COMUNE DI BIANDRONNO

PROVINCIA DI VARESE

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

VALUTAZIONE DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI PREVISTI DAL PGT DI BIANDRONNO ESPRESSI DA AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA

Art.11 comma 4 Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.)

Sindaco
Dott. POROTTI MASSIMO

Responsabile Area Urbanistica
Geom. BARATELLI LORENZO

Professionista consulente
Arch. BARRA GIUSEPPE

GIUGNO 2025

COMUNE DI BIANDRONNO

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI RELATIVI ALL'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE DEL PGT

RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI

INDICE

Art. 1 – Premessa

Art. 2 – Criteri di stima del valore dei diritti edificatori

Art. 3 – Modello estimativo e valori di riferimento

Art. 4 – Determinazione del valore di incidenza dell'area

Art. 5 – Valutazione dei coefficienti correttivi

Art. 6 – Valore dei diritti edificatori

1. PREMESSA

Oggetto della presente valutazione è la definizione del probabile valore venale unitario (al mq) 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 rapportati alla situazione attuale e che pertanto può non coincidere con il valore di mercato specifico di un determinato VOLUME/area che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, ecc…

La Variante Generale di PGT del COMUNE di BIANDRONNO, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 27.08.2024 e pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, affronta il tema dei diritti edificatori e nei diversi elaborati del Documento di Piano, in particolare nell'apparato normativo e nella relazione del Documento di Piano, viene illustrata la diversa configurazione dei diritti edificatori in relazione alla nuova disciplina definita dalla L.R. 12/2005. Il nuovo strumento di pianificazione urbanistica generale del Comune di Besozzo fa ricorso a due tipologie di diritti edificatori: i diritti perequativi e i diritti compensativi.

La variante di PGT prevede l'utilizzo dello strumento della perequazione, prevista dalla vigente legislazione regionale, per l'attuazione del Piano dei Servizi.

Applica inoltre un meccanismo analogo per compensare gli interventi volti alla conservazione ed alla qualificazione delle aree a verde di mitigazione che hanno valenza ambientale strategica.

In sintesi:
La perequazione urbanistica d'ambito si applica:

- agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano;
- alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

La perequazione diffusa e l'incentivazione urbanistica si applica:

- alle aree di trasformazione e di rigenerazione urbana;
- alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole, quali ambiti di completamento disciplinati dalle relative schede d'ambito;
- agli interventi edificatori dei lotti liberi disciplinati dalle Norme di Attuazione delle Regole entro alcuni ambiti in cui le norme specifiche prevedono l'acquisizione dei diritti edificatori

La compensazione urbanistica si applica:

- alle aree di progetto del Piano dei Servizi di proprietà privata e non disciplinate da piani e atti di programmazione la cui utilizzazione è subordinata al trasferimento dei corrispondenti diritti edificatori in aree del Documento di Piano e del Piano delle Regole e alla relativa cessione dell'area.
- alle aree di progetto del Piano dei Servizi di proprietà pubblica e non disciplinate da piani e atti di programmazione ai fini della realizzazione nuovi servizi e/o attrezzature

pubbliche, e al conseguente trasferimento su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi o soggette a Permesso di Costruire Convenzionato, o agli interventi di edificazione per i quali le norme del Piano delle Regole prevedono l'acquisizione dei diritti edificatori.

- Alle aree a verde urbano di mitigazione, destinate alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano, per le quali sono previsti interventi di conservazione quali aree libere da edificazione ed opportunamente attrezzate per la valenza ecologico-ambientale,

E sono questi ultimi i diritti edificatori che la presente valutazione tratta, diritti edificatori di tipo compensativo il cui esercizio avviene su altri suoli individuati come idonei dal PGT alla traslazione ed alla concentrazione della capacità dell'edificazione.

2. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI

La valutazione del valore dei diritti edificatori è storia 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 in riferimento al momento in cui vengono costituiti, la loro valutazione in relazione al valore di mercato che avrebbe l'area da cui scaturiscono, nell'ipotesi che fosse edificabile e pertanto, seguendo due fondamentali principi :

- *riconoscere un adeguato valore di compensazione delle aree destinate a servizi ed a verde ecologico rispetto al valore dei suoli destinati all'edificazione, riconoscendo pertanto un valore medio delle aree edificabili da assegnare anche alle aree che devono essere mantenute libere da edificazione pur essendo inserite in contesti urbani;*
- *il valore dei diritti edificatori deve tenere conto dell'incidenza del costo di acquisizione della capacità edificatoria in relazione al costo di costruzione dell'edificio*,

Lo scopo della valutazione consiste nel cogliere l'apprezzamento che il mercato manifesta per l'attribuzione di una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto ad un'area già edificabile e nel contempo riconoscere la giusta remunerazione delle aree destinate a servizi, o a verde ecologico, che come tali concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva del PGT senza poter utilizzare in forma diretta le possibilità edificatorie se non in concorso con le aree destinate ad accogliere tale disponibilità edificatoria .

Per stimare il valore dei diritti edificatori, secondo i principi sopra esposti, si deve tener conto dei valori delle aree edificabili, in relazione alle diverse funzioni cui sono destinate, sia del valore degli immobili che del costo di incidenza del terreno edificabile per la loro realizzazione.

Innanzitutto si rende necessario individuare il modello estimativo che verrà utilizzato ai fini della valutazione del valore dei diritti e in successione i parametri che necessitano per la valutazione.

3. MODELLO ESTIMATIVO E VALORI DI RIFERIMENTO

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 e la valutazione può conseguirsi considerando l'incidenza del suolo rispetto al prezzo di mercato dell'intero edificio.
La consuetudine propone la determinazione del valore di una area fabbricabile come quota-parte del valore di mercato del fabbricato che vi si può edificare.
Definito il valore dell'area edificabile, si procederà a valutare ulteriori elementi generali che possono incidere sui procedimenti edificatori ed influiscono pertanto anche sul valore dei diritti edificatori, ed escludendo dal valore individuato il costo medio del valire agricolo delle aree.

3.1 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:

1. il valore di mercato dei beni immobili;
2. il parametro "incidenza area", che congiuntamente al valore di mercato dei beni immobili consentono di individuare il valore delle aree edificabili;
3. 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, nonché l'incidenza del costo di acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella propria delle aree;
4. il valore agricolo medio del suolo;
5. il parametro relativo al costo per la volumetria necessariamente da acquisire per poter edificare l'ambito definito dal PGT per il trasferimento volumetrico, al fine di tener conto del minor valore del diritto volumetrico riconosciuto dal mercato.

Definito il modello estimativo si procede all'individuazione degli elementi estimativi basilari e la loro applicazione ai fini della definizione del valore dei diritti edificatori.

3.2 Valori Immobiliari di riferimento

Al fine di poter individuare i valori di mercato di riferimento per gli immobili in base alla destinazione, si è proceduto attraverso la ricognizione di fonti accreditate inerenti al mercato ed in particolare Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio.
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.

A) Immobili RESIDENZIALI

Per il Comune di Biandronno l'agenzia del territorio individua per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale due prevalenti situazioni territoriali, una zona centrale ed una periferica.

Per tali zone, in relazione alle destinazioni residenziali, si sono rilevati per l'anno 2024 i seguenti valori medi (€/mq. di superficie edificio):

	Abitazioni Civili		**Ville e villini**		**VALORE MEDIO**
	Min	Max	Min	Max	
ZONA CENTRALE	1.050,00	1.250,00	1.400,00	1.650,00	**1.337,50**
ZONA PERIFERICA	940,00	1.150,00	1.200,00	1.500,00	**1.197,50**
					1.267,50

Presi in considerazione i valori, che risultano dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio, a seguito del confronto con l'Amministrazione Comunale, in considerazione della natura dei diritti edificatori e del loro utilizzo indifferenziato nelle diverse zone del territorio e per le differenti tipologie che il PGT ammette negli ambiti in cui è previsto il ricorso alla perequazione, si ritiene di utilizzare in questa sede il valore medio fra le quotazioni, senza differenziare in relazione alle differeti localizzazioni, considerato che la maggior parte degli ambiti di intervento ricadono nelle zone periferiche ma interne al tessuto consolidato, e pertanto non distanti dai servizi e dal centro urbano.

