

Metodologia di valutazione delle Aree oggetto di Trasformazione

Il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee dei valori di “indirizzo” in riferimento alle aree edificabili, secondo i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso. **Tali valori risultano puramente indicativi e non limitativi al potere di accertamento dell’amministrazione.**

Considerando il mercato immobiliare degli oggetti “Aree Edificabili” nel Comune di Lucca è doveroso premettere che allo stato attuale tale mercato risulta fermo, ovvero vi è una mancanza di dati di compravendita sufficientemente necessari ad una potenziale stima per comparazione diretta.

Quanto sopra ci porta a ritenere più opportuno procedere ad una valutazione basata su stima per valore di trasformazione. Tale stima è stato verificato adattarsi correttamente alla maggioranza delle schede norma di trasformazione previste nel Piano Operativo. Alcune casistiche di trasformazione però non possono essere correttamente stimate con questo principio, in quanto la trasformazione normata prevede un minimo incremento superficiale spesso legato ad una demolizione totale e ricostruzione di consistenze esistenti che inficiano l’applicazione della valutazione di stima per trasformazione.

Al fine di attuare una valutazione di stima utilizzando il concetto del “ **valore di trasformazione** “ sarà quindi necessario valutare l’incidenza percentuale dell’area edificabile, sul valore venale dell’immobile finito, quest’ultimo desunto secondo una metodologia operativa che tiene conto dei presupposti normativi specifici definiti dall’articolo 5 comma 5 del DLGS 504/92.

E’ possibile quindi applicare la seguente formula:

$$Va = Vr - Cp$$

Dove:

Va è il valore dell’area

Vr è il valore del prodotto finito

Cp è il costo di produzione

Il Costo di produzione dell’opera è a sua volta composto (Valori percentuali per stima di massima) come segue:

Costo di costruzione dell’edificio	40% del valore del prodotto finito (Vr)
Spese tecniche / sicurezza	10% del valore del prodotto finito (Vr)
Oneri di Urbanizzazione	05% del valore del prodotto finito (Vr)
Oneri finanziari, area ed altre spese	05% del valore del prodotto finito (Vr)
Utile d’impresa	20% del valore del prodotto finito (Vr)
Pubblicità immobiliare	03% del valore del prodotto finito (Vr)

Ne consegue che, anche se non viene considerato l’utile dell’imprenditore (Ui) che viene spesso inglobato nell’utile d’impresa, il valore dell’Area – Va è pari al **17% del Vr**

La percentuale sopra esposta fa riferimento ad interventi edilizi con **destinazione d'uso residenziale**. Per quanto riguarda gli interventi finalizzati ad altre specifiche destinazioni d'uso riportiamo i seguenti valori differenziali:

Edifici direzionali / Commerciali $V_a = 18,00\%$ del V_r .

Edifici artigianali / Industriali $V_a = 19,00\%$ del V_r .

Calcolo del Valore finito della costruzione (V_r)

Al fine di procedere con una stima per valore di trasformazione, si rende prioritariamente necessario determinare il valore finito della costruzione (V_r) e a tale scopo si individuano le seguenti fasi di studio:

V_r (1) - Identificazione del prezzo medio unitario secondo le banche dati OMI

V_r (2) - Determinazione analitica del prezzo unitario

V_r (1) - Prezzo medio Unitario OMI

Per l'esame dei prezzi di mercato degli edifici, in mancanza di una verifica significativa di atti di compravendita dei beni simili, avvenute in ambito locale, si ritiene necessario analizzare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI dell'Agenzia delle Entrate riferito ai valori di compravendita del Comune di Lucca nel **secondo semestre dell'anno 2024**.

Sulla base dell'analisi dell'andamento del mercato (valori al mq tendenzialmente in aumento) e delle previsioni del PO, si ritiene opportuno adottare come costo medio unitario per la destinazione residenziale quello previsto per le “ **Abitazioni Civili** ”.

Per le destinazioni d'uso di trasformazione finalizzate ad interventi di natura **turistico ricettiva**, non avendo una specifica classificazione O.M.I., viene convenzionalmente utilizzato il valore residenziale riferito alla tipologia di “Ville e Villini”.

Di seguito viene riportato **un esempio** di valutazione del valore di un fabbricato finito, di natura residenziale, posto nella prima periferia del Comune di Lucca (**zona S.Anna**) utile a determinare il potenziale valore dell'area edificabile:

Tabella riferita alla zona di prima periferia (S.Anna – S.Concordio)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2000	L	6	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1750	L	4,8	6,5	L
Box	Normale	650	900	L			
Ville e Villini	Normale	1600	2300	L			

Vr (2) - Determinazione Analitica del Prezzo Unitario

La banca dati OMI individua un valore minimo e massimo corrispondente ad una più o meno ampia forbice di unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche differenti.

