,00
ONERI AGGIUNTIVI		Oa						1.000.000,00
Oneri professionali		Op = op% x Ctc	6,0%				5.831.407,00	349.884,42
Spese generali e amministrazione		Sg = 2% x (Ctc+Ou+Oa)	2,0%				7.263.990,00	145.279,80
Spese di commercializzazione		Sc = 1,5% x Vm	1,5%				14.117.468,54	211.762,03
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Sg+Sc)						706.926,00
Totale costi diretti e indiretti di trasformazione		[Ct]						7.970.916,00
ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi	Quota debito d	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di costruzione Ctc		O1 = 30% Ctc x d x [(1+i)n - 1]	5,50%	36	5.831.407,00	30%	70%	39.978,17
sugli oneri di urbanizzazione Ou + oneri aggiuntivi Oa		O2 = 70% Ctc x d x [(1+i)n - 1]	5,50%	20	5.831.407,00	70%	70%	51.453,38
sui costi di gestione Cg		O3 = (Ou+Oa) x d x [(1+i)n - 1]	5,50%	52	1.432.583,00	100%	70%	47.628,79
Totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata debito		O4 = 30% Cg x d x [(1+i)n - 1]	5,50%	36	706.926,00	30%	70%	4.846,45
		O5 = 70% Cg x d x [(1+i)n - 1]	5,50%	20	706.926,00	70%	70%	6.237,56
		[Ofc]						150.144,35
UTILI DEL PROMOTORE % Vm		Simboli	Aliquota p %				Valore bene trasformato Vm	Utile €
sul valore di mercato del bene trasformato Vm		Up = p x Vm	20%				14.117.468,54	2.823.493,71
Utile del promotore in % su Vm		[Up]						2.823.494,00
tasso attualizzazione			4,50%					
VALORE/COSTO		Importo alla erogazione €	Quota costi	Tempo da inizio periodo	Fattore di attualizzazione 1/q ⁿ	Valore attualizzato €		
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm		14.117.468,54		60	0,8025	11.328.577,00		
30% Ctc		5.831.407,00	30%	24	0,9157	1.601.998,21		
70% Ctc		5.831.407,00	70%	40	0,8635	3.524.929,42		
oneri di urbanizzazione Ou + oneri aggiuntivi Oa		1.432.583,00	100%	8	0,9711	1.391.155,25		
30% Cg costi di gestione		706.926,00	30%	24	0,9157	194.205,99		
70% Cg costi di gestione		706.926,00	70%	40	0,8635	427.317,84		
Ofc oneri finanziari sul 70% del costo Ct		150.144,35		60	0,8025	120.483,49		
Up utili del promotore		2.823.494,00		60	0,8025	2.265.715,72		
Ot oneri di trasferimento relativi al capitale area		13%		0		9.525.805,93		
Ofa oneri finanziari relativi al capitale area		0,215		60	0,8025	17.24%		
						30,24%		
						1.381.166,00		
						98,00		

TABELLA TRASFORMAZIONE
COMPARTO C3/8 - VIA SOPRARIGOSSAALLEGATO
N° 16

Scala

data 07.12.11

Scala
data 07.12.11



prot. n. _____ del _____

Studio sui valori medi unitari di mercato di alcune aree edificabili ai fini ICI ubicate nel territorio comunale di Gambettola.

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL TERRITORIO.....	2
1 DESCRIZIONE TERRITORIO.....	2
2 DATI URBANISTICI	3
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	7
3 SCOPO DELLA STIMA.....	7
4 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	8
4.1 Suddivisione territoriale	8
4.2 Stima analitica basata sul Valore di Trasformazione.....	9
4.3 Stima del Valore di mercato del prodotto finito - V_M	10
4.3.1 Destinazione: Residenziale	10
4.3.2 Verifica dei valori dei fabbricati	13
4.3.3 Destinazione produttiva	14
4.3.4 Trasformazione della Superficie utile lorda in Superficie lorda vendibile.....	15
4.4 Determinazione dei costi complessivi di produzione - K_P	16
4.4.1 Costi di trasformazione - C_T	16
4.4.2 Oneri finanziari - O_f	17
4.4.3 Profitto del promotore - U_p	18
4.4.4 Altri oneri sull'acquisto del bene da trasformare - O_t	18
4.4.5 Attualizzazione dei fattori economici	19
4.5 Valore di mercato dell'area edificabile V_a	19
4.5.1 Ipotesi di base per la determinazione del valore delle aree	20
4.5.2 Metodo di calcolo del valore di un lotto qualsiasi (V_i)	20
4.5.3 Ulteriori specificità che incidono sulla valutazione dei lotti	21
CONCLUSIONI.....	22



PREMESSA

La presente consulenza tecnico estimativa è stata richiesta all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì dal Comune di Gambettola con nota Prot. n. 12417 del 16/09/2011, assunta al protocollo di questo Ufficio in data 19/09/2011 al n. 7361, in applicazione della Convenzione per la fornitura di servizi di valutazione immobiliare, stipulata con l'Agenzia del Territorio in data 08/04/2011, prot. 2974.

Il Committente ha chiesto a questa Agenzia di redigere uno "*Studio dei valori dei terreni edificabili, da utilizzare per l'applicazione dell'ICI*", riferito alla Zona omogenea B1, al Comparto produttivo di espansione compreso fra il PIP di via Europa/via Loreto e via Zoffoli, alla Zona F-G/C2/DT3 di Via Montanari ed ai comparti identificati con le schede numero C3/7, C3/8 e C3/9.

Ai fini della quantificazione della base imponibile dell'I.C.I., l'art. 5 – comma 5° – del D.Lgs. n° 504/92 stabilisce 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*".

Per quanto sopra, anche sulla scorta delle indicazioni e della documentazione fornita dal Committente, si è proceduto alla predisposizione di una relazione tecnica contenente un'analisi del territorio e l'indicazione dei valori unitari medi di mercato da applicarsi ai terreni edificabili, suddivisi per zone territoriali omogenee e per i comparti richiesti.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

1 DESCRIZIONE TERRITORIO

Il territorio del Comune di Gambettola si estende nella parte nord-orientale della Provincia di Forlì-Cesena, alle spalle della riviera romagnola, tra i Comuni di Gatteo, Longiano, Cesena e Cesenatico.

Il centro comunale sorge in una posizione favorevole dal punto di vista dei collegamenti infrastrutturali, infatti, sul posto sono presenti la Stazione ferroviaria della linea Bologna-Bari, il tracciato dell'antica via Emilia (S.S. n. 9) che si snoda ad appena un chilometro dall'abitato e, a soli 13 chilometri, il casello di Cesena, che immette sull'autostrada A14 Bologna-Taranto. Per i trasporti marittimi si fa riferimento a quello turistico di Cesenatico che si trova a soli 11 chilometri.

