



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
RELATIVA AL
COMUNE DI PULFERO (UD)
Aggiornamento 2021

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
3. Andamento del mercato immobiliare	Pag. 4
4. Applicazione degli indici	Pag. 6

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Con riferimento ai “valori delle aree edificabili per gli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020 sulla scorta della perizia di stima”, approvata con D.G.C. n.6 del 3/02/2021 in cui si illustravano i metodi per la definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, la presente si propone di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale per l'annualità 2021, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme di Attuazione (CAPO PRIMO, Art.1):

1.SUPERFICIE TERRITORIALE S.T.(mq)

Interessa le aree la cui attuazione è subordinata ad intervento pianificatorio preventivo.

Comprende le aree edificabili di una stessa zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico vigente, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con esclusione di quelle destinate dal Piano Regolatore alla rete principale della viabilità.

Vanno altresì escluse, ai fini del computo della ST, le aree in essa comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da più di tre anni.

2.SUPERFICIE FONDIARIA S.F. (mq)

Interessa un'area a destinazione omogenea da attuarsi con intervento diretto, successivo o meno ad intervento pianificatorio preventivo.

È costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici, comprensiva del verde attrezzato e dei parcheggi a servizio delle abitazioni. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria.

3.INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE I.T. (mc/mq)

Esprime il volume massimo in mc fabbricabile per ogni ettaro (Ha) di superficie territoriale (S.T.)

4.INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA I.F. (mc/mq)

Esprime il volume massimo fabbricabile rispetto alla superficie fondiaria.

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua mediante intervento diretto o Piani Attuativi Comunali (P.R.P.C.), di iniziativa pubblica o privata. Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente indicate nelle tavole del PRGC individuate dalle seguenti Zone omogenee:

A	La zona riguarda il complesso urbanistico-edilizio di pregio storico, culturale ed archeologico del castello di Ahrensperg
B	Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che coincidono sia con i nuclei di carattere storico-ambientale, sia con le recenti espansioni.
H	Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti per attività ricettive complementari, di ristorazione e di servizio.
D/H	Comprende le parti di territorio destinate ad insediamenti industriali , artigianali e commerciali
E	Comprende le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, forestali, silvo-pastorali.
Zona omogenea TV	Comprende le parti del territorio per l'insediamento di attrezzature per la radiodiffusione televisiva e radiofonica.
Zone Servizi e attrezzature collettive	Comprende le parti del territorio, di proprietà o di uso pubblico, destinate a servizi ed attrezzature pubbliche.

3. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

In un articolo del 31 marzo scorso si legge che secondo Nomisma la situazione è in stallo e ci sono segnali di debolezza del credito. Il 2020 si è chiuso in modo meno negativo rispetto alle previsioni ma si evidenziano alcuni campanelli d'allarme che arrivano soprattutto dalla domanda abitativa e dal mercato dei mutui. In generale la situazione macroeconomica globale, secondo il capo economista di Nomisma Lucio Poma, prelude ad una ripresa. Le aspettative sull'economia italiana sono buone e a livello mondiale l'andamento di materie prime quali petrolio e rame lasciano presagire una ripartenza nelle manifatture.

Quello che va considerato è però il livello di occupazione, che nel 2020 è calato del 2% (meno 440 mila unità), raggiungendo il 58%, e con esso il minor reddito disponibile. Inoltre, precisa Poma, il fatto che la ripresa si sia concretizzata con le realtà più innovative consolidate e in ripresa, ma con le meno forti in deciso calo, sta implicando l'allargarsi delle disparità di ricchezza, soprattutto nelle regioni del Nord Italia. Cosa significa questo per il mercato immobiliare italiano? Secondo l'A.D. di Nomisma Luca Dondi, la situazione macroeconomica sembra riflettersi solo parzialmente sulle intenzioni di acquisto, che paiono restare praticamente invariate.

L'attività bancaria è favorevole al mercato immobiliare e sostiene le compravendite immobiliari; infatti nel 2020 sono calate solo del 7,7%, attestandosi a 554 mila, grazie anche ai mercati di provincia che hanno registrato una crescita del 10% circa.

I prezzi di compravendita di abitazioni hanno segnato un calo nominale tra lo 0,7% (città intermedie) e il 2,0%

(grandi città) nel 2020. Il sentiment degli operatori è stabile per quanto riguarda le compravendite residenziali, sbilanciato però, secondo la project manager di Nomisma Elena Molignoni, verso un miglioramento nelle regioni del nord e verso un peggioramento nelle regioni del sud.

