

ESTIMO IMMOBILIARE E CATASTALE

collana a cura di Antonio Iovine

AI30

ANDREA DONGARRÀ

la stima delle aree edificabili

*procedimenti di stima
evoluti per particolari
destinazioni e vincoli
urbanistici*

volume n°1

EXEO edizioni

GUIDE
OPERATIVE

ISBN formato pdf: 978-88-6907-257-4

professionisti
pubblica amministrazione

ESTIMO CATASTALE E IMMOBILIARE collana a cura di ANTONIO IOVINE

A130

ANDREA DONGARRÀ

la stima delle aree edificabili

volume n. I

*procedimenti di stima evoluti per particolari
destinazioni e vincoli urbanistici*

EXEO edizioni 

GUIDE OPERATIVE

ISBN formato pdf: 978-88-6907-257-4

professionisti
pubblica amministrazione

Copyright © 2018 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Quanto alla riproduzione dei contenuti, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dal nome dell'autore, dell'editore, e dal titolo e anno della pubblicazione. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che il contenuto sia elaborato con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità.

Andrea Dongarrà, dottore in ingegneria civile, dipendente pubblico, socio aderente dal 2012 dell'Istituto Nazionale di Urbanistica del Lazio con il quale ha collaborato in particolare per l'elaborazione di una specifica ricerca con riferimento allo studio dello stato attuale delle tecniche di valutazione sulle problematiche della "rendita urbana". Membro effettivo presso la Commissione Provinciale Espropri e la Sottocommissione Espropri di Roma Capitale per la determinazione dei valori definitivi delle indennità di espropriazione e dei valori agricoli medi per la Città Metropolitana di Roma Capitale. Ha svolto diverse collaborazioni con il Comune di Roma Capitale, quali: la definizione dei criteri per la determinazione del valore venale di aree comprese in zone P.E.E.P. a cui ha dato seguito l'approvazione in Consiglio Comunale e la pubblicazione dell'elaborato in una specifica Delibera del Commissario Straordinario per Roma Capitale; la corretta applicazione della metodologia estimativa ai fini di definire un più consono procedimento di stima per l'affrancazione di aree urbane gravate da uso civico nonché la ricerca sulle problematiche connesse alla corretta applicazione estimativa del "Contributo Straordinario". Delegato come verificatore dal Consiglio di Stato in una controversia sorta tra due soggetti, esplicitando il richiesto parere tecnico di merito. Ha approfondito la dottrina estimativa immobiliare conseguendo un master universitario in "Executive Real Estate Finance" presso l'Università Luiss Business School.

edizione: ottobre 2018 | collana: ESTIMO IMMOBILIARE E CATASTALE, a cura di Antonio Iovine | materia: estimo | tipologia: guida operativa | formato: digitale, pdf | codice prodotto: A130 - nic 10 | ISBN: 978-88-6907-257-4 | Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a redazione@exeo.it.



professionisti

pubblica amministrazione

www.exeo.it

Introduzione

Il testo tratta alcune esemplificazioni di casi di stima concernenti il segmento immobiliare delle aree edificabili o dei diritti edificatori.

Preliminarmente è da evidenziare come nella stima di tali beni sia fondamentale che l'estimatore possieda e/o approfondisca, all'occorrenza, le specifiche conoscenze di base delle normative urbanistiche nazionale e regionale, dei tipi di strumenti urbanistici, piani operativi e delle specifiche procedure approvative, che comportano prescrizioni, vincoli, tempistiche attuative che sono fortemente incidenti sul valore immobiliare dell'area edificabile. Ovviamente, poi, ai fini della stima concreta la perizia dovrà fare riferimento allo strumento urbanistico comunale di interesse in relazione alla collocazione territoriale dell'area edificabile.

A tale fine nell'ebook è sviluppata, come strumento d'ausilio e preliminarmente alla illustrazione degli esempi una prima parte di trattazione dottrinale generale.

Gli esempi riportati riguardano casi pratici, di una certa complessità ed originalità, che toccano alcuni degli aspetti più rilevanti da analizzare, nell'attività professionale, da cui discende la scelta della più appropriata metodologia estimativa da seguire in relazione alle caratteristiche specifiche del bene in valutazione.

Nell'esempio n. 1 la problematica analizzata concerne la determinazione dell'indennità di esproprio delle aree occorrenti per la realizzazione di un programma integrato di intervento con destinazione commerciale, produttivo e servizi.

L'esempio n. 2 tratta la determinazione del valore di mercato di un'area industriale produttiva.

L'esempio n. 3 riguarda la determinazione del valore venale di un impianto fotovoltaico installato su un lastrico solare in diritto di superficie.

Con l'esempio n. 4 si sviluppa il procedimento per il calcolo del valore venale dell'area su cui è posto un depuratore e la determinazione dell'indennità di servitù prediale perpetua.

Nell'esempio n. 5 viene determinato il valore venale dei diritti edificatori di un'area edificabile per l'eventuale trasferimento.

L'esempio n. 6 illustra la determinazione il valore venale di un'area con destinazione a servizi pubblici di quartiere – di tipo scolastico, prevista ma non attuata.

Nell'esempio n. 7 viene determinato il valore venale di un'area edificabile a diverse annualità volta, alla verifica della base imponibile IMU.

L'esempio n. 8 tratta la determinazione del valore venale di un'area edificabile all'interno di un Programma Integrato (Pr.Int.) allo stato urbanistico perimetrato non adottato.

L'esempio n. 9 riguarda il calcolo del valore venale di un'area da valorizzare attraverso lo strumento dei programmi parcheggi urbani in recepimento della legge n. 122/89.