Il territorio comunale si sviluppa per 7,58 Km2 ad una altitudine media di 31 m. s.l.m. e conta 10.431 abitanti al 31/12/2010.

Il paese di Gambettola ha origini molto antiche, è da secoli conosciuta come "e bosk" (il bosco) e nel 1400 era un feudo dei Malatesta di Rimini.

Nel territorio non c'è traccia di edifici di grande rilevanza storica dal momento che buona parte di essi è andata distrutta nel corso delle guerre. Quasi tutte le costruzioni sono di epoca recente, si citano comunque: la Chiesa di Sant'Egidio Abate (originaria del XVI secolo), Il Palazzo Municipale (1913), l'ex-Casa del Fascio (1930), l'ex-Macello Comunale (edificio dei primi del '900 e l'osteria di Budrio in stile neoclassico (1600).



Gambettola è uno dei paesi più ricchi della zona cesenate-riminese. L'economia cittadina, solida e ben radicata nel territorio si basa in generale sulle attività artigianali, agricole e industriali. Esistono poi specifiche attività produttive legate alla rottamazione e al riciclo di acciaio, ferro e pezzi di ricambio in genere. La presenza di aziende leader nel settore dei laterizi, dell'elettronica e della produzione di macchine per il fitness ha, inoltre, proiettato Gambettola verso mercati internazionali. Anche l'artigianato copre un ruolo importante con le famosissime stamperie romagnole (silografia), la lavorazione del legno e la decorazione delle ceramiche.

Data la sua piccola superficie, la più piccola della Provincia di Forlì-Cesena, Gambettola non ha frazioni. All'interno del territorio ci sono comunque alcune zone che vengono definite con i medesimi nomi delle frazioni dei comuni circostanti, e precisamente: Bulgaria (confine con Cesena), Branchise (confine con Cesena), Staggio (confine con Cesenatico) e Budrio (confine con Longiano).

2 DATI URBANISTICI

Dal punto di vista urbanistico, si fa riferimento alla Variante al Piano Regolatore Generale 1/2010 – (Art. 15 – L.R. 47/1978), adottata con Delibere del Consiglio Comunale n. 75 del 11/10/2000 e n. 37 del 17/05/2011, successiva Delibera della Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n. 370 del 02/08/2011 P.G. n. 80752/2011e infine approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 29/09/2011.

Dall'esame dello strumento urbanistico si rileva che il territorio comunale in esame è costituito da diverse zone territoriali omogenee; oggetto del presente studio è la Zona B1, il Comparto produttivo di espansione compreso fra il PIP di via Europa/via Loreto e via Zoffoli (art. 53 delle NTA), il comparto Zona F-G/C2/DT3 di Via Montanari (art. 49 delle NTA) ed i comparti identificati con le Schede C3/7, C3/8, C3/9.

1) Zone territoriali omogenee di tipo "B1" – Residenziali di completamento e ristrutturazione (art. 46).

Sono le zone già edificate o in via di completamento che non presentano particolari valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia.

All'art. 46 delle NTA prevede che in tali zone vengano rispettati i seguenti parametri:

- A) Modalità di attuazione: permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo il tipo di intervento. Nel caso di interventi per la realizzazione di complessi insediativi, anche costituiti da un solo fabbricato, di nuova costruzione o da realizzarsi attraverso la ristrutturazione di edifici esistenti, di volume superiore a 5.000 mc, è obbligatoria la preventiva formazione di un Piano Particolareggiato (art. 20, 21, 22 della L.R. 47/78 e 23/80. Il limite volumetrico sopra indicato è valutato vuoto per pieno e tiene conto anche di eventuali interrati e/o seminterrati.
- B) Destinazione d'uso ammesse: tutte le destinazioni previste dall'art. 33 delle NTA con le seguenti limitazioni e condizioni. La residenza deve costituire il 60% della S.C. ammessa o esistente sull'area di intervento



(art. 3), fatti salvi i casi di edifici specialistici, o comunque di superficie complessiva inferiore a mq. 200, intesi come edifici integralmente destinati ad uso non residenziale, che possono essere ampliati limitatamente alle attività insediate esistenti e con destinazione residenziale.

C) Categorie d'intervento: sono ammesse quelle previste all'art. 16 ed eccezione della lettera M). la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 24 è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.P., P.R.U.P., P.R.P.).

D) Indici urbanistici ed edilizi:

- Nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione urbanistica:

- U.F.R. = 0,70 mq/mq
- R.C. = 0,40 mq/mq
- D.C. = 5 ml
- D.S. = 5 ml riconducibili a 2,50 ml nel caso di cessione sul fronte strada di spazi pubblici
- D.F. = 10,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti entrambe
- H.M. = 10,50 ml

- Ampliamento di edifici esistenti:

- U.F.R. = 0,70 mq/mq
- R.C. = 0,40 mq/mq
- D.C. = 5 ml per ogni fronte che prospetta su lotti in edificati o per ampliamenti di fronti esistenti distanti più di 5,00 ml dai confini
- D.C. = D.C. dell'edificio esistente con minimo di 3,00 ml per ogni fronte che prospetta su lotti edificati
- D.S. = D.S. dell'edificio esistente con minimo di 3,00 ml
- H.M. = 10,50 ml

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti dei fabbricati esistenti i piani interrato e/o seminterrato possono avere una superficie superiore a quella del piano terra fino ad un massimo del 30%. I locali posti sotto le falde del tetto (sottotetti) di edifici esistenti alla data di adozione del PRG, potranno essere utilizzati anche se in eccedenza rispetto alla S.C. max prevista per la zona.

2) Art. 53: Zone D3 – Per nuovi insediamenti produttivi

Sono le zone destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti di tipo industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso e di rottamazione. Si interviene attraverso il Piano delle aree per gli Insediamenti Produttivi (PIP).

Nello specifico il Comune richiede la valutazione del **"Comparto produttivo di espansione compreso fra il PIP di via Europa/via Loreto e via Zoffoli"** per il quale esistono le seguenti prescrizioni particolari. (Allegato n. 3)

Nel comparto sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 50 delle NTA con esclusione di quelle indicate alle lettere b), c), d) e gli interventi di nuova costruzione, demolizione, ristrutturazione edilizia e ampliamento dei fabbricati esistenti.



Si applicano i seguenti indici:

- **U.T.P** (calcolata sul comparto ad esclusione delle particelle 2079 e 2099 esistenti alla data del 04/11/2010) = **0,60 mq/mq**;
- **R.C. del comparto** = **0,60 mq/mq**;
- **Superficie minima a verde** (da sistemare preferibilmente lungo la strada e sui confini con zone diverse dalla D, accorpabile in una superficie unica per tutti i lotti del comparto) = **10% del lotto**;
- **D.C.** = **5,00 ml** (salvo soluzioni a schiera o abbinate);
- **D.S.** (da strade esistenti) = **5,00 ml**;
- **D.S.** (dalle strade interne al comparto) = **0,00 ml**;
- **H. max** = **10,50 ml**;
- **E' ammessa un'abitazione di servizio e di custodia riferita alle attività di cui ai punti a), f), g), h) dell'art. 50, con le caratteristiche di cui alla lettera l) dello stesso articolo**;
- **Il 40% dei parcheggi privati** di ogni lotto può essere reperito anche al di fuori dell'area di sedime del medesimo, purché all'interno del comparto e gli stalli di sosta dovranno essere adeguatamente individuati e assegnati ai singoli lotti di riferimento, come da art. 31 delle NTA.

