VALUTAZIONE

DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI PREVISTI DAL PGT DI SOLBIATE OLONA ESPRESSI DA AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA

PREMESSA

Oggetto della presente valutazione è la definizione del probabile valore venale unitario (al mc) dei diritti edificatori espressi dalle aree di proprietà pubblica, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione in parte oggettivi e in parte e rapportati alla situazione attuale e che pertanto può non coincidere con il valore di mercato specifico di un determinato VOLUME/area che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, ecc…

La Relazione illustrativa del PGT _ Quadro Strategico, affronta il tema dei diritti edificatori ed in particolare, viene illustrata la diversa configurazione dei diritti edificatori in relazione alla nuova normativa definita dalla L.R. 12/2005 e individua tre tipologie di diritti edificatori: i diritti perequativi, i diritti compensativi e i diritti incentivanti.

La variante di PGT fa ricorso agli strumenti della perequazione e dell'incentivazione, previsti dalla vigente legislazione regionale per l'attuazione del piano dei servizi.

Con un meccanismo similare la Variante di PGT opera per recuperare risorse destinate a compensare gli interventi volti alla conservazione ed alla qualificazione delle aree a verde in ambito urbano che hanno valenza ecologica ed 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 del Documento di Piano:
- alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole:
- ai lotti liberi nel Tessuto Urbano Consolidato destinati a nuova edificazione aventi dimensione adeguata

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 conseguente trasferimento su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi o soggette a Permesso di Costruire Convenzionato.
- Alle aree 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, con un vincolo di mantenimento da parte del proprietario o in alternativa con la cessione all'amministrazione comunale

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Luca Antonini
Data: Febbraio 2021

COMUNE SOLBIATE OLONA (Prov. Varese)

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 concentrazione dell'edificazione.

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 che contribuisce alla loro "nascita", 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 capacita 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 e 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:

MODELLO ESTIMATIVO

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

ELEMENTI ESTIMATIVI BASILARI

Sviluppando la metodologia di valutazione del valore dei diritti edificatori sulla base del procedimento sintetico, gli elementi estimativi di base e le loro relazioni sono costituiti da:

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;

COMUNE DI SOLBIATE OLONA (Prov. Varese)

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.

1_ VALORI IMMOBILIARI

A 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 Solbiate Olona si sono rilevati per l'anno 2020 i seguenti dati:

Abitazioni civili	€/mq	880,00	/ 1125,00
Abitazioni di tipo economico	€/mq	700,00	/ 785,00
Ville e villini	€/mq	1050,00	/ 1325,00

Valutati i valori, si ritiene, previo confronto con l'Amministrazione Comunale, di utilizzare in questa sede il valore medio fra la quotazione.

Valore medio degli immobili residenziali €/mq 975,00

B) Immobili commerciali
Per il Comune di Solbiate Olona si sono rilevati per l'anno 2020 i seguenti dati:

edifici commerciali	€/mq	980,00	/ 1300,00

Valutati i valori, si ritiene, previo confronto con l'Amministrazione Comunale, di utilizzare in questa sede il valore medio fra