Valore medio degli immobili residenziali €/mq 1.267,50

B) Immobili a destinazione TERZIARIA, DIREZIONALE E COMMERCIALE

Per il Comune di Biandronno l'agenzia terrotoriale individua un ambito unitario, riconoscendo un'indifferenza dei valori degli immobili destinati a tali attività rispetto alla localizzazione territoriale, anche in relazione all'incidenza di tali funzioni rispetto al patrimonio immobiliare diffuso.

Si sono rilevati per l'anno 2024 i seguenti valori medi (€/mq. di superficie edificio):

	Terziario in genere		Commerciale		VALORE MEDIO
	Min	Max	Min	Max	
ZONA UNICA	1.050,00	1.250,00	910,00	1.200,00	**1.102,50**
					1.102,50

Presi in considerazione i valori, che risultano dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio, a seguito del confronto con l'Amministrazione Comunale, in considerazione della natura dei diritti edificatori e che le previsioni relative all'insediamento di funzioni terziarie e commerciali, al di fuori di quelle previste in forma indifferenziata all'interno degli ambiti a destinazione residenziale, che ammettono il ricorso alla perequazione risulta limitato, si ritiene di utilizzare in questa sede il valore medio fra le quotazioni, senza differenziare tra funzioni terziarie e direzionali o specificamente commerciali.

Valore medio degli immobili Terziari/commerciale €/mq 1.102,50

C) Immobili PRODUTTIVI

Per il Comune di Biandronno l'agenzia terrotoriale individua un ambito unitario, riconoscendo che gli ambiti urbanistici destinati all'insediamento di tali attività sono prevalentemente individuati nelle zone periferiche del tessuto insediativo e pertanto prive di una differenziazione per localizzazione, considerata la natura del contesto insediativo ed infrastrutturale del territorio.

Si sono rilevati per l'anno 2024 i seguenti valori medi (€/mq. di superficie edificio):

	Terziario in genere		Commerciale		VALORE MEDIO
	Min	Max	Min	Max	
ZONA UNICA	340,00	510,00	325,00	495,00	**417,50**
					417,50

Presi in considerazione i valori, che risultano dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio, a seguito del confronto con l'Amministrazione Comunale, in considerazione della natura dei diritti edificatori e delle previsioni relative all'insediamento di funzioni produttive che ammettono il ricorso alla perequazione, si ritiene di utilizzare in questa sede il valore medio fra la quotazioni, indipendentemente dalla caratteristiche degli insediamenti:

Valore medio degli immobili produttivi €/mq 417,50

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI INCIDENZA DELL'AREA

Tale parametro esprime, in termini percentuali, l'incidenza del costo dell'area edificabile in relazione al valore dei beni immobili finiti.
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. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, 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 corrispondente mediamente al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.
L'incidenza area viene pertanto stimata attraverso l'interpolazione di dati, sulla scorta di valutazioni tratte dalle fonti accreditate, in considerazione della contrazione del mercato immobiliare nella nostra provincia e della conseguente riduzione del valore delle aree immobiliari, che ha compensato l'incremento dei costi di costruzione, al fine della presente valutazione si ipotizza di utilizzare uniformemente la percentuale di incidenza del 18 % quale componente dell'incidenza del valore delle aree sul costo di produzione degli immobili.
.

a) Valore incidenza media dell'area per immobili **residenziali**
€ 1.267,50/mq x 18% = € 228,15/mq

b) Valore incidenza media dell'area per immobili **terziario/commerciali**
€ 1.102,50/mq x 18% = € 198,45/mq

c) Valore incidenza media dell'area per immobili **produttivi**
€ 417,50/mq x 18% = € 75,15/mq

5 VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

Con opportuni correttivi si può tener conto di tutti quei fattori che incidono sul valore per caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

5.1 Incidenza dei costi urbanizzativi

In considerazione del fatto che i diritti edificatori interessano prevalentemente ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, il valore del terreno per tali ambiti è gravato dai costi relativi all'incidenza di urbanizzazione delle aree.
Si ritiene pertanto opportuno valutare l'ipotesi di correzione del valore relativo all'incidenza dell'area, come determinato al punto precedente, al fine di tener conto dei costi delle urbanizzazioni, delle aree e/o degli oneri derivanti dall'assoggettamento a convenzionamento degli ambiti classificati dal PGT quali aree che accoglieranno obbligatoriamente i diritti edificatori ammessi.
Il parametro di correzione si ritiene individuabile nel 10 % del valore dell'immobile.