Art. 49: Zone I a destinazione mista di espansione integrata

Sono aree per le quali è prevista l'integrazione in un unico comparto urbanistico di sottozone F e G destinate ad attrezzature e servizi generali pubblici e di altre sottozone con diversa destinazione urbanistica. All'interno di tali comparti le sottozone F/G rappresentano almeno il 50% dell'intera ST e dovranno essere cedute al Comune. Il P.R.G. si attua attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa privata, salvo diverse modalità.

Nello specifico il Comune richiede la valutazione dei seguenti comparti:

3) "Zona F-G/C2/DT3 di via Montanari" (Allegato n. 4)

Il comparto comprende:

- Una zona G di mq 18.600 circa in adiacenza all'area di proprietà comunale in cui ha sede la scuola materna Rodari, da cedere gratuitamente al Comune;
- Una sottozona a destinazione residenziale di mq 12.750 circa in cui è ammissibile l'edificazione secondi i seguenti parametri:
 - S.C. max mq 4.200;
 - H. max m 10,50;
 - Distanza dai confini di zona m 5,00;
 - Distanza dalle strade m 5,00;
 - VLS = VLF = 5,50;
 - Destinazioni consentite: residenza;
 - Tipologie ammissibili: fabbricati unifamiliari, bifamiliari, a schiera, palazzine, condomini;
 - Parcheggi pubblici: mq 4/ab;
 - Verde pubblico: mq 16/ab;



- Parcheggi privati: due posti macchina per ogni alloggio della superficie convenzionale di mq 25 ciascuno, di cui almeno uno all'interno del fabbricato, con stallo minimo di mq 15, legato da rapporto pertinenziale con il relativi alloggio. Per alloggi fino mq 50 di SC un posto macchina all'interno della struttura, della superficie convenzionale di mq 25, con stallo minimo di mq 15, legato da rapporto pertinenziale con il relativo alloggio; con un minimo complessivo pari a ¼ della SC realizzata nel comparto;
- Una sottozona a destinazione terziaria DT 3 di mq 17.600 circa in cui è ammissibile l'edificazione secondi i seguenti parametri:
 - S.U.L. max mq 3.760;
 - H. max m 10,50;
 - Distanza dai confini di zona m 5,00;
 - Distanza dalle strade m 5,00;
 - Destinazioni consentite: pubblici esercizi, alberghi, servizi ricreativi e culturali, impianti sportivi, esercizi di vicinato, uffici pubblici e privati, attività bancarie ed assicurative, laboratori artigianali di servizio; attività commerciali al minuto insediabili in esercizi di vicinato (max mq 150 di superficie di vendita), medie attività di vendita per il settore alimentare (max mq 800 di superficie di vendita) e medie attività di vendita per il settore extra-alimentare (max mq 1.500 di superficie di vendita). Le strutture commerciali non devono costituirsi come centri commerciali e/o aree commerciali integrate;
 - Parcheggi pubblici: 40% sul (oltre al 5% della ST nel caso di attività ricreative);
 - Verde pubblico: 60% SUL;
 - Parcheggi privati: ¼ SUL;
 - Parcheggi pertinentziali per attività di commercio al minuto come da TAB A1;
- Una sottozona privata di mq 9.837 circa, non edificabile ma utilizzabile per la localizzazione di eventuali parcheggi privati e servizi tecnologici attinenti l'insediamento.

Le superfici territoriali delle sottozone 2, 3 e 4 sono suscettibili di variazioni in fase di redazione ed approvazione di piano particolareggiato, mentre rimangono comunque invariabili i massimi di SC e di SUL sopra indicati e la superficie di mq 18.600 oggetto di cessione, per la quale sono ammissibili variazioni entro i limiti di tolleranza catastale.

Il comparto si attua previa approvazione di piano particolareggiato. Il soggetto attuatore si obbliga a fornire all'amministrazione comunale il progetto esecutivo di una nuova scuola materna di quattro sezioni da realizzare su porzione dell'area oggetto di cessione gratuita secondo i tempi e modalità convenzionate. In fase esecutiva dovranno essere eseguiti approfondimenti dell'indagine geologica che quantifichino puntualmente il rischio di liquefazione dei terreni in caso di sisma.



- 4) "**Scheda C3/7 - comparto di Via Berliquer**": per i dettagli, le caratteristiche e le prescrizioni si rimanda alla scheda Allegati n. 5 e 8;
- 5) "**Scheda C3/8 - comparto di Via Soprariogossa**": per i dettagli, le caratteristiche e le prescrizioni si rimanda alla scheda Allegati n. 6 e 9);
- 6) "**Scheda C3/9 - comparto di Via Montanari**": per i dettagli, le caratteristiche e le prescrizioni si rimanda alla scheda Allegati n. 7 e 10).

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 SCOPO DELLA STIMA

La presente relazione, come detto, ha lo scopo di determinare il "*più probabile valore unitario medio di mercato*", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie, di alcune aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Gambettola, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella 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 particolareggiato, inserimento nel P.R.G..

A rafforzare la prassi è recentemente intervenuto anche un atto normativo, e precisamente l'art.36, comma 2 del D.L.223/2006, che ha sancito che "Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

E' ancor più recente la sentenza n.23682 del 15/11/07 della Cassazione che conferma tale orientamento.



Le determinazioni estimative oggetto del presente elaborato sono state effettuate per le aree fabbricabili specificate in Premesse e meglio dettagliate al punto 2, come definite dal citato articolo 36 del D.L.223/2006, comprese negli strumenti urbanistici vigenti o adottati del Comune di Gambettola.

4 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Prima di addentrarci nell'esposizione della metodologia estimativa ritenuta idonea per addivenire alle determinazioni richieste dal Committente, è importante precisare che, in generale, il più probabile valore venale delle aree fabbricabili può essere determinato con i seguenti metodi:

- **"metodo comparativo diretto" (stima pluriparametrica)**, basato sull'approccio di mercato.
- **"procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione"**.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Con riferimento al settore residenziale, non è stato rilevato un mercato abbastanza dinamico e, soprattutto, non sufficientemente omogeneo su tutto il territorio comunale.

Per contro, è stato possibile accertare un consistente numero di prezzi/valori riferiti a fabbricati residenziali (appartamenti, case a schiera villette), per cui si potrebbe risalire al valore del *"lotto tipo"* in base al procedimento di stima per trasformazione.

