CITTA' DI SAMARATE
Provincia di Varese

AREA URBANISTICA

Servizio Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata

STIMA DEL VALORE DI RIFERIMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI PREVISTI DAL P.G.T. DI SAMARATE SULLE AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA.

Premessa

Oggetto della presente valutazione è la definizione del probabile valore venale unitario dei diritti edificatori espressi dalle aree di proprietà pubblica, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione in parte oggettivi e in parte e rapportati alla situazione attuale e che pertanto può non coincidere con il valore di mercato specifico di un determinato volume/area.

La recente disciplina introdotta dal Decreto Legge n. 70/2011 (c.d. "Decreto Sviluppo"), convertito nella Legge n. 106/2011, con la finalità di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, inserisce all'art. 2643 del Codice Civile il nuovo *comma 2 bis*, il quale prevede la trascrivibilità dei *"contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"*.

Nell'ordinamento giuridico esiste a pieno titolo e trova specifica legittimazione il *"diritto edificatorio"*, che esprime in termini quantitativi (volumetrici o di superficie) una capacità edificatoria, assumendo inoltre la caratteristica di originarsi per effetto della scissione tra la titolarità del fondo e l'esercizio dello *jus aedificandi* (afferente al fondo medesimo).

Sono alienabili, a norma del vigente "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e mobiliare del Comune di Samarate", i diritti edificatori comunque denominati appartenenti al patrimonio disponibile del Comune e derivanti dalle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) di Samarate, in particolare il Piano delle Regole e gli elaborati ad esso allegati stabiliscono, attraverso specifici criteri, le aree di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori individuate entro il perimetro del territorio urbanizzato comunale.

Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree libere di sua proprietà ed individuate negli elaborati di P.G.T. ed in particolare nel Piano dei Servizi (PS).

I diritti edificatori sono costituiti da mq di SLP edificabile e sono potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq/mq ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico (definite aree di *decollo*).

Nei casi in cui il P.G.T. preveda la cessione della proprietà dell'area di decollo a titolo gratuito a favore del Comune, i diritti potenzialmente originati dall'area vengono effettivamente generati solo dopo l'avvenuta cessione dell'area stessa.

Per diritto edificatorio si intende quindi la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), al netto della eventuale SLP già edificata, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico generale (P.G.T.) e disciplinate dallo specifico Regolamento comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 23.07.2014.

Criteri di stima del valore dei diritti edificatori

La determinazione del valore dei diritti edificatori è prassi molto recente, e in letteratura non sono state individuate modalità consolidate a tal fine, pertanto il criterio che si ritiene proporre per la valutazione del valore dei diritti compensativi è, con riferimento al momento in cui vengono costituiti, la loro valutazione in relazione al valore di mercato che avrebbe l'area che contribuisce alla loro "origine", nell'ipotesi che fosse edificabile.

In altre parole, si individua il valore dei diritti edificatori nella differenza tra il valore che l'area avrebbe se fosse qualificata come edificabile e il valore della medesima area con la semplice destinazione agricola, dando atto che la caratteristica fondamentale dei diritti edificatori è che la loro "origine" è inscindibile dalla proprietà fondiaria, e per potersi concretizzare devono comunque essere rinsaldati con il diritto di proprietà di un suolo idoneo all'edificazione, secondo le previsioni del Piano.

Il criterio sopra esposto si articola in varie fasi fra loro correlate. Innanzitutto si rende necessario individuare il modello estimativo che sarà utilizzato ai fini della valutazione del valore dei diritti e in successione i parametri che necessitano per la valutazione.

Modello estimativo

Le metodologie finalizzate alla valutazione del valore delle aree edificabili non avviene esclusivamente attraverso il procedimento analitico del valore di trasformazione, ma anche attraverso un procedimento sintetico.
In particolare la pratica riconosce una procedura che rapporta il valore di stima delle aree fabbricabili urbane al prezzo di mercato delle possibili costruzioni; la valutazione può conseguirsi considerando l'incidenza del suolo rispetto prezzo di mercato dell'intero edificio.
La consuetudine propone la determinazione del valore di un'area fabbricabile come quota parte del valore di mercato del fabbricato che vi si può edificare.
Definito il valore dell'are edificabile, si procederà per sottrazione del valore agricolo.

Elementi estimativi basilari

Sviluppando la metodologia di valutazione del valore dei diritti edificatori sulla base del procedimento sintetico, gli elementi estimativi di base e le loro relazioni sono costituiti da:
- il valore di mercato dei beni immobili;
- il parametro "incidenza area", che congiuntamente al valore di mercato dei beni immobili consentono di individuare il valore delle aree edificabili;
- il valore agricolo medio del suolo;
- il parametro relativo al costo dell'urbanizzazione e/o degli oneri derivanti dall'assoggettamento a convenzionamento e a pianificazione attuativa al fine di tener conto del minor valore dell'area riconosciuto dal mercato

Valori degli immobili

Al fine di poter individuare i valori di mercato di riferimento per gli immobili a destinazione residenziale, si è proceduto attraverso la ricognizione delle banche dati di fonti accreditate inerenti al mercato immobiliare.