Per quanto riguarda il segmento non residenziale, l'impatto della pandemia su uffici e negozi è evidente, con un calo nel 2020 del 7,6% rispetto al 2019 per gli immobili destinati ad attività economiche.

La pandemia per ora non sembra frenare l'andamento positivo del mercato immobiliare del Friuli Venezia Giulia. Come dimostrato dall'osservatorio di Immobiliare.it sul comparto residenziale della regione (negli ultimi mesi del 2020) i prezzi richiesti da chi vende casa, sono aumentati dell'1,4%. Il trend positivo delle compravendite non riguarda però tutti i capoluoghi: Gorizia e Pordenone chiudono infatti il terzo trimestre con oscillazioni al ribasso, rispettivamente del 2,5% e 0,4%. La crescita più importante viene rilevata invece a Trieste (+4,9%), dove i prezzi richiesti da chi vende casa si attestano a circa 1.713 euro/mq, record tra i capoluoghi. Stabile Udine (-0,2%), seconda città più cara in regione con un prezzo richiesto al metro quadrato di 1.420 euro. (FriuliOggi.it – 20 ottobre 2020). Consultando le recenti ricerche effettuate da Idealista.it sulla provincia di Udine si ricavano i seguenti dati: quotazione a febbraio 2021 pari a 1.348 Euro al mq, - 0,6% rispetto a gennaio 2021 e +1,7 % rispetto a novembre 2020.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate suddivide i 134 comuni del territorio della provincia di Udine in nove macro-aree secondo criteri di omogeneità, basati su aspetti morfologici, ambientali, demografici e socio- economici. Le macro-aree sono state così denominate: Basso Friuli, Canal del Ferro – Val del Natisone, Carnia, Cividale e Valli del Natisone, Conurbazione Udinese, Friuli Collinare, Medio Friuli, Pedemontana e Udine Capoluogo. Il volume delle compravendite, nelle differenti macro-aree, è cresciuto in maniera differenziata. I maggiori incrementi percentuali si registrano nelle macro-aree di Canal del Ferro-Val Canale (+42,8%), a seguire Carnia (+25,7%), Udine capoluogo (+6,6%), Basso Friuli (+5,1%) e medio Friuli (+3,0%). La macro-area Basso Friuli registra il maggior numero di transazioni normalizzate, mentre le quotazioni medie permangono sostanzialmente stabili per la quasi totalità delle macro-aree provinciali.

Il comune di Pulfero invece rientra nella macroarea Cividale e Valli del Natisone e questa area ha visto un numero di transazioni normalizzate di 141; tra tutte le macroaree, questa ha sofferto un calo del -13,90% rispetto all'anno precedente. Il comune di Pulfero registra nel dettaglio un calo del -8,65%.

Se consideriamo gli atti di compravendita reperiti dai database dell'Agenzia delle Entrate – Portale dei Comuni, è possibile riscontrare un numero limitato di compravendite, relative in particolare a terreni non edificabili. Tuttavia, si rilevano nei primi mesi del 2021 alcuni atti (compravendite e successioni) i cui valori, riparametrati in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui sono poste, le particolarità di ciascuna area e alle modalità di attuazione, vengono ragguagliati in un valore pari a 17,10€/mq per un'area residenziale "tipo".

Considerando l'andamento del mercato di cui al paragrafo precedente (-8,65% rispetto al 2020) e il valore delle compravendite sopra riportato, è possibile individuare un valore venale in comune commercio per l'anno 2021 delle aree residenziali tipo pari a 17,80€/mq.

Per un'area a destinazione produttiva "tipo", il valore venale in comune commercio per l'anno 2021 è stabilito in 15,45€/mq.

4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia 2014-2020 e considerando i valori aggiornati al 2021, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 17,55 €/mq per le aree residenziali e in 15,45 €/mq per quelle produttive si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) = 17,55 €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5

Valore Venale Area produttiva (€) = 15,45 €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro cubo, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF) e l'Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT).