Ai fini della determinazione del valore dei fabbricati in considerazione delle caratteristiche si applica quanto disposto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 2007/120811 – Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati". Nel provvedimento sopra citato (al punto 1.4) si specifica che il valore di un immobile si determina sulla base dello stato conservativo "**ottimo**" censito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ovvero, in mancanza di questo, **applicando un moltiplicatore forfettario pari a 1,3** rispetto al valore dell'immobile nello stato conservativo **normale**.

Tenendo conto di quanto sopra esposto, si procederà alla determinazione del valore finito del fabbricato come di seguito:

$$V_f = V * 1,3$$

Dove:

V_f = E' il valore del fabbricato finito

V = E' il valore del fabbricato

1,3 = E' il moltiplicatore per la conversione dello stato conservativo normale in stato ottimo dove non presente nelle quotazioni OMI

Il Valore dell'immobile è dato dalla formula:

$$V = \text{Valore unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore unitario (V) degli immobili residenziali è determinato a sua volta dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore OMI minimo} + (\text{Valore OMI MAX} - \text{Valore OMI MIN}) \times K$$

dove:

Valore OMI MAX – Valore OMI MIN – indicano rispettivamente i valori massimi e minimi espressi in euro / mq desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

K = Rappresenta la media ponderata dei coefficienti K_1 (taglio e superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato con la seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 * K_2) / 4$$

Con riferimento all'allegato al provvedimento n° 120811 / 2007 si riportano le tabelle dei coefficienti K1 e K2:

K1 (taglio superficie)	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K2 (Livello di Piano)	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

K1 e K2 vengono adottati entrambi con un valore medio di **0,5** in quanto rappresentano il taglio superficario ed il livello di piano medio degli immobili identificati utilizzando la media matematica delle risultanze delle tabelle riportate nell'allegato al provvedimento n° 120811 / 2007

$$K1 \text{ medio} = (1+0,8+0,5+0,3+0) / 5 = 0,52$$

$$K2 \text{ medio} = (0+0,2+0,4+0,5+0,8+1) / 6 = 0,48$$

$$K \text{ adottato} = 0,52+0,48 / 2 = 0,50$$

In questo modo si ottiene il valore $K = (0,5 + 3 * 0,5) / 4 = \mathbf{0,475}$

Pertanto il valore unitario sarà calcolato in questo modo:

$$V = 1.650 + (2.000 - 1.650) * 0,475 = \mathbf{1.816,25 \text{ €/mq}}$$

Il valore riferito alla nuova costruzione deve essere moltiplicato per il coefficiente pari a 1,3 e si avrà un valore finito unitario di nuova costruzione:

$$V_f = 1.816,25 * 1,3 = \mathbf{\text{€ } 2.361,12 \text{ al mq}}$$

Pertanto, essendo il valore riferito ad un intervento di natura “**residenziale**” l'incidenza dell'area edificabile rispetto al valore unitario del fabbricato finito è calcolato come segue:

$$\mathbf{V_a = V_f * 17\%}$$

$$V_a = \text{€ } 2.361,12 * 17\% = \mathbf{\text{€ } 401,39}$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Come espressamente indicato dall'articolo 5 comma 5 del D.Lgs 504/1992 “ La base imponibile delle aree edificabili 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...*”.

Come indicato nella suddetta definizione, al fine di determinare il valore unitario delle aree edificabili individuate nel Piano Operativo, è necessario, a questo punto, applicare al valore sopra determinato dei coefficienti correttivi. I coefficienti correttivi per la valutazione di un'area edificabile si utilizzano quando le caratteristiche di diversificazione delle varie proprietà sono molteplici e non è possibile esprimere il valore attraverso un parametro unitario. I coefficienti possono servire a dare dei “**punti di merito**” al terreno, ovvero a riconoscerne le caratteristiche positive che lo rendono appetibile. Allo stesso modo si possono anche avere dei “**coefficienti di deprezzamento**”, che vanno a diminuire il valore nel caso in cui questo abbia delle caratteristiche che possono influire negativamente sul prezzo di mercato.