3) PROCEDURE URBANISTICHE COMUNALI	Periodo A [2]							B [2]									
	Stadio 0	Stadio 1	Stadio 2	Stadio 2 bis	Stadio 3	Stadio 4	Stadio 5	Stadio 6	Stadio 7	adottato dal C.C. controdedotto dal C.C. approvato dalla G.R.	Conferenza di Servizi Istruttoria	Conferenza di Servizi Decisionia	approv. az. defin. C.C.	tempi di attuazione previsti (nr. anni)	terreno edificabile (s/rno) [3]	terreno di pronta edificazione (s/rno) [4]	Riadozione [5]
Piano Regolatore Generale Vigente																	
Variante di Piano Regolatore Generale																	
Variante di P.R.G. Puntuale (accordo di programma)																	
Strumento urbanistico attuativo																	
<p>[1] valutare se il vincolo riduce all'impossibilità edificatoria totale, o si riduce a un semplice limite alla progettazione (ingombri di sagome, distacchi obbligatori).</p> <p>[2] Per la determinazione dei tempi di attuazione prendere in confronto interventi limitrofi a quello oggetto di stima (Trend Storico, prendendo in esame variabili sostanziali (es.: periodo politico, eventuale archeologico...))</p> <p>[3] Permesso di Costruire in fase di rilascio</p> <p>[4] Permesso di Costruire già rilasciato</p> <p>[5] la Riadozione riguarda solo le Porzioni Pubbliche soggette a Esproprio (Standard)</p> <p>Stadio 0 - Mandato politico (l'Assessore scrive per preparare la variante)</p> <p>Stadio 1 - Conferenza di Servizi e nomina del responsabile del procedimento con Determina Dirigenziale</p> <p>Stadio 2 - Gli Uffici Tecnici predispongono gli elaborati tecnici</p> <p>Stadio 2 bis - Identificazione del Promotore attraverso un Atto Notarile e costituzione del Consorzio (Developer)</p> <p>Stadio 3 - La Giunta Comunale si determina</p> <p>Stadio 4 - Si avviano le procedure di partecipazione (redazione del Verbale)</p> <p>Stadio 5 - Si raccolgono i pareri conseguenti alla partecipazione (redazione del Verbale)</p> <p>Stadio 6 - Pareri e Delibere tornano alla Giunta Comunale (aggiornamento dei Pareri)</p> <p>Stadio 7 - Esame della proposta completa da parte delle Commissioni Consiliari per le Parti interessate (es.: Urbanistica ecc...), con proposta di adozione da parte della Giunta Comunale</p> <p>NB: Gli atti relativi agli stadi da 1 a 7 sono di natura Pubblica e pertanto consultabili in forza delle Legge 241/90 a seguito di semplice istanza rivolta al Responsabile il quale ne garantisce l'accesso</p>																	

5 Cenni e riflessioni sulla rigenerazione urbana di un territorio

Il presente paragrafo vuole richiamare l'attenzione del lettore su un orientamento di programmazione del territorio che negli ultimi anni sta avendo una notevole diffusione e che riguarda la tematica della riqualificazione architettonico-urbanistica delle aree dismesse, in funzione del loro riutilizzo e della valorizzazione delle straordinarie potenzialità che esse conservano, sia in termini storico-culturali che economico-produttivi, oltre che nell'altro importante principio di salvaguardare un ulteriore consumo del suolo. Nella fattispecie il processo di riqualificazione, definisce un quadro valutativo più ampio e sistematico rispetto all'ordinario procedimento di stima di aree di nuova utilizzazione. Pertanto si delineano le linee guida per una completa cognizione dei principi di base che caratterizzano la valorizzazione immobiliare nella sua totalità.

Si definiscono "aree dismesse" quelle zone abbandonate, spesso all'interno di grandi città, il cui suolo risulta essere di primaria importanza sia nell'ottica delle possibilità di

recupero ambientale, sia in un'ottica economica, quando riveste un notevole valore. Si pensi ad esempio al caso della città di Roma o di altre grandi città italiane, le cui aree dismesse sono spesso costituite da fabbriche in disuso, fornaci, cave, resti antichi, grotte, acquedotti o vecchie borgate, dove l'identità culturale e storica non è certo dismessa, ma solo momentaneamente sospesa.

Più in generale, le città oggi si presentano allo sguardo come un alternarsi di "vuoti" e di "pieni", laddove i vuoti possono identificarsi con urgenti problemi sociali, e divenire spesso luoghi deputati al confronto di funzioni marginali, oppure possono rappresentare zone neutre o più semplicemente quasi del tutto inosservate.

Sicuramente, un modo giusto di affrontare il problema è porsi l'obiettivo di "riordinare" e di "riempire" i vuoti in modo sostenibile.

Nell'ambito delle aree dismesse, un'analisi particolareggiata meritano le aree industriali, ossia le aree che per l'ordine dimensionale, per la durata dello stato di abbandono, e per la lentezza delle iniziative di riuso, a causa di una serie di fattori economici e ambientali, rivestono una importanza di notevole interesse e hanno necessità, per la loro riqualificazione, di un insieme di azioni concertate fra soggetti pubblici e privati, nonché di specifici strumenti attuativi.

In generale, si avverte l'esigenza di trasformare queste aree cercando di adattarle allo spazio circostante e di renderle flessibili rispetto ad una realtà in continua trasformazione, dando allo stesso tempo le garanzie, tramite regole certe, che l'intervento possa essere svolto in tempi compatibili a una effettiva realizzazione.

Il problema delle aree dismesse acquista ancor più rilevanza, e viene perciò eletto ad oggetto di ricerca, quanto più aumenta la sua diffusione e riproduzione; il ripetersi di casi analoghi, o quanto meno legati da un filo comune, spinge ad interrogarsi sulle cause di un tale fenomeno e a cercare il modo di ovviare ai suoi eventuali effetti negativi.

Parallelamente a ciò, aumenta la capacità di convivenza con alcuni suoi aspetti da parte della società. In un certo senso, c'è una sorta di assuefazione che spinge il cittadino che attraversa una grande città ad accettare come elementi di un paesaggio immutabile costruzioni di varia natura, accomunate dalla condizione di abbandono, capaci al massimo di suscitare lo stesso sottile disagio di un campo ormai incolto o di un bosco non più pulito.