Il criterio di stima basato sul valore di trasformazione si sostanzia nella differenza, scontata per il periodo intercorrente tra l'acquisto dell'area e la vendita del prodotto finito, tra il valore di tale prodotto ed i costi che si devono sostenere per ottenerlo.

4.1 Suddivisione territoriale

Al fine di individuare tutte le aree oggetto di regolamentazione urbanistica da valutare, si è proceduto al dettagliato esame del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gambettola, i parametri costituenti le Norme Tecniche di Attuazione e i diversi vincoli urbanistici da soddisfare nell'esecuzione degli interventi edilizi.

Sono stati quindi individuati, sulla base delle indagini di mercato effettuate e delle informazioni assunte presso gli Uffici Comunali, **due ambiti territoriali omogenei (zone ICI, vedi Allegato n. 2)** in cui suddividere l'intero territorio Comunale. Tali zone si differenziano leggermente per l'appetibilità in relazione alla posizione sul territorio ed alla presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali. Queste zone sono da ritenersi omogenee anche rispetto ai prezzi medi rilevati sul mercato locale dall'analisi di compravendite di fabbricati aventi analoghe caratteristiche.



Di seguito vengono descritte le zone nelle quali è stato suddiviso il territorio del Comune di Gambettola che corrispondono anche alla suddivisione effettuata ai fini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI):

1° > **ZONA CENTRALE** fogli catastali: 3, 4, 5 e 7

FASCIA CENTRALE		
ZONA OMI	ZONA ICI	LOCALITA'
B1	1	Centro Storico e zona limitrofa

Fascia edificata a ridosso del nucleo storico caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici residenziali con infrastrutture ben sviluppate. Si rileva la presenza di edifici realizzati dal secondo dopoguerra in poi, con presenze di insediamenti di moderna concezione.

2° > **ZONA SUBURBANA** fogli catastali: 1, 2, 6, 11, 12, 13 e 14

FASCIA SUBURBANA		
ZONA OMI	ZONA ICI	LOCALITA'
E1	2	Zona periferica, dintorni

Zona di espansione con presenza di destinazione produttiva e rurale, con insediamenti sparsi e concentrati in piccoli agglomerati urbani anche di recente edificazione. Presenza di fabbricati monofamiliari e rurali/ex rurali di vecchio impianto in parte oggetto di recenti ristrutturazioni per riconversione alla residenza. Presenza di nuovi insediamenti localizzati sia in singoli lotti che in lottizzazioni.

4.2 Stima analitica basata sul Valore di Trasformazione.

Il valore di un bene suscettibile di una trasformazione, nello specifico il valore di mercato dell'area edificabile **VA**, è dato della differenza tra il valore di mercato del fabbricato su di essa realizzato **VM** e la somma di tutti i costi necessari alla trasformazione **ΣK**, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato **UP**.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovranno scontare all'attualità il valore di mercato del fabbricato ottenuto dalla trasformazione **VM** e i costi di trasformazione **ΣK** per tenere conto del periodo di tempo necessario alla realizzazione dell'intervento immobiliare.

La formula risolutiva del procedimento estimativo risulta essere la seguente:

$$V_A = V_M - (\Sigma K + U_P) / q^n$$

Dove:

VA = valore attuale dell'area

VM = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Σk = costi complessivo di trasformazione

UP = utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato



$q^n = (1+r)^n$ dove r è il saggio di attualizzazione ed n è il tempo della trasformazione ipotizzata.

Si analizzano di seguito i singoli fattori che entrano in gioco per la determinazione del valore del lotto in oggetto, e precisamente:

- V_M , valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;
- K_P , costi complessivo di produzione.

4.3 Stima del Valore di mercato del prodotto finito - V_M

Il V_M rappresenta il valore di mercato del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la **SLV** (Superficie Lorda Vendibile o superficie commerciale) complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore medio unitario di mercato degli immobili presenti nell'area omogenea in esame. Tale valore medio unitario di mercato viene determinato attraverso il procedimento di stima diretto, basato sull'approccio di mercato e confrontato con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) curato, per la provincia di Forlì, da questa Agenzia del Territorio.

Si procederà pertanto ad analizzare quello che è l'andamento del mercato nella realtà locale.

4.3.1 Destinazione: Residenziale

La ricerca effettuata ha prodotto risultati significativi anche in riferimento alle due diverse zone ICI in cui è stato suddiviso il territorio Comunale.

Come risulta dalle quotazioni OMI per lo stato manutentivo "*Normale-Usato*" anche per la condizione "*Ottimo-Nuovo*", che è stata esaminata nella ricerca in quanto insita nella metodologia di stima adottata, si è riscontrata una leggera differenza nei prezzi relativi alle compravendite di immobili ubicati nelle due diverse zone:

"ICI 1" - "OMI B1" centrale

"ICI 2" - "OMI E1" suburbana

Coerentemente è stata, quindi, utilizzata una doppia serie di riferimenti che ha prodotto due diversi valori unitari.

Tutti i riferimenti utilizzati sono relativi ad atti stipulati negli anni 2010 e 2011 e ad unità immobiliari di tipologia "*Abitazioni civili*" nella condizione "*Ottimo-Nuovo*" per cui nella elaborazione dei dati è stato tenuto conto del solo adeguamento temporale con una rivalutazione dell'1% per i dati relativi agli atti del 2010. I valori riportati sono calcolati con riferimento alla superficie catastale definita dal DPR 138/98 ed assimilabile alla superficie commerciale.

Fascia Centrale - (Zona ICI 1)

1. Atto notaio Gori Marco del 05/05/2010 repertorio n. 33667/12511 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 55 ubicato in Via dello Sport e censito in Catasto con il n. 3303 sub 13 del foglio n. 3 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.090,91**