- Coefficiente di zona, denominato **C1**;
- Coefficiente per tipologia di intervento, denominato **C2**;
- Coefficiente per indice di edificabilità, denominato **C3**;
- Coefficiente per caratteristica del lotto, denominato **C4**;

Coefficiente di Zona - C1

Come disposto dall'articolo 5 comma 5 del D.Lgs 504/1992 sopra citato, una particolare evidenza nella determinazione del valore delle aree edificabili riguarda l'aspetto **dell'ubicazione territoriale del terreno edificabile** che certamente influenza in modo oggettivo l'appetibilità di un sito rispetto ad un altro.

Al fine di applicare, in via generale, tale principio possiamo specificare che, avendo utilizzato il valore OMI relativo alla specifica zona territoriale in cui ricade il lotto edificabile esaminato, tale valore **risulta di fatto già differenziato in relazione alla sua zona territoriale di appartenenza.** In conclusione il valore normale unitario utilizzato per la valutazione delle singole aree edificabili tiene già in considerazione l'ubicazione di zona dei lotti esaminati.

Ubicazione Territoriale (per tutte le aree oggetto di trasformazione)	1.00
---	-------------

Coefficiente per tipologia di intervento – spazi cessione gratuita (C2)

Una riflessione in merito al coefficiente per tipologia di intervento può essere effettuata in relazione al rapporto tra la superficie minima di spazi pubblici (espressa in mq) prevista in realizzazione e successiva cessione gratuita al comune, e la superficie territoriale destinata alla trasformazione del lotto in esame (anch'essa espressa in mq). Tale rapporto, **ove risulti maggiormente oneroso nel**

suo complesso, potrà prevedere un coefficiente di abbattimento del valore unitario, al fine di renderlo maggiormente rispondente alla oggettiva condizione edificatoria nel lotto esaminato.

E' possibile quindi introdurre l'ulteriore tabella – Coefficiente per tipologia di intervento C2 dove:

ST = Superficie territoriale destinata alla trasformazione

SC = Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al comune

$R = SC/ST$ (espresso in %)

R < 35%	1,00
R compreso tra 35% ed il 55%	0,90
R > 55%	0,80

Coefficiente per indice di edificabilità (C3)

L'indice di Edificabilità, disciplinato dall'articolo 6 e 7 del Regolamento 39/R del 24.07.2018 rappresenta il rapporto del lotto edificabile tra la "SE" superficie edificabile realizzabile e la "ST" superficie territoriale.

Un indice di edificabilità minore indicherà una maggiore disponibilità di territorio da destinare a resede degli edifici e permetterà un tipo di progettazione di maggiore pregio.

Nei lotti con maggiore indice di edificabilità saranno realizzati edifici con distanze minime dai confini e quindi con una progettazione sostanzialmente sviluppata in elevazione. E' possibile pertanto prevedere questi adeguamenti:

Indice < 0,20 mq/mq	1,10
Indice tra 0,20 e 0,30 mq/mq	1,00
Indice > 0,30 mq/mq	0,90

Coefficiente per caratteristica del lotto (C4)

Il citato comma 5 dell'articolo 5 del D.Lgs 504/1992 fornisce indicazioni sulle quali avere riguardo al fine della determinazione del valore di uno specifico terreno edificabile tra cui " ... *gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione...*". Un terreno pianeggiante o con minima pendenza non necessita di opere di scavo ed opere di contenimento di eventuali dislivelli ed è quindi più idoneo ed una progettazione standard e con meno costi di adattamento del terreno stesso, mentre la presenza di pendenza importante, scarpate e terrazzamenti necessiteranno di opere di scavo e preparazione del terreno alla futura edificazione, che saranno onerose e quindi incideranno sulla valutazione di mercato dell'area stessa.

La natura e la morfologia del lotto edificabile si riflettono inevitabilmente sul valore del terreno con applicazione dei seguenti coefficienti:

Terreno pianeggiante e pendenza max 20%	1.00
Terreno con pendenza > 20% o con presenza di scarpate / terrazzamenti	0.95

DETERMINAZIONE DEL VAB/MQ - Valore base area edificabile al mq

Adeguamento del Va (Valore area) ai coefficienti correttivi

In considerazione di tutto quanto sopra il valore dell'area (Va) iniziale dovrà essere messo in relazione con i singoli coefficienti correttivi evidenziati nel precedente paragrafo. In questo modo il valore iniziale (Va) verrà modificato nel nuovo valore area parametrizzato (Vap)

$$\mathbf{Vap = Va * C1 * C2 * C3 * C4}$$

Il valore unitario parametrizzato (Vap) verrà moltiplicato per la superficie edificabile massima realizzabile, in riferimento ad ogni singola tipologia costruttiva di intervento prevista nella specifica scheda norma. In questo modo sarà possibile ricavare il valore “base” dell'area oggetto di stima.