Un ulteriore punto da non sottovalutare è costituito dall'elevata potenzialità ecologica delle aree dismesse attraverso la destinazione degli spazi liberi ad aree verdi nell'ottica di formazione anche di "corridoi ambientali".

Il recupero di dette aree si colloca al crocevia tra diverse problematiche: da un lato il disagio sociale e il degrado ambientale legato alla dismissione, e dall'altro il rilancio del sistema urbano, dei livelli occupazionali e le occasioni di business per gli operatori economici, date dalla collocazione di nuove funzioni e di servizi. In un'ottica anche di marketing urbano, la qualità ambientale sempre più deve essere tirata in gioco per attirare investimenti e localizzare attività pregiate.

L'introduzione del fenomeno delle aree dismesse consente di cogliere la correlazione con il concetto di "archeologia industriale". L'archeologia industriale ha come scopo quello di collocare nel giusto contesto della storia, della società e della tecnologia, il valore del patrimonio dei mezzi di produzione e dei fabbricati industriali dismessi che costituiscono tipologie uniche, la cui scomparsa costituirebbe una grave perdita.

La questione delle aree dismesse si è presentata con maggior forza nel nostro Paese agli inizi degli anni Novanta, in concomitanza con il decremento demografico e con l'attenuazione della crescita urbana, due fenomeni che avevano caratterizzato

ininterrottamente la realtà delle città italiane, dalla fine della seconda guerra mondiale in poi. In particolare, con l'abbandono di vaste parti della città industriale e degli spazi dedicati alle infrastrutture civili o militari più interni alle strutture urbane, e conseguentemente con il degrado e l'abbandono di vaste parti del territorio urbano, il problema delle aree dismesse è divenuto centrale⁴.

Conseguentemente, all'inizio degli anni Novanta, si è cominciato a pensare ad un nuovo modo di riorganizzare il disegno urbano, cercando di dare più spazio alla qualità, e tenendo conto anche delle opportunità economiche per gli operatori, sia pubblici che privati, di poter intervenire in queste parti di città pregiate e oramai liberate, viste ora come una grande risorsa.

In questo periodo sono fiorite iniziative innovative, come i programmi di riqualificazione urbana (PRU), con l'obiettivo di rigenerare le città dall'interno, trovando accordi tra il pubblico e il privato⁵. Per ultimo si è andato consolidando il nuovo ruolo propositivo delle pubbliche amministrazioni, volto a utilizzare le aree dismesse per reperire servizi e spazi che la crescita forsennata precedente aveva tralasciato.

Spesso gli interventi attuati si sono poi trasformati in semplici operazioni immobiliari, nonostante i buoni propositi iniziali che avrebbero dovuto riguardare tutti gli aspetti sociali: dalla qualità della vita urbana fino all'ambiente, laddove per qualità può intendersi il risultato finale dell'intervento e non la specifica qualità architettonica del progetto realizzato. La qualità può essere valutata sulla base di due parametri principali: il primo è il contributo al miglioramento generale della città, alla sua immagine e alla sua competitività. Il secondo è il miglioramento della qualità di vita dei cittadini che vivono in quel contesto, in modo tale che si inneschi un processo di integrazione e di consapevolezza nella popolazione residente.

Molto spesso le aree in disuso che devono essere recuperate, proprio perché presenti in zone centrali e semicentrali delle grandi città urbane, costituiscono un vero punto di forza nei sistemi territoriali. Tali aree possono tornare ad essere produttive, efficienti ed economicamente appetibili. Tale potenzialità, però, si scontra con la necessità di far partecipare al perseguimento di questi obiettivi oltre la mera proprietà degli immobili, anche l'insieme delle forze economiche e sociali presenti nella realtà urbana, vale a dire le istituzioni locali, le rappresentanze imprenditoriali, le autonomie funzionali e le associazioni presenti sul territorio. Per garantire il successo di un'operazione di rinnovo e pieno recupero di un'area dismessa sono fondamentali sostanzialmente tre elementi: la progettazione, la negoziazione e la dimensione gestionale, non solo dell'intervento costruttivo, ma del processo di trasformazione nel suo insieme.

6 Gli strumenti urbanistici ed edilizi

Il presente paragrafo in sintesi esamina gli strumenti urbanistici inerenti ai casi di studio più avanti descritti.⁶

⁴ D'Agostino, R. (2003): Qualità urbanistico architettoniche e ricadute socio- economiche. In Dragotto, M. & Gargiulo, C., (a cura di) Aree dismesse e città. Franco Angeli Editore, Milano, pp. 17-19.

⁵ Goretti, G. (2003): Qualità urbana e architettonica nel recupero delle aree dismesse. In Dragotto, M. & Gargiulo, C., (a cura di), Aree dismesse e città. Franco Angeli editore, Milano, p.42.

⁶ Si fa riferimento alle denominazioni previste nella normativa quadro nazionale ricordando che le leggi regionali che disciplinano l'urbanistica possono avere denominato con nuove locuzioni alcuni strumenti (a titolo di esempio il PRG in piano urbanistico comunale, i piani attuativi in PUA,).

IL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) è lo strumento principale della pianificazione urbanistica a livello comunale e detta le direttive generali di sistemazione del territorio di un Comune, le cui finalità sono quello di assicurare un assetto equilibrato del territorio stesso in termini di insediamenti prevedibili.

Il contenuto del piano è fissato dalla legge n°1150/42 art. 7 modificato dalla legge n°1187/68 art.1 e identifica le previsioni di “Localizzazione e Zonizzazione” ovvero la destinazione d'uso delle aree, la possibilità di sfruttamento edificatorio, gli interventi realizzabili sul patrimonio edilizio esistente e le aree da destinare a servizi pubblici.

Con la legge n°765/1967 (c.d. legge ponte) e con il successivo D.M. n.1444 del 2 aprile 1968 vennero introdotte e classificate le zone territoriali omogenee (Z.T.O.), che costituiscono zone in cui le destinazioni, presenti all'interno del P.R.G., sono omogenee e riconducibili ad una stessa attività.