a.1) Valore incidenza corretto area immobili **residenziali € 228,15 - 22,82 = € 205,34/mq**

b.1) Valore incidenza corretto immobili **terziario/ comm. € 198,45 - 19,85 = € 178,61/mq**

c.1) Valore incidenza corretto immobili **produttivi € 75,15 - 7,52 = € 67,64/mq**

5.2 Incidenza relativa alla capacità edificatoria derivata

Un ulteriore elemento da tenere in considerazione è il rapporto tra la capacità edificatoria propria dell'area e la capacità aggiuntiva legata alla perequazione che comporta, per il pieno utilizzo dell'area, un costo ulteriore che incide sul valore finale dell'immobile e di conseguenza sull'incidenza del costo dell'area in rapporto al valore dell'immobile. Tale costo aggiuntivo può essere stimato valutando l'incidenza del rapporto tra capacità edificatoria propria e quella aggiuntiva di natura perequativa.

Per le zone produttive e per le zone destinate al mix di attività economiche il PGT prevede una capacità edificatoria aggiuntiva prevalentemente finalizzato alla valorizzazione delle aree per servizi comprese o contigue al lotto e pertanto non è necessario apportare specifici correttivi considerata l'analogia dei valori tra aree contigue.

Per le zone residenziali rispetto ai due indici propri prevalenti per gli ambiti di completamento (0,10 mq/mq) e per i lotti liberi (0,15 mq/mq) di capacità edificatoria propria il PGT prevede una capacità edificatoria aggiuntiva con i meccanismi perequativi di 0,05 mq/mq, con una incidenza media sulla capacità edificatoria complessiva del 29%.

Il PGT individua peraltro solo alcuni nuovi ambiti destinati specificamente ad attività terziarie o commerciali, ma ammette tali funzioni quali compatibili nelle zone in cui è ammesso il mix di attività economiche o complementari per le zone a destinazione residenziale delle zone centrali che presentano un indice di edificazione più elevato, pertanto per i diritti edificatori funzionali all'insediamento di attività terziarie si ritiene si possa applicare il coefficiente di riduzione del 20%, considerato il rapporto tra indice edificatorio proprio delle zone centrali e capcità aggiuntiva ammessa.
Per le attività produttive la capacità edificatoria incrementale è prevalentemte legate agli aspetti compensativi del verde ambientale e di mitigazione e pertanto da considerare quale elemento incrementale incentivante e non riferito alla acquisizione dei diritti relative ad aree destinate alla realizzazione di nuovi servizi, In tale ottica si ritiene che non debbano essere previste riduzioni

Si propone pertanto di applicare i seguenti parametri di correzione:

a.2) Valore incidenza corretto area immobili **residenziali (29%)**
€ 205,34 - 59,55 = € 145,79/mq

b.2) Valore incidenza corretto area immobili **terziario/commerciali (20%)**
€ 178,61 - 35,72 = € 142,88/mq

c.2) Valore incidenza corretto area immobili **produttivi € 6764 - 0 = € 67,64/mq**

5.3 Valore medio delle aree agricole

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 DPR 08.06.2001 n. 327.
Si assume il valore riferito al seminativo arborato che riflette la realtà della maggior parte delle zone oggi soggette ad edificazione e delle aree nelle quali ricadranno obbligatoriamente i diritti edificatori espressi dalle aree di proprietà pubblica.

Valore aree agricole € 7,00/mq

a.3) Valore **residenziali** esclusa area € 145,79 - 7,00 **= € 138,79/mq**

b.3) Valore **commerciali** esclusa area € 142,88 - 7,00 **= € 135,88/mq**

c.3) Valore **produttivi** esclusa area € 67,64 - 7,00 **= € 60,64/mq**

6_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 attualizzato e il valore agricolo medio.

A) Valore diritti edificatori destinazione residenziale	**€ 138,79/mq**

Corrispondente a (€ 46,26/ mc.)

B) Valore diritti edificatori destinazione commerciali	**€ 135,88/mq**

Corrispondente a (€ 45,29/ mc.)

C) Valore diritti edificatori destinazione produttivi	**€ 60,64/mq**