2. Atto notaio D'Ausilio Alfredo del 28/03/2011 repertorio n. 137687/25173 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 56 ubicato in Via dello Sport e censito in Catasto con il n. 3303 sub 10 del foglio n. 3 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.375,00**
3. Atto notaio Porfiri Antonio del 28/07/2010 repertorio n. 215273/48872 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 63 ubicato in Via Giosuè Carducci e censito in Catasto con il n. 3368 sub 19 del foglio n. 3 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.404,76**
4. Atto notaio Giunchi Paolo del 22/03/2010 repertorio n. 165092/59273 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 123 ubicato in Via Verdi e censito in Catasto con il n. 3346 sub 6 del foglio n. 3 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 1.886,18**
5. Atto notaio Porfiri Antonio del 26/07/2011 repertorio n. 219472/51104 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 99 ubicato in Via Enrico Berlinguer e censito in catasto con il n. 1294 sub 9 del foglio n. 4 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€ 2.171,72.**
6. Atto notaio Giunchi Paolo del 21/03/2011 repertorio n. 167844/61102 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 69 ubicato in Via Enrico Berlinguer e censito in Catasto con il n. 1294 sub 10 del foglio n. 4 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.246,38**
7. Atto notaio Porfiri Antonio del 19/11/2010 repertorio n. 216490/49492 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 108 ubicato in Via Enrico Berlinguer e censito in Catasto con il n. 1294 sub 3 del foglio n. 4 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 1.944,44**
8. Atto notaio Porfiri Antonio del 23/03/2011 repertorio n. 218007/50320 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 125 ubicato in Via Enrico Berlinguer e censito in Catasto con il n. 1294 sub 6 del foglio n. 4 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 1.880,00**
9. Atto notaio Porfiri Antonio del 27/04/2011 repertorio n. 218398/50531 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 113 ubicato in Via Enrico Berlinguer e censito in Catasto con il n. 1225 sub 11 del foglio n. 4 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.256,64**
10. Atto notaio Porfiri Antonio del 19/11/2010 repertorio n. 216492/49494 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 113 ubicato in Via Enrico Berlinguer e censito in Catasto con il n. 1225 sub 10 del foglio n. 4 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.123,89**
11. Atto notaio Scardovi Maria Chiara del 22/11/2010 repertorio n. 136525/17554 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 134 ubicato in Via Sotto Rigossa e censito in Catasto con il n. 1051 sub 3 del foglio n. 4 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 1.996,28**



12. Atto notaio Scardovi Maria Chiara del 25/03/2010 repertorio n. 134853/16816 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 60 ubicato in Via Kennedy e censito in Catasto con il n. 2060 sub 56 del foglio n. 5 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 1.833,33**
13. Atto notaio Giunchi Paolo del 06/09/2010 repertorio n. 166244/60015 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 64 ubicato in Via Osoppo e censito in Catasto con il n. 1160 sub 10 del foglio n. 7 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.575,00**
14. Atto notaio Giunchi Paolo del 02/08/2011 repertorio n. 168954/61784 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 63 ubicato in Via Marzabotto e censito in Catasto con il n. 1185 sub 3 del foglio n. 7 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.453,97**
15. Atto notaio Giunchi Paolo del 05/09/2011 repertorio n. 169022/61827 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 77 ubicato in Via Marzabotto e censito in Catasto con il n. 1185 sub 7 del foglio n. 7 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.337,66**

Fascia Suburbana - (Zona ICI 2)

16. Atto notaio Giunchi Paolo del 29/11/2010 repertorio n. 166939/60456 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 111 ubicato in Via Capannaguzzo e censito in Catasto con il n. 352 sub 7 del foglio n. 1 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.184,68**
17. Atto notaio Maltoni Marco del 07/09/2010 repertorio n. 17464/11017 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 80 ubicato in Via Viole e censito in Catasto con il n. 2206 sub 23 del foglio n. 1 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.000,00**
18. Atto notaio Porfiri Antonio del 27/09/2010 repertorio n. 215802/49148 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 79 ubicato in Via Pascoli e censito in Catasto con il n. 2206 sub 28 del foglio n. 1 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.222,35**
19. Atto notaio D'Ausilio Alfredo del 01/04/2011 repertorio n. 137707/25187 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 61 ubicato in Via Roma e censito in Catasto con il n. 2296 sub 8 del foglio n. 1 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.049,18**
20. Atto notaio D'Ausilio Alfredo del 14/04/2011 repertorio n. 137817/25276 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 68 ubicato in Via Kennedy e censito in Catasto con il n. 2296 sub 2 del foglio n. 1 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.279,41**



- 21.** Atto notaio D'Ausilio Alfredo del 14/04/2011 repertorio n. 137818/25277 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 64 ubicato in Via Roma e censito in Catasto con il n. 2296 sub 16 del foglio n. 1 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.031,25**
- 22.** Atto notaio Scardovi Maria Chiara del 26/07/2011 repertorio n. 138228/18481 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 170 ubicato in Via Giovanni Pascoli e censito in Catasto con il n. 3187 sub 4 del foglio n. 2 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 1.958,82**
- 23.** Atto notaio Porfiri Antonio del 29/07/2010 repertorio n. 215300/48895 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 97 ubicato in Via Giovanni Pascoli e censito in Catasto con il n. 3187 sub 2 del foglio n. 2 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 1.907,22**
- 24.** Atto notaio D'Ausilio Alfredo del 26/03/2010 repertorio n. 135538/23564 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 90 ubicato in Via Roncolo e censito in Catasto con il n. 1123 sub 6 del foglio n. 11 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 1.966,67**
- 25.** Atto notaio Scotto di Clemente Roberto del 22/10/2010 repertorio n. 15142/7603 con il quale si compravende una porzione di fabbricato condominiale della superficie commerciale di mq. 76 ubicato in Via Luciano Lama e censito in Catasto con il n. 2578 sub 6 del foglio n. 3 del Comune di Gambettola. Prezzo unitario dichiarato in **€/mq. 2.276,32**

L'elaborazione dei dati (vedi Allegato n. 1), inseriti nelle schede di trasformazione, ha prodotto i valori (in. c.t.) riassunti nella tabella che segue:

FASCIA Destinazione Residenziale	ZONA OMI	ZONA ICI	VALORE MEDIO UNITARIO
CENTRALE	B1	1	€/mq. 2.180,00
SUBURBANA	E1	2	€/mq. 2.100,00

4.3.2 Verifica dei valori dei fabbricati

I valori di mercato determinati al punto precedente sono stati confrontati con i valori riportati nelle quotazioni OMI e riferibili alla condizione NORMALE-USATO, indicativamente sono riportate anche le quotazioni relative alle altre tipologie edilizie quali Negozi e Uffici:

VALORI OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare			
Valori 1° Semestre 2011 - condizioni: normale (usato)			
Tipologia edilizia	Zona OMI	Valore minimo €/mq.	Valore massimo €/mq.
Abitazioni civili	B1 (ICI-1)	1.450,00	1.750,00
Negozi		2.250,00	3.400,00
Uffici		1.550,00	2.000,00
Abitazioni civili	E1 (ICI-2)	1.400,00	1.700,00
Negozi		1.600,00	2.000,00
Uffici		1.400,00	1.700,00



Considerando una differenza media di circa il 30% tra le quotazioni NORMALE e OTTIMO i valori unitari medi determinati rientrano all'interno del range:

Valori ricavati dalle quotazioni OMI riferibili alla condizione OTTIMO con aumento del 30% delle quotazioni dell'USATO			
Tipologia edilizia	Zona OMI	Valore minimo €/mq.	Valore massimo €/mq.
Abitazioni civili	B1 (ICI-1)	1.885,00	2.275,00
Negozi		2.925,00	4.420,00
Uffici		2.015,00	2.600,00
Abitazioni civili	E1 (ICI-2)	1.820,00	2.210,00
Negozi		2.080,00	2.600,00
Uffici		1.820,00	2.210,00

4.3.3 Destinazione produttiva

In assenza di un mercato dinamico riferibile alla destinazione produttiva per la determinazione del valore del prodotto finito (nuovo) sono stati utilizzati i valori riportati nelle quotazioni OMI come compare nella tabella seguente. Per questa tipologia edilizia non risultano differenze apprezzabili nelle due diverse zone OMI ed ICI.