Per assemblare zone con le stesse caratteristiche omogenee, il legislatore le ha divise elencandole con le lettere alfabetiche:

- 1) **zone A** sono nuclei urbani, ormai saturi, con caratteristiche storiche;
- 2) **zone B** sono destinate al completamento edilizio, quasi sature;
- 3) **zone C** di espansione edilizia, sono zone residenziali in cui l'edilizia esistente non raggiunge la soglia limite che classifica le zone B.

Tutte e tre le zone (A, B e C) fanno parte delle ZONE TERRITORIALI OMOGENEE di tipo residenziale principale.

4) **zone D** destinate alle attività produttive e possono avere sia carattere industriale, commerciale, artigianale o produttivo legato anche all'agricoltura. Si possono realizzare anche attività residenziali in stretto collegamento con le attività produttive (es. alloggio del custode, ...);

5) **zone E** destinate all'uso agricolo nella quale si prevede anche la realizzazione di residenze e loro pertinenze strettamente collegate con l'attività agricola (es. fienili, magazzini, stalle);

6) **zone F e G** destinate ai servizi pubblici che possono essere classificati in due tipologie:

- a) servizi di quartiere (asili nido, pronto soccorso, uffici comunali decentrati, ...);
- b) servizi generali che hanno un raggio di influenza anche al di fuori del territorio comunale (ospedali specializzati, porti, stazioni ferroviarie, ...).

Inoltre, nella zonizzazione del P.R.G. sia per l'analisi che per il progetto occorre distinguere due diversi tipi di modalità:

- zonizzazione ARCHITETTONICA, che determina le norme necessarie per regolamentare la parte architettonica ovvero la parte formale degli edifici individuati all'interno delle zone stesse;
- zonizzazione FUNZIONALE, che stabilisce le norme necessarie per regolamentare la funzione strettamente legata alle attività edilizie realizzabili.

Le norme di indirizzo per la formazione del piano regolatore generale e le relative norme procedurali sono dettate dalle leggi regionali successivamente emanate, a seguito del trasferimento delle relative competenze dallo Stato, con il D.P.R. n. 8 del 15/1/1972.

La formazione del P.R.G. può essere sinteticamente individuata nelle seguenti fasi:

- 1) elaborazione dello schema di piano, eseguito da tecnici incaricati dall'amministrazione comunale;
- 2) adozione del piano regolatore generale con deliberazione del Consiglio Comunale, che valuta la conformità dei contenuti e l'elaborazione in ossequio alla disposizioni di legge.

- 3) pubblicazione del piano adottato, mediante deposito dello stesso nella segreteria comunale per 30 giorni, durante i quali chiunque può visionarlo e nei successivi ulteriori 30 giorni, presentare osservazioni destinate a modificare il piano adottato;
- 4) deliberazione del Consiglio Comunale in merito alle controdeduzioni delle osservazioni accolte o respinte;
- 5) presentazione del P.R.G. all'organo regionale competente per l'approvazione;
- 6) approvazione con deliberazione del Consiglio Regionale, che può approvarlo nella sua interezza o apportando eventuali riserve dettate da proprie osservazioni le quali, peraltro, devono essere recepite dall'ente civico.

Il tempo limite per la formazione del P.R.G., che inizia dalla data della deliberazione con la quale il piano viene adottato e termina con l'approvazione dello stesso attraverso deliberazione regionale, è fissato in anni cinque entro il quale il territorio è sottoposto alle misure di salvaguardia. Tali misure impongono di attenersi alle condizioni più ristrette tra lo strumento urbanistico adottato e le normative di legge precedenti alla sua formazione.

Le misure di salvaguardia di cui trattasi costituiscono il mezzo legittimo di cui il Sindaco deve, obbligatoriamente, valersi per evitare il rilascio di concessioni edilizie in contrasto con la nuova disciplina urbanistica, che non può spiegare i suoi effetti fino a che le procedure d'approvazione non siano state completate.

Il piano regolatore ha vigenza a tempo indeterminato e fino a quando non venga sostituito da un altro piano successivamente approvato quindi, non è possibile deliberare la sua abrogazione.

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE, è uno strumento successivo all'approvazione del piano regolatore generale con il quale si programma e si pianifica il territorio comunale e che non contrasta con i contenuti delle zone del piano ma ne definisce e differisce l'attuazione nel tempo. Strumento facoltativo, con il quale il Comune individua nel territorio zone che devono trovare attuazione nei programmi a tempo determinato (3, 4 o 5 anni) e consente al Comune di redigere un bilancio economico con la riscossione degli oneri concessori, al fine di poter realizzare, programmandoli in tempi stabiliti i servizi pubblici necessari (fogne, strade, ...)

Il programma pluriennale di attuazione costituisce la perimetrazione del territorio la cui destinazione urbanistica delle aree trova riferimento ed è individuata dal P.R.G.

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) rappresenta nella legge urbanistica n.1150 (art.13) del 1942, il principale strumento di attuazione del P.R.G. La compilazione di tale strumento è di competenza del Comune, esso ha la funzione di sviluppare gli indirizzi generali del piano regolatore generale, senza porsi in contraddizione con quest'ultimo, specificando i dettagli degli interventi urbanistici previsti.

Pertanto il P.R.G. è attuato a mezzo dei piani particolareggiati di esecuzione estesi a determinati ambiti del territorio comunale e redatti avuto riguardo ad un programma delle priorità e sviluppo stabilite dall'amministrazione locale.