Si è assunto come primo riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' di fatto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

Per il Comune di Samarate si sono rilevati per l'anno 2013 (2° semestre) i seguenti dati:

- Abitazioni civili €/mq 950,00 / 1000,00
- Ville e villini €/mq 980,00 / 1100,00

Come secondo riferimento si è assunto il dato del portale web relativo al Mercato Immobiliare (http://www.mercato-immobiliare.info/lombardia/varese/samarate.html)
La quotazione dei singoli appartamenti a Samarate è diversificata, ma nella maggioranza dei casi è comunque compresa tra:

- Samarate centro 1.150 €/mq / 1.700 €/mq
- Verghera 1.450 €/mq
- San Macario 1.300 €/mq

Come terzo riferimento si è assunto il dato del portale web relativo al Mercato Immobiliare (http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Lombardia/Varese-Provincia/Samarate)
La quotazione media residenziale a Samarate è identificata in 1.000 €/mq

Analizzati i valori, si ritiene di adottare in questa sede il valore più oggettivo fra le suddette quotazioni, in quanto valore medio ritenuto più legato alle diverse realtà del mercato immobiliare locale riscontrabili attualmente sul territorio di Samarate:

Valore medio degli immobili €/mq 1.450,00

Valori agricolo medio dell'area

Si assume come valore agricolo medio il valore determinato ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri, articolato per regioni agrarie e tipologie di colture, e normato dall'art. 41, quarto comma, del D.P.R. 327/2001.
L'ultimo dato elaborato è relativo all'anno 2014, assumendo il valore riferito al seminativo arborato la realtà maggiormente diffusa negli ambiti soggetti ad edificazione e delle aree nelle quali ricadranno obbligatoriamente i diritti edificatori espressi dalle aree di proprietà pubblica.

Valore seminativo arborato €/mq 8.00

Dati Commissione Provinciale n. 1 del 24/01/2014
Pubblicazione sul BUR n. 6 del 05/02/2014
REGIONE AGRARIA n° 6 - PIANURA VARESINA

Incidenza dell'area

Tale parametro esprime, in termini percentuali, quanto vale un'area edificabile in proporzione al valore dei beni immobili finiti.
Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi (suolo + costruzione). L'incidenza area sul valore dell'edificato rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo".
Il ricorso alla "incidenza area" consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il contributo di costruzione, gli interessi passivi, il profitto del promotore, ecc.
Un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, è quello desumibile dall'art. 36, comma 7, del D.L. 223/2006, convertito con Legge 248/2006, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle

che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati: *"Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso".*

Statisticamente si rileva inoltre che l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che, ai fini della presente valutazione, oscilla tra il 18% e il 25%.

Tale percentuale, stante anche la condizione di stagnazione dell'attività edilizia e del mercato immobiliare corrente, si può considerare comunque la media tra i suddetti valori e pertanto pari al 21%:

Valore incidenza dell'area €/mq 1.400,00 x 21% = **€/mq 304,00**

Valore dei diritti edificatori

Dai dati rilevati e valutati ai punti precedenti infine è possibile procedere alla stima del valore dei diritti edificatori come differenza tra il valore dell'incidenza dell'area sopra definito e il valore agricolo medio:

Valore diritti edificatori €/mq 304,00 - €/mq 8,00 = €/mq 296,00

In considerazione del fatto che per la realizzazione di 1 mq di superficie si rendono necessari mediamente 3 mc:

Valore diritti edificatori trasformato €/mq 296,00 / 3 m = €/mc 98,67

Valore diritti edificatori arrotondato €/mc 100,00

Con opportuni coefficienti correttivi si può ulteriormente tenere conto di tutti quei fattori che "sensibilizzano" il valore per caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.
Ad esempio, in considerazione del fatto che i diritti edificatori potrebbero ricadere anche all'interno di ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, si ritiene opportuno valutare anche l'ipotesi di correzione del valore relativo all'incidenza dell'area, come determinato al punto precedente, al fine di tenere conto dei costi dell'urbanizzazione e/o degli oneri derivanti dall'assoggettamento a convenzionamento degli ambiti classificati dal PGT quali aree che accoglieranno obbligatoriamente i diritti edificatori espressi. Il parametro di correzione viene pertanto individuato dal rapporto percentuale fra il valore dell'immobile €/mq 1.450,00 e il costo attualmente utilizzato per la monetizzazione delle aree a standard (€/mq 110,00):

Valore incidenza dell'area €/mq 304,00 x - 7,60% (€ 23,00) = **€/mq 281,00**

Analogamente a quanto sopra si procede quindi alla determinazione della differenza tra il valore dell'incidenza dell'area sopra definito e il valore agricolo medio:

Valore diritti edificatori €/mq 281,00 - €/mq 8,00 = €/mq 273,00

In considerazione del fatto che per la realizzazione di 1 mq di superficie si rendono necessari mediamente 3 mc:

Trasformazione del parametro €/mq 273,00 / 3 m = €/mc 91,00

Valore diritti edificatori arrotondato €/mc 90,00

Sulla scorta di quanto finora esposto appare indubbio che non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l'andamento del mercato attuale relativo alla commercializzazione dei cosiddetti diritti edificatori, peraltro ancora non consolidato o addirittura assente.

In effetti, stante la recente evoluzione della disciplina in tema di commercializzazione dei diritti edificatori, individuare oggettivamente il grado di apprezzamento che il mercato manifesta per l'attribuzione di una capacita edificatoria ad un'area appare ad oggi alquanto incerto e di non facile valutazione.

Si ritiene, tuttavia, che il valore del diritto edificatorio, espresso dalle aree di proprietà pubblica e allocabile nelle aree individuate dal P.G.T. del Comune di Samarate, possa essere cautelativamente e ragionevolmente quantificato, anche con riferimento alla condizione attuale del mercato, entro un range che oscilla tra i due valori sopra determinati, ovvero:

tra ***€/mc 90,00 (novanta/00)*** ed ***€/mc 100,00 (cento/00)***

Samarate, 22.09.2014

Il Tecnico
COORDINATORE DELL'AREA URBANISTICA
(Arch. Angelo Romeo)

CITTÀ DI SAMARATE - UFFICIO URBANISTICA