VALORI OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Valori 1° Semestre 2011 – condizioni: normale (usato)			
Tipologia edilizia	Zona OMI	Valore minimo €/mq.	Valore massimo €/mq.
Capannoni Tipici	B1-E1 (ICI-1-2)	650,00	950,00
Capannoni Industriali		590,00	860,00
Laboratori		720,00	1.050,00

Considerando, nel produttivo, una differenza media di circa il 25% tra le quotazioni NORMALE e OTTIMO il valore unitario medio, riferito alle tre tipologie che compaiono nella tabella precedente, sarà aumentato di tale percentuale:

€/mq 800,00 x 1.25 = in c.t. €/mq. 1.000,00

In particolare, inoltre, per tener conto delle tipologie edilizie realizzabili nei comparti: "Comparto produttivo di espansione compreso fra il PIP di via Europa/via Loreto e via Zoffoli" e "Zona F-G/C2/DT3 di via Montanari" dove è possibile la realizzazione anche di strutture destinate alla vendita ed al terziario, quindi con caratteristiche costruttive più pregiate nei confronti dei capannoni tipici o industriali, il valore medio determinato per il "produttivo" è stato ulteriormente aumentato rispettivamente del 10 e 20%:

- *Comparto produttivo di espansione compreso fra il PIP di via Europa/via Loreto e via Zoffoli:* €/mq. 1.000,00 x1,10 = **€/mq. 1.100,00**
- *Zona F-G/C2/DT3 di via Montanari:*
€/mq. 1.000,00 x1,20 = **€/mq. 1.200,00**

Si prosegue ora con la determinazione degli altri fattori occorrenti per la risoluzione della formula inerente al procedimento estimativo in corso.



4.3.4 Trasformazione della Superficie utile lorda 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 di pavimento alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse), in ragione di alcuni coefficienti di omogeneizzazione.

La superficie complessiva che risulta 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 accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in "superficie lorda vendibile".

Si è proceduto ad effettuare accurati studi su nuovi interventi edilizi residenziali plurifamiliari, realizzati sia nel territorio provinciale che, in particolare, in quello del Comune di Gambettola coerenti con le attuali tendenze progettuali: nella tabella successiva si riportano i risultati "generalizzati" di tale analisi e relativi all'incidenza percentuale delle varie superfici nella SLV.

RESIDENZIALE IN PALAZZINE CONDOMINIALI

Superficie occupata	Superfici	Incidenza sul valore Venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio (S utile)	90	100 %	90,00
Murature, pilastri, tramezzi		15 %	13,00
Cantine/taverne/soffitte	30	50 %	15,00
Autorimesse	18	50 %	9,00
Parti Comuni		12 %	11,00
Superficie commerciale complessiva			138,00
Superficie totale, murature, accessori e parti comuni			48,00
Incremento percentuale rispetto alla S utile			53%

Si assume quindi un coefficiente maggiorativo della Sc pari al 53%.

PRODUTTIVO

Superficie occupata	Incidenza effettiva Sulla S.l.v.	Incidenza sul valore Venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
SUL	100%	1	100%
Volumitecnici, porticati, pensiline, tettoie a servizio dell'attività non computati nella SUL	10%	0,30	3%
Piazzali, posti auto	5%	0,30	1,5%
Superficie commerciale complessiva			104,50%
Incidenza totale superfici accessorie in c.t.			5%

Si assume quindi un coefficiente maggiorativo della SUL pari al 5%.



4.4 Determinazione dei costi complessivi di produzione - K_p

Il costo complessivo di produzione necessario alla trasformazione, è dato dalla somma dei costi tecnici di produzione compreso il profitto del promotore.

I fattori di costo che concorrono nella trasformazione sono così identificati e di seguito analizzati:

$$K_p = C_T + O_f + O_t + U_p$$

4.4.1 Costi di trasformazione - C_T

Il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese che l'appaltatore ordinario sostiene per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere di idoneizzazione dell'area - C_{oi} , quali eventuale demolizione di manufatti esistenti, sbancamenti, bonifica, ecc., cioè tutti i costi per renderla edificabile: nello specifico si ritiene di attribuire un valore medio pari a €/mq 3,00 di Superficie Territoriale;
- costo di costruzione delle superfici coperte - C_{sc} , dato dalla somma di tutti gli importi occorrenti per realizzare l'edificio. E' rilevabile dal listino "Listino dei prezzi delle opere edili in Forlì - Cesena", pubblicato dalla Camera di Commercio per l'anno 2010. I costi sono riassunti nella seguente tabella:

Fonte	Costo tecnico di costruzione		
	Residenziale abitazioni di tipo medio	Terziario Uffici e Negozi	Produttivo stabilimenti industriali e commerciali
Listino CCIAA	€/mc. 384,77	€/mc. 427,50	€/mq. 462,99

Il costo è comprensivo inoltre di spese generali di impianto e gestione cantiere, utile d'impresa, nonché degli oneri aggiuntivi per la sicurezza;

- costo di sistemazione delle aree esterne - C_{se} , dato dalla somma di tutti gli importi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni: viene sinteticamente quantificato nel 3% del costo medio unitario;
- oneri di urbanizzazione - O_u , sono gli oneri dovuti al Comune per il permesso di costruire e comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria (Oups) e il contributo da versare al ritiro della concessione commisurato al costo di costruzione (Oucc). La quantificazione di tali oneri è stata fornita dal Comune di Gambettola. Per i comparti l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori di realizzare dotazioni territoriali e altre opere pubbliche (verde, parcheggi, strade, ecc.); la quantificazione di tali costi è stata effettuata in base ai costi medi unitari di seguito riportati, desunti dalla pubblicazione "Prezziario Tipologie Edilizie" edizioni DEI anno 2007, rivalutati all'attualità con un coefficiente pari al 2% annuo: parcheggi €/mq 85,00 e verde pubblico €/mq 31,00.
- costi di gestione - C_g , comprendono diverse voci:
 - O_p - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.), calcolati in percentuale pari al 6% sul costo tecnico di costruzione C_{tc} ;



- S_g - spese generali e amministrazione (salari, energia elettrica, ammortamento macchinari, ecc), calcolati in percentuale pari al 2% sul costo tecnico di costruzione C_{tc} e oneri di urbanizzazione O_u ;
- S_c - spese di commercializzazione del fabbricato finito, calcolati in percentuale pari al 1,5% del valore di mercato del fabbricato finito V_m ;
- O_{al} - costi di allacciamento ai servizi (gas, fognature, energia elettrica, ecc.): si considerano pari a € 0,00 in quanto generalmente fatturati agli acquirenti.