I piani particolareggiati possono interessare anche zone urbane da mutare o integrare prevedendo nuovi elementi di riorganizzazione edilizia (demolizione, recupero degli standard igienico-sanitari, ...) ed elementi di riorganizzazione urbanistica quali nuove espansioni insediative precisando tutti gli elementi necessari per la loro realizzazione. A conferma dell'importanza che riveste la realizzazione effettiva delle opere pubbliche previste dal piano particolareggiato e a garanzia della loro attuazione nei termini

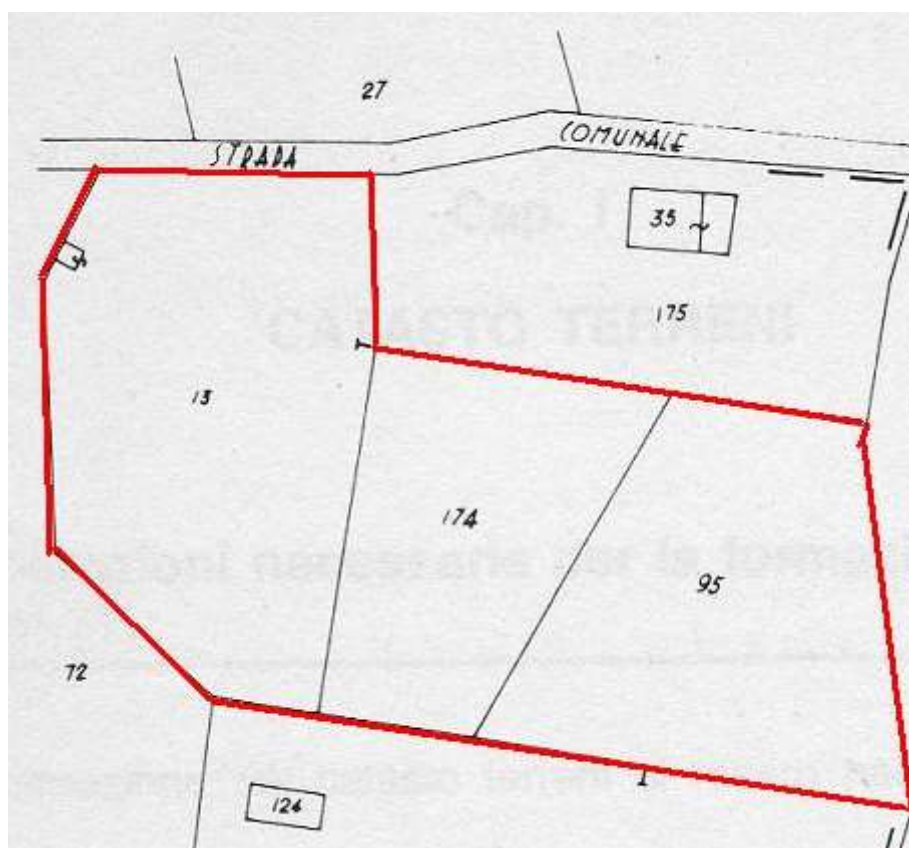
Indice sintetico degli argomenti da trattare con la relazione di stima

DESCRIZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO
CENNI SUL TERRITORIO
Descrizione della zona
Descrizione del compendio di aree
DESCRIZIONE URBANISTICA DELLE AREE
DESCRIZIONE DEI “TIPI EDILIZI” IN ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI NEL COMPENDIO DI AREE
CONSISTENZA DEL COMPENDIO DI AREE
CONSISTENZE REALIZZABILI ALL’INTERNO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI NEL COMPENDIO DI AREE
DETERMINAZIONE DEL VALORE ALL’ATTUALITA’ DEL COMPENDIO DI AREE
Metodi di stima adottati
Stima a valore di trasformazione
Criterio per la determinazione del prezzo e/o valore del prodotto edilizio finale realizzabile
Criterio per la determinazione delle consistenze edilizie del prodotto edilizio finale realizzabile e delle unità di comparazione
Criterio per la determinazione dei valori economici unitari del prodotto edilizio finale realizzabile
Fonti di consultazione e riferimento - rilevazioni dei valori unitari
“Riallineamento” al 2° semestre 2012 del Valore unitario - fonte RR.II.
“Riallineamento” al mercato del nuovo dei valori unitari - fonte RR.II.
Valore unitario medio al nuovo – fonte RR.II.
Valore unitario medio al nuovo - fonti RR.II.; Immobiliare Bertini
“Incremento” del valore medio al nuovo in reazione alla maggiore altezza del prodotto edilizio realizzabile
ESEMPLIFICAZIONE CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE A TRASFORMAZIONE
Calcolo della superficie commerciale
Determinazione del valore del prodotto edilizio finale realizzabile (Vm)
Determinazione del costo di costruzione delle opere finite (Ko)
Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria (Ku)
Determinazione dei costi tecnici (Kp)
Determinazione dei costi per interessi passivi (I)
Determinazione dei costi di gestione (Sgen)
Determinazione dei costi di commercializzazione (Scom)
Determinazione dell’utile dell’imprenditore (Up)
Determinazione del valore a trasformazione
Determinazione del valore attuale del compendio
Determinazione del valore a mq del compendio
STIMA A COMPARAZIONE
Determinazione del coefficiente di abbattimento
Determinazione del valore a comparazione del compendio
CONCLUSIONI

DESCRIZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

Le aree sono distinte al Catasto Terreni del Comune di con i seguenti dati:

fg.	n°	Qualità - CI	Superficie			Reddito €		Lotto
			ha	are	ca	dom	agr	
AAA	BBB	Seminativo 3	02	91	60	109,98	57,19	1
AAA	BBB	Seminativo 3	04	22	01	78,27	40,70	2
AAA	CCC	Seminativo 3	01	83	80	73,90	38,43	3
AAA	EEE	Seminativo 3	01	16	42	68,06	35,39	4



(Stralcio catastale foglio AAA)

CENNI SUL TERRITORIO

Lo sviluppo del Polo produttivo intermodale della cittadina costiera, come nodo di scambio integrato (passeggeri e merci) rientra all'interno di quello che è stato denominato "Corridoio del Mediterraneo", cui hanno fatto seguito i grandi investimenti in termini finanziari.

Il nodo del Capoluogo, anello mancante nelle relazioni logistiche nazionali, punta, come sottolineato da molti operatori del settore, non su un'unica grande struttura interportuale, ma su un sistema satellitare costituito da più poli collocati in posizione

strategica. E strategico è proprio il ruolo della cittadina che, da un lato, si pone come una delle tre centralità logistiche emergenti dell'area provinciale e, dall'altro, in una dimensione più territoriale, come cardine di una rete che vede protagonisti, tra gli altri, anche ulteriori cittadine costiere.