Pertanto, si identificano nelle tabelle seguenti i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinate dal Piano Regolatore Generale Comunale:

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I_1
IF < 1,20	0,80
IF = 1,20	1,00
IF > 1,20	1,30

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I_1
$0,80 \leq IT < 1,20$	0,80
IT = 1,20	1,00
$1,20 < IT \leq 1,50$	1,30

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive/artigianali viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato il Rapporto di Copertura (Rc) in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti dal Piano Regolatore Generale Comunale, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

RANGE VALORI Produttivo/Artigianale	INDICE I ₁
Rc = 0,50	1,00*

*Per le aree a destinazione "Servizi" viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per gli ambiti residenziali di completamento e per attività industriali/artigianali, nella fattispecie:

Agricoltura e foreste
Attività ricettive
Servizi e attrezzature collettive

Nelle tabelle seguenti si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

VALORI	Agricola INDICE I ₂		Servizi INDICE I ₂
	Residenziale	Produttiva	
Zona H3	---	---	1,30
Verde di mitigazione	---	---	0,50
Zona E2	---	0,04	---
Zona E3.1	0,06	0,15	---
Zona E3.2	---	0,08	---
Zona E4	---	0,10	---
Zona TV	---	---	0,80
Zone a Servizi	---	---	0,15

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione, a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni.

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₃

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

Modalità di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,60

La stipula della convenzione rappresenta la condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione.

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice **I₄=0,80**

- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **$I_4=0,60$**
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento **$0,60 \leq I_4 \leq 0,90$**
- Aree su cui insistono **fabbricati in corso d'opera** (art.6 D.Lgs.504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PRGC corrispondente.
- Nel caso di aree soggette a prescrizioni geologiche e idrauliche che ne limitano l'edificabilità, si introduce un coefficiente di abbattimento **$I_4=0,60$** nel caso in cui non sia stata ancora verificata la compatibilità per situazioni pericolose da parte dell'Amministrazione Comunale. (art.11 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I.)
- Aree soggette a P.R.P.C. di iniziativa pubblica è stato fissato un coefficiente **$I_4=0,90$**

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento con adesione/mediazione, di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I_5

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Pulfero, si ritiene opportuno suddividerlo in tre Zone Territoriali rappresentative della realtà di mercato e delle caratteristiche fisiche del territorio:

Zona territoriale **Centro**: Pulfero, Brischis, Loch, Linder, Molino, Perovizza

Zona territoriale **Frazioni**: Lasiz, Cicigolis, Podvorschis, Specognis, Tarcetta, Biacis, Cras, Spagnut, Antro

Zona Territoriale di **Montagna**: Mersino Rodda, Montefosca, Placeida, Pegliano, Spignon, Erbezzo, Calla, Zapatocco, Goregnava, Puller, Stupizza

Zona Territoriale	INDICE I_5
Zona Territoriale Centro	1,00
Zona Territoriale Frazioni	0,70
Zona Territoriale montagna	0,50

F.to Elisa Garosio Architetto



ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di “Giudizi di stima”

Anno 2021	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	17,55 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	15,45 €/mq

Indice di Potenzialità Edificatoria I₁

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I ₁	RANGE VALORI Produttivo/Artigianale	INDICE I ₁
IF < 1,20	0,80	Rc = 0,50	1,00*
IF = 1,20	1,00		
IF > 1,20	1,30		
0,80 ≤ IT < 1,20	0,80		
IT = 1,20	1,00		
1,20 < IT ≤ 1,50	1,30		

*Per le Aree a destinazione “Servizi” viene applicato l’Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

Indice di destinazione d’uso I₂

VALORI	Agricola INDICE I ₂		Servizi INDICE I ₂
	Residenziale	Produttiva	
Zona H3	---	---	1,30
Verde di mitigazione	---	---	0,50
Zona E2	---	0,04	---
Zona E3.1	0,06	0,15	---
Zona E3.2	---	0,08	---
Zona E4	---	0,10	---
Zona TV	---	---	0,80
Zone a Servizi	---	---	0,15

Indice di stadio urbanistico I₃

Modalità di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	INDICE I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati – Piani di Recupero – Programma Integrato di Intervento	Non convenzionato	Superficie territoriale	0,60

Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	INDICE I₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Proiezione verticale di elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90
Aree soggette a P.R.P.C. di iniziativa pubblica	0,90
Aree in zona PAI, prima della verifica di compatibilità da parte dell'A.C.	0,60

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	INDICE I₅
Zona Territoriale Centro	1,00
Zona Territoriale Frazioni	0,70
Zona Territoriale Montagna	0,50