$$\mathbf{VAB \text{ (Valore area di base)} = Vap * SE \text{ (superficie max edificabile)}}$$

Al fine di applicare in maniera omogenea una tassazione ad ogni singola particella catastale che compone il lotto esaminato, il valore base dell'area (VAB) viene in maniera perequativa ripartito per l'intera superficie territoriale (superficie fondiaria + spazi pubblici) applicando la seguente formula:

$$\mathbf{VAB/mq = VAB / ST}$$

ADEGUAMENTO VAB/mq – STATO AVANZAMENTO ITER URBANISTICO

Il valore base al mq di un' area oggetto di trasformazione risulta dinamico, in quanto deve essere messo in relazione alla condizione / stato dell'iter urbanistico previsto dalle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo.

Da uno studio effettuato sul Piano gli interventi attuabili nelle zone destinate alle trasformazioni sono , in gran parte, normati dall'applicazione di P.U.C. – Progetti Unitari Convenzionati e P.A.C. – Piani Attuativi Convenzionati. Pertanto si ritiene congruo applicare **il parametro “0%”** quale condizione “**base**” di soluzione edificatoria, nel caso in cui questi strumenti attuativi **siano stati già rilasciati.**

Il valore unitario base, riferito alla condizione sopra descritta, dovrà essere debitamente incrementato al momento del rilascio del Permesso a Costruire. Tale incremento viene stabilito nella misura del **+10% del VAB/mq.**

Si specifica inoltre che, nei casi in cui il P.U.C. / P.A.C. **non sia ancora stato approvato**, dovrà essere applicata una riduzione del VAB/mq. Tale riduzione risulta allineata al principio di “**non autonoma edificazione del lotto**” (*che era stato già introdotto nella valutazione dei valori relativi al precedente strumento urbanistico RU 2004-2021*). La riduzione prevista è del **-35% del VAB/mq**.

Un’ ultima considerazione sul valore va fatta nel periodo di “**salvaguardia**” dello strumento urbanistico, ovvero il periodo che va dall’adozione del Piano Operativo (*avvenuta con delibera cc 103 del 26.10.2021*) fino alla sua definitiva approvazione (*delibera cc 109 del 15.10.2024*). In tale periodo è opportuno prevedere l’applicazione di un deprezzamento del VAB/mq, dovuto all’incertezza dell’iter urbanistico, che risultava tale fino alla definitiva approvazione del Piano. La riduzione prevista è del **-50% del VAB/mq**.

Tabella riepilogativa percentuali adeguamento VAB/mq – Iter Urbanistico

VAB/mq trasformazioni soggette a P.U.C. / P.A.C. Approvati e P.C. rilasciato	+10%
VAB/mq per trasformazioni soggette a P.U.C. / P.A.C. Approvati	Variabile (*1)
VAB/mq per trasformazioni soggette a P.U.C. / P.A.C. Non Ancora Approvati	- 35%
Deprezzamento periodo “ salvaguardia ” 26.10.2021 – 15.10.2024	- 50%

(***1**) Un’ ulteriore osservazione in merito agli oneri di sistemazione del lotto edificabile riguarda la necessità, in alcuni casi specifici, di demolizione parziale o totale di volumetrie dismesse / fatiscenti, presenti sul lotto edificabile, e contestuale smaltimento di quanto demolito. Tale operazione, preliminare all’edificazione , obbligatoria in quanto prevista espressamente dalla scheda normativa della trasformazione, e onerosa, inciderà in deprezzamento sul valore specifico dell’area interessata. La tabella sottostante (**VAB/mq per trasformazioni soggette a P.U.C. / P.A.C. Approvati**) prevede una serie di abbattimenti forfettari applicati in relazione alla percentuale di volume esistente da demolire / smaltire del lotto edificabile in rapporto al volume totale del lotto in trasformazione.

Tabella - VAB/mq per trasformazioni soggette a P.U.C. / P.A.C. Approvati

Nessuna demolizione prevista (lotto libero / non interessato ad alcuna demolizione)	0%
Demolizioni / Smaltimento immobili con volumetria totale fino al 50% della volumetria di progetto.	-15%
Demolizioni / Smaltimento immobili con volumetria totale oltre il 50% della volumetria di progetto.	-25%

Per le specifiche valutazioni delle singole aree soggette a trasformazione del Piano Operativo si rimanda alla tabella:

“ TAVOLA VALORI DI INDIRIZZO – ZONE DESTINATE ALLA TRASFORMAZIONE – PIANO OPERATIVO”.