L'Amministrazione comunale, tenendo conto delle grandi trasformazioni che l'area portuale sta subendo, ha creato ed intende ampliare le condizioni di crescita per tutte quelle funzioni che possono trarre profitto da un contesto così dinamico ed in forte ascesa.

Le azioni che l'Amministrazione si propone sono finalizzate a instaurare le condizioni ottimali affinché tale crescita si organizzi sul territorio per determinare concretamente le basi per lo sviluppo di un Sistema logistico, competitivo a livello nazionale e internazionale.

In questo senso, la Programmazione prevede:

- l'ampliamento, l'ammodernamento e la riorganizzazione del Polo produttivo intermodale nell'area retro portuale fino alla Trasversale Nord;
- l'adeguamento delle infrastrutture per l'inserimento del Polo nella rete di comunicazione interregionale;
- una forte sinergia con le strategie dell'Autorità portuale a favore dell'efficienza e dell'intermodalità del nodo;
- una migliore efficienza delle relazioni con l'area metropolitana.

All'interno del polo sono stati approvati ed adottati piani, programmi e progetti che porteranno l'intero Sistema dell'Ente Civico ad essere rifunzionalizzato e reso efficiente da un punto di vista relazionale e ad avere nuove opportunità di sviluppo nell'ambito di riferimento logistico mondiale.



(Veduta territoriale)

Descrizione della zona

La zona si colloca in posizione determinante per quanto concerne i traffici transeuropei marittimi, terrestri ed aerei, essendo in diretto contatto con:

- il porto di, tramite la bretella porto-interporto;
- la rete infrastrutturale su gomma, nazionale ed europea, tramite la trasversale nord, il corridoio tirrenico con l'autostrada;
- la rete ferroviaria, grazie alla realizzazione di un raccordo con la linea internazionale tirrenica.
- l'aeroporto intercontinentale di, tramite l'autostrada

La zona è completamente urbanizzata ed è servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie con il completamento della rete stradale e relativi sottoservizi ed il rifacimento dell'intero impianto di pubblica illuminazione per tutta la maglia viaria esistente.

Descrizione del compendio di aree

Il Compendio è ubicato nella zona Nord – Ovest del territorio comunale caratterizzato dalla presenza di sistemi insediativi industriali e commerciali, a ridosso della piattaforma logistica dell'interporto (*Interporto*) polo centrale di molteplici funzioni logistiche connesse all'attività portuale.

Il compendio ha natura collinare con configurazione planimetrica irregolare, sprovvista di alberature ad alto fusto, completamente recintato. La stessa, è ricompresa:

- per una consistenza complessiva di mq 65.269, all'interno del P.I.P "attuativo";
- per una consistenza di mq 36.114, all'interno dell' adozione della Variante al P.R.G. per l'ampliamento delle aree da destinare ad insediamenti industriali nel settore nord della Città.



Aree di mq. 36.114 situate all'interno del perimetro della Variante di P.R.G. per l'ampliamento di aree da destinare ad insediamenti industriali

Aree di mq. 65.269 situate all'interno del P.I.P. attuativo Comparto 2 Sub - Comparto A-B

(Foto area compendio)

DESCRIZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Il compendio di aree :

per una consistenza complessiva di mq 65.269, ricade nel vigente di P.R.G. del Comune della cittadina costiera, all' interno del Piano di Iniziativa Privata insediamenti produttivi di P.R.G. – Comparto 2, adottato con Del. C.C. n° 1 del 01/01/2002 e approvato definitivamente con Del. C.C. n° 2 del 01/01/2003, le cui N.T.A. stabiliscono, limitatamente agli indici edilizi ed urbanistici da utilizzare per la presente stima :

- indice di copertura pari al 40% della superficie del lotto;
- indice superficario pari al 40% della superficie del lotto.
- altezza max dei fabbricati pari a ml. 15,00;
- piani realizzabili max n° 3 F.T.



(Stralcio P.I.P.)

per una consistenza complessiva di mq 36.114, ricade nel vigente di P.R.G. del Comune della cittadina costiera, all' interno dell' adozione della Variante al P.R.G. per l'ampliamento delle aree da destinare ad insediamenti industriali nel settore nord della città, adottata con Del C.C. n° 3 del 01/01/2011, le cui norme di riferimento, per i parametri e indici edilizi ed urbanistici da applicare ai sensi D.M. n° 1444/68 - Art. 19 e S.M.I. e Art. 1 delle N.T.A. di P.R.G., prevedono limitatamente agli indici edilizi ed urbanistici, da utilizzare per la presente stima :

- indice di copertura pari al 40% della superficie del lotto;
- indice superficario pari al 40% della superficie del lotto;
- altezza max dei fabbricati pari a ml. 15,00.

Esempio n. 7 - Relazione di stima del valore venale di un'area edificabile a diverse annualità volta alla determinazione della base imponibile IMU.

Elementi metodologici per la risoluzione del quesito estimativo

La presente relazione di stima, riguarda, la determinazione dei rispettivi valori venali in comune commercio di un'area edificabile per le diverse annualità: 01/01/2013; al 01/01/2008; al 01/01/2007 e al 01/01/2006, sita nel Comune di, all'interno del Piano di Recupero Urbano (ex legge 493/93) denominato "La Piscina" – proposta n° 1 - comparto VN', distinta in Catasto Terreni al Foglio AAA, particelle BBB, CCC, DDD, EEE, FFF, GGG, HHH e III.

Lo scopo della stima è di determinare il più probabile valore di mercato, cui è commisurata la base imponibile dell'imposta municipale propria (IMU) per l'attualità per gli ultimi anni pregressi.

CONCETTI GENERALI E RIFERIMENTI URBANISTICI

Il Programma di recupero urbano (P.R.U.) ha per obiettivo quello di riqualificare il patrimonio edilizio residenziale pubblico, che versò in condizioni di ampio e diffuso degrado. La dottrina ha avuto qualche incertezza sulla loro opportuna collocazione ma si è preferito tra i piani urbanistici particolareggiati o attuativi.