4.4.2 Oneri finanziari - O_f

Sono gli oneri per interessi passivi nel caso in cui si ricorra al credito per l'esecuzione dell'investimento, distinti in:

- oneri relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (C_T);
- oneri relativi alla quota di debito per l'acquisto dell'area (V_T).

Per la stima in oggetto si ipotizzano due diverse durate dell'operazione immobiliare:

- **Zona omogenea B1** - in relazione alla maggiore semplicità del processo di trasformazione, si ipotizza una durata complessiva dell'operazione immobiliare di **anni tre**, in fasi distinte così articolate:

Analisi di fattibilità e acquisto del lotto	Tempo 0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	6 mesi (n_1)
Durata dei lavori fino al completamento delle opere	24 mesi (n_2)
Conclusione delle vendite	6 mesi (n_3)
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	
36 mesi	

- **Comparti** - in relazione ai diversi aspetti (numero dei proprietari, superficie edificabile, opere di urbanizzazione da realizzare etc.) che determinano la maggiore complessità della trasformazione, si ipotizza una durata complessiva dell'operazione immobiliare di **anni cinque**, in fasi distinte così articolate:

Analisi di fattibilità e acquisto del lotto	Tempo 0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	24 mesi (n_1)
Durata dei lavori fino al completamento delle opere	24 mesi (n_2)
Conclusione delle vendite	12 mesi (n_3)
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	
60 mesi	

Gli oneri finanziari vengono calcolati con riferimento all'incidenza della quota di debito cui fa ricorso il promotore, ai tempi ipotizzati di erogazione dei capitali e quindi ai conseguenti tempi di maturazione degli interessi passivi. In particolare:

- si ipotizza una quota di capitali a debito pari al 70% e quindi una quota di capitali propri del 30%;



- gli eventuali costi di idoneizzazione dell'area (C_{oi}) si ipotizzano concentrati al tempo n_1 di inizio dei lavori di costruzione, quindi i relativi oneri finanziari vengono calcolati, relativamente alla quota di capitali presi a prestito, al tempo $t = n_2 + n_3$;
- per il costo tecnico di costruzione ($C_{sc} + C_{se}$), comprensivi anche dei costi di gestione ($C_g = O_p + S_g + S_c$), nell'ipotesi di costi legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo n_2 , ed in mancanza di un dettagliato programma di lavori che preveda precisi stati di avanzamento dei lavori, si ipotizza quanto segue:
 - un anticipo iniziale, pari al 30%, erogato al tempo n_1 , pertanto il tempo da considerare ai fini degli oneri finanziari, relativamente alla quota di capitali presi a prestito, è $t = n_2 + n_3$;
 - il residuo 70% dei costi di costruzione, in considerazione del fatto che le opere più costose (finiture e completamento impianti) si concentrano nella seconda fase dei lavori, si considera erogato a $2/3$ di n_2 , pertanto il tempo da considerare ai fini degli oneri finanziari, relativamente alla quota di capitali presi a prestito, è $t = 1/3 n_2 + n_3$;
- gli oneri di urbanizzazione (O_u) si considerano generalmente erogati al tempo $n = 1/3$ di n_1 , pertanto ne deriva che i relativi oneri finanziari vengono calcolati, sempre relativamente alla quota di capitali presi a prestito, al tempo $t = 2/3 n_1 + n_2 + n_3$.
- Si ipotizza un tasso di interesse per il capitale di debito pari all'IRS (attualmente circa il 2%) maggiorato di uno spread del 3,5% e, complessivamente, pari al 5,5%.

4.4.3 Profitto del promotore - U_p

Il profitto del promotore corrisponde alla remunerazione dell'investimento, che tiene conto dell'attività organizzativa e del rischio imprenditoriale di chi gestisce l'intera operazione immobiliare con tutte le altre figure che intervengono nel processo di trasformazione (appaltatore, Pubblica Amministrazione, istituto di credito, ecc.). Tale remunerazione, in base alle indicazioni del mercato, viene quantificata pari ad un 20% del valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (V_M).

4.4.4 Altri oneri sull'acquisto del bene da trasformare - O_t

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (terreno edificabile), si devono tenere in considerazione altri oneri, quali:

- oneri di trasferimento, che si computano solitamente in una percentuale pari al 13% sul Valore incognito V_t , e che comprendo l'imposta di registro, gli oneri di mediazione, gli oneri per consulenze tecnico legali e gli oneri notarili;
- oneri finanziari sulla quota coperta dal debito, computati al medesimo saggio di remunerazione individuato per i costi di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione, che in questo caso coincide con l'istante iniziale, pertanto detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare $t = n_1 + n_2 + n_3$, anch'essi espressi in percentuale del valore incognito V_t .



4.4.5 Attualizzazione dei fattori economici

L'attualizzazione si rende necessaria in quanto il quesito estimale riguarda il valore di un bene all'attualità (momento "zero" dell'operazione); pertanto l'attualizzazione permette di riallineare dal punto di vista monetario gli esborsi futuri (costi e ricavi) rispetto all'epoca della stima. Il tasso di attualizzazione "r" non esprime la redditività di impieghi alternativi del capitale, ma assume funzione di tasso di sconto, con l'unica funzione di omogeneizzare temporalmente i diversi esborsi. Può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse pari a quello di BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento. Ad oggi tali tassi sono estremamente variabili e oscillano (da quanto accertato presso istituti bancari) tra il 3,50% al 5,50%: si assume un tasso medio del 4,50%.

Nelle tabelle che seguono si dettagliano i tempi di erogazione, relativi ad ogni capitolo di spesa:

Zona omogenea B1:

DETTAGLIO VOCI	TEMPO DI EROGAZIONE
Valore di mercato del fabbricato finito V_M	$t = (n_1 + n_2 + n_3) = 36$ mesi
Costo tecnico di costruzione e costi di gestione $C_{tc} = (C_{sc} + C_{se})$, $C_q = (O_p + S_q + S_c)$	$t = (n_2 + n_3) = 30$ mesi per il 30% $t = (1/3 n_2 + n_3) = 14$ mesi per il 70%
Oneri di urbanizzazione O_u	$t = (2/3 n_1 + n_2 + n_3) = 34$ mesi
Oneri finanziari O_{fc} sul 70% del costo di trasformazione C_t	Accumulati fino a $t = (n_1 + n_2 + n_3) = 36$ mesi
Utili del promotore U_p	$t = (n_1 + n_2 + n_3) = 36$ mesi
Oneri di trasferimento relativi al capitale area O_t	Tempo 0
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{fa}	Accumulati fino a $t = (n_1 + n_2 + n_3) = 36$ mesi a partire dal tempo 0