L'art. 11 della legge n. 493/1993 affronta, in modo oggettivo, il problema della riqualificazione complessiva di un determinato ambito urbano, un obiettivo che non consiste solo nel recupero di un certo numero di edifici pubblici e privati, ma richiede coerenti interventi sui servizi tecnologici e sulle attrezzature collettive, nonché adeguate migliorie del quadro ambientale attraverso l'attuazione di opportune opere di arredo urbano.

Inoltre, l'art. 11 introduce la proposta di recupero, la quale deve fissare, anche l'ammodernamento e l'integrazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con particolare attenzione alla rete del trasporto pubblico e veicolare e ciclo-pedonale. L'obiettivo è quello di integrare gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica con interventi di nuova edificazione residenziale e non residenziale da realizzare su aree contigue, accompagnati dal recupero contestuale dell'edilizia residenziale pubblica e dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che siano a prevalente servizio dell'insediamento pubblico.

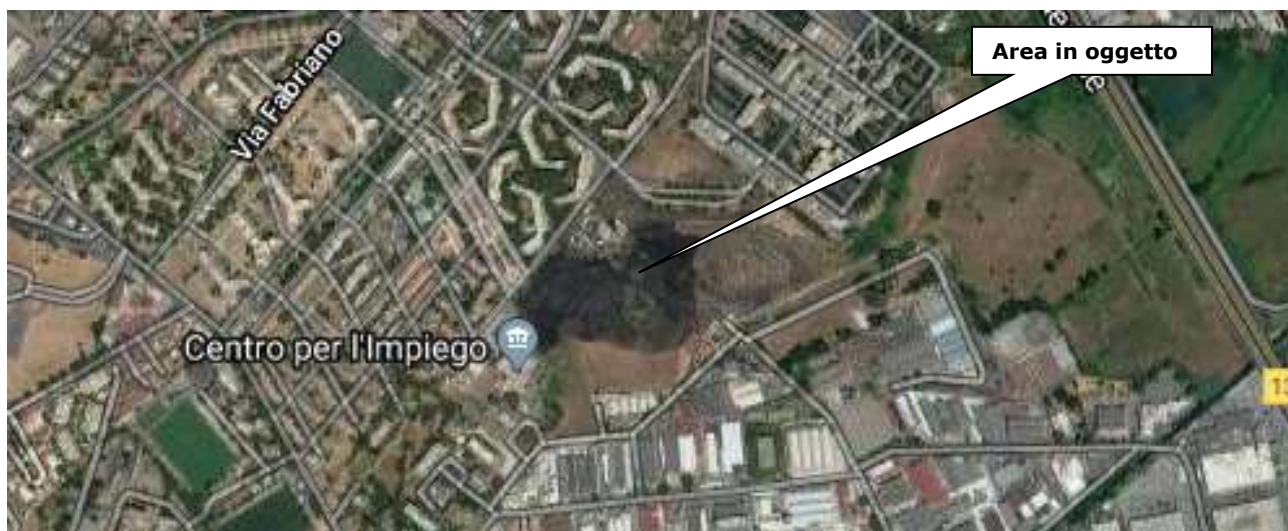
L'articolo 5.5 del D.M. 1 Dicembre 1994 ha introdotto la possibilità per il P.R.U. di ridefinire le destinazioni d'uso delle aree in variante al PRG, purché tale scelta sia fatta di comune accordo tra Regione ed enti civici. Questo potere di variante ha modificato il carattere del P.R.U., assimilandolo ad uno specifico piano attuativo, confermando così la scelta di ricomprenderlo fra gli strumenti attuativi.

Indice sintetico degli argomenti da trattare nella relazione di stima

- DESCRIZIONE DELLA ZONA
- DESCRIZIONE DELL'AREA
- DESCRIZIONE CATASTALE DELL'AREA
- DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA
 - Descrizione urbanistica dell'area all'interno del piano di recupero urbano denominato "la piscina" – proposta n° 1
 - Descrizione dei "tipi edilizi" previsti dal piano volumetrico esecutivo del comparto VN
- CONSISTENZA DELL'AREA
 - Computo delle future edificazioni all'interno dell'area
- GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ DELL' AREA
- DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA AL 01/01/2013
- STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE
 - Criterio per la determinazione del prezzo e/o valore del prodotto edilizio finale realizzabile
 - Criterio per la determinazione delle consistenze edilizie del prodotto edilizio finale realizzabile e delle unità di comparazione
 - Criterio per la determinazione dei valori economici unitari del prodotto edilizio finale realizzabile
 - Rilevazioni dei valori unitari
 - Valore unitario medio rilevato al nuovo – fonte RR.II.
- ESEMPLIFICAZIONE CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE A TRASFORMAZIONE
 - Calcolo della superficie commerciale del prodotto edilizio finale realizzabile
 - Prospetto di calcolo delle superfici commerciali del prodotto edilizio finale realizzabile
 - Determinazione del valore del prodotto edilizio finale realizzabile (Vm)
 - Determinazione del costo di costruzione delle opere finite (Ko)
 - Determinazione del costo degli oneri concessori (Ku)
 - Determinazione dei costi tecnici (Kp)
 - Determinazione dei costi per interessi passivi (I)
 - Determinazione dei costi di gestione (Sgen)
 - Determinazione dei costi di commercializzazione (Scom)
 - Determinazione dell'utile dell'imprenditore e/o del promotore (Up)
 - Determinazione del valore a trasformazione
 - Determinazione del valore dell'area al 01/01/2013
 - Determinazione del valore a mc dell'area edificabile
- DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' AREA, RIFERITO ALLE SINGOLE ANNUALITÀ
 - Metodo di stima adottato
 - Fonti di riferimento per il riallineamento dei valori attuali
 - Determinazione del valore dell'area al 01/01/2013
 - Riallineamento al 01/01/2008 del valore attuale dell'area
 - Riallineamento al 01/01/2007 del valore attuale dell'area
 - Riallineamento al 01/01/2006 del valore attuale dell'area
 - Determinazione del valore dell'area al 01/01/2008
 - Determinazione del valore dell'area al 01/01/2007
 - Determinazione del valore dell'area al 01/01/2006
- CONCLUSIONI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'area è ubicata nella periferia della città di, nelle vicinanze del torrente Polcevera, lungo la Via dei Castelli, nell'ambito di una zona caratterizzata da edifici spontaneamente sorti ed attualmente in fase di completamento con tessuto urbanistico prevalentemente residenziale. La zona risulta essere pertanto parzialmente urbanizzata, comunque servita da buone infrastrutture primarie e secondarie di quartiere.



(vista aerea della zona)

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'area, della superficie complessiva di mq 9.880, ha una configurazione planimetrica regolare di tipo rettangolare, fortemente scoscesa, non recintata.

Nel cespite sono presenti alcuni alberi a medio fusto di scarsa rilevanza reddituale. Nel complesso l'area si presenta libera da manufatti ed alberature di pregio.



(vista aerea particolareggiata della zona)



(foto dell'area)

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'AREA

L'area, risulta della Società AAA con sede in, è distinta in Catasto Terreni del Comune di come da seguente prospetto.

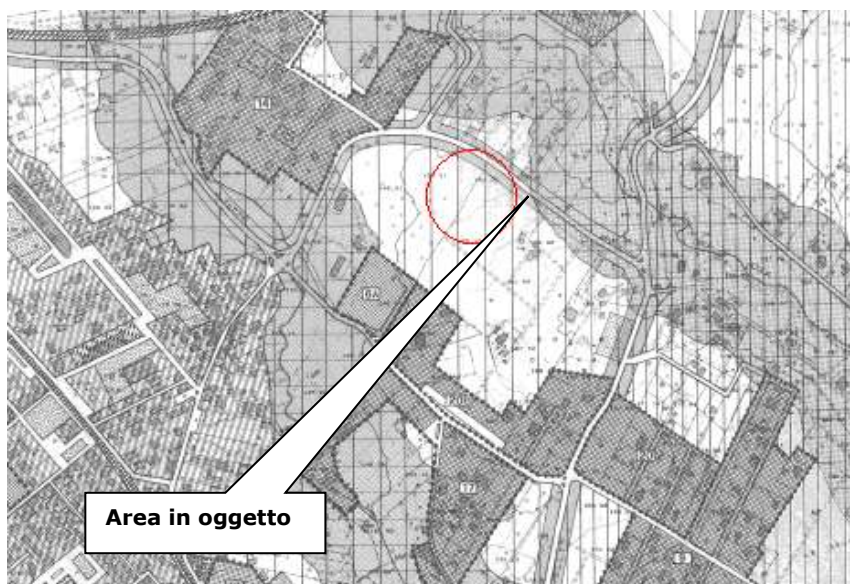
fg.	n°	Qualità Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
AAA	BBB	Bosco ceduo - cl 3	110	0,11	0,02
AAA	CCC	Bosco ceduo - cl 3	1.133	1,17	0,23
AAA	DDD	Seminativo - cl 3	401	4,24	1,97
AAA	EEE	Pascolo Arb. - cl 3	1.254	1,09	0,78
AAA	FFF	Seminativo - cl 4	111	0,92	0,37
AAA	GGG	Bosco ceduo - cl 3	2.521	2,60	0,52
AAA	HHH	Seminativo - cl 3	1.512	16,00	7,42
AAA	III	Seminativo - cl 3	2.838	30,03	13,92



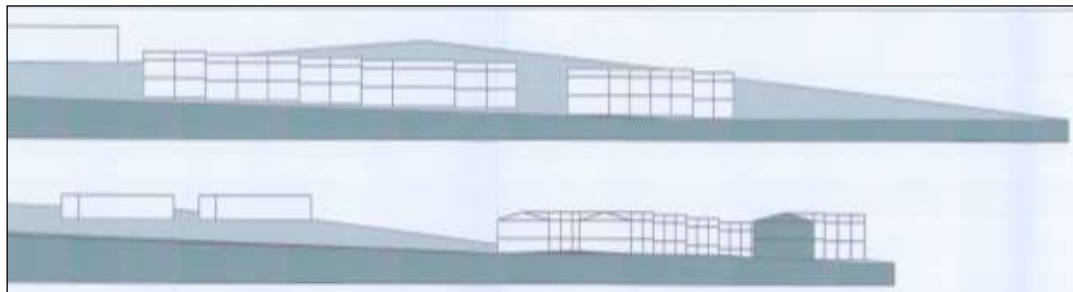
(Stralcio catastale)

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA

L'area ricade nel vigente P.R.G. del Comune di, nella zona della "Città da Rigenerazione" – proposte programmi di recupero urbano (art. 11 L. 493/93), all'interno del Piano di Recupero Urbano denominato "La Piscina" – proposta n° 1 - comparto VN', approvata con Decreto del Presidente della G.R.L. n° 1/2005.



(stralcio di P.R.G. vigente – Tavola 1)



(rilievo plano-altimetrico dell'area)

Descrizione urbanistica dell'area all'interno del piano di recupero urbano denominato "la piscina" – proposta n° 1

L'area, all'intero del Piano di Recupero Urbano e per l'intera consistenza è destinata a servizi pubblici – verde pubblico naturalistico – VP01, ricompresa nel comparto VN, soggetto a convenzione con prescrizioni plano volumetriche esecutive (*capo III - art. 11 N.T.A.*) in cui tutte le aree concorrono alla formazione delle volumetrie realizzabili la cui edificazione è pari ad un indice di edificabilità territoriale di 0,41 mc/mq, determinato da una cubatura complessiva prevista a comparto (residenziale e non residenziale) pari a mc. 49.558, su un'area di intervento complessiva a comparto (fondiaria e pubblica) di mq. 120.872.