Comparti:

DETTAGLIO VOCI	TEMPO DI EROGAZIONE
Valore di mercato del fabbricato finito V_M	$t = (n_1 + n_2 + n_3) = 60$ mesi
Costo tecnico di costruzione e costi di gestione $C_{tc} = (C_{sc} + C_{se})$, $C_q = (O_p + S_q + S_c)$	$t = (n_2 + n_3) = 36$ mesi per il 30% $t = (1/3 n_2 + n_3) = 20$ mesi per il 70%
Oneri di urbanizzazione O_u	$t = (2/3 n_1 + n_2 + n_3) = 52$ mesi
Oneri finanziari O_{fc} sul 70% del costo di trasformazione C_t	Accumulati fino a $t = (n_1 + n_2 + n_3) = 60$ mesi
Utili del promotore U_p	$t = (n_1 + n_2 + n_3) = 60$ mesi
Oneri di trasferimento relativi al capitale area O_t	Tempo 0
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{fa}	Accumulati fino a $t = (n_1 + n_2 + n_3) = 60$ mesi a partire dal tempo 0

4.5 Valore di mercato dell'area edificabile Va

Il valore **dell'area edificabile**, ipoteticamente presente nella zona trattata, sarà dato dalla soluzione della formula vista al punto 4.2; in particolare dal valore del prodotto finito determinato per ogni zona ICI, relativo alla destinazione B1 ed ai diversi comparti analizzati, andranno sottratti tutti i costi visti ai punti precedenti.



In particolare i valori determinati per la destinazione **B1** fanno riferimento al **lotto tipo**, mentre quelli relativi ai comparti fanno riferimento alle caratteristiche e prescrizioni degli stessi.

I valori unitari medi stimati sono riportati, in c.t., nella tabella che segue:

Destinazione urbanistica e identificativo comparti	Zona ICI	Valore unitario medio €/mq.
Zona Omogenea B1 (Allegato 11)	1	415,00
Zona Omogenea B1 (Allegato 12)	2	367,00
Comparto produttivo di espansione compreso fra il PIP di Via Europa/Via Loreto e Via Zoffoli (Allegato 13)	2	68,00
Comparto Zona F-G/C2/DT3 DI Via Montanari (Allegato 14)	1	41,00
Comparto C3/7 - Via Berlinguer (Allegato 15)	1	98,00
Comparto C3/8 - Via Soprarigossa (Allegato 16)	1	98,00
Comparto C3/9 - Via Montanari (Allegato 17)	2	53,00

4.5.1 Ipotesi di base per la determinazione del valore delle aree

I valori determinati con il metodo sopra descritto sono riferibili, come detto, a lotti edificabili ritenuti "ordinari" nella zona presa come riferimento, cioè a lotti edificabili di caratteristiche tipiche o più frequenti (*lotto tipo*).

Per la destinazione residenziale 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 per l'ubicazione, per la destinazione urbanistica, per l'utilizzazione fondiaria e per le caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- *Forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq. 600-800, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico;*

4.5.2 Metodo di calcolo del valore di un lotto qualsiasi (Vi)

Il valore medio in comune commercio del lotto tipo, riferito all'attualità ed espresso in valore unitario (€/mq), determinato con il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione, costituisce la base di calcolo per la determinazione del valore dei lotti reali e cioè l'imponibile I.C.I.

Si è quindi definita una **scala parametrica di coefficienti** che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti quali l'ubicazione, la superficie e la forma sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Tali coefficienti saranno utilizzati per pesare le differenti caratteristiche del lotto qualsiasi rispetto al lotto tipo.



Il valore del lotto qualsiasi (**Vi**) potrà essere quindi così determinato:

$$Vi = Vmu \times Sft \times Ci$$

Dove:

Vmu = valore medio unitario del lotto tipo per la destinazione urbanistica del lotto da stimare

Sft = superficie fondiaria/territoriale del lotto/i da stimare

Ci = prodotto dei coefficienti che pesano le differenti caratteristiche esistenti tra il *lotto tipo* della zona e quello oggetto di stima.

Nei punti successivi si procede alla descrizione e definizione dei coefficienti (**Ci**) che influiscono sulla determinazione del valore del lotto.

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE

Tiene conto dell'incidenza, sul valore dell'appezzamento considerato, dei seguenti fattori:

- *Accessibilità del lotto;*
- *Vicinanza alle principali vie di comunicazione;*
- *Vicinanza ai servizi (scuole, uffici, ecc),*
- *Panoramicità*

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE (U)	Pregiata	Normale	Svantaggiata
	1,10	1,00	0,90

COEFFICIENTE DI FORMA

Considera l'incidenza della diversa morfologia dei lotti sulla potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico;

COEFFICIENTE DI FORMA (F)	Forma regolare	Forma irregolare
	1,00	0,95

COEFFICIENTE DI SUPERFICIE

Considera l'influenza associabile all'estensione dell'area ed alla conseguente variazione di valore unitario;

COEFFICIENTE DI SUPERFICIE (S)	Minore del lotto ordinario	Superiore al lotto ordinario
	0,90	1,00

4.5.3 Ulteriori specificità che incidono sulla valutazione dei lotti

Oltre a quelle appena viste vi sono, inoltre, tutta una serie di caratteristiche ulteriori e specifiche dei singoli lotti edificabili che possono incidere sulla valutazione degli stessi rispetto al *lotto tipo*.

In questo senso può essere individuata una nutrita casistica di situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto, (quali servitù, maggiori oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, ritardi per il rilascio delle concessioni edilizie non imputabili all'operatore della trasformazione, ecc.) che concorrono al



decremento del valore degli specifici lotti, facendo corrispondere ad ognuna di tali situazione una percentuale media di decurtazione del valore medio.

Tali situazioni sono evidentemente da valutare puntualmente, anche al fine di apprezzarne l'effettiva incidenza (in termini qualitativi e quantitativi) sul valore del terreno in esame.

Si dovranno inoltre tenere in debito conto situazioni ascrivibili alle aree assoggettate a Piano Particolareggiato preventivo, per le quali è necessario valutare la presenza di urbanizzazioni eccedenti gli standard minimi, il numero dei proprietari, ecc., circostanze per le quali è ammissibile una decurtazione percentuale sul valore sopra determinato.

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico affidato a questa Agenzia, si ritiene di avere correttamente risposto al quesito proposto dalla Committenza, finalizzato a definire e stabilire con equità il **"più probabile valore di mercato"** delle aree edificabili poste nel territorio comunale di Gambettola, relative alle zone omogenee "B1" ed ai comparti decritti al punto 2.

Si precisa, infine, che la presente stima viene resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Forlì, 7 dicembre 2011

**Il Direttore e
Responsabile Tecnico**
Ing. Roberto LOLLI

Alla presente si allegano n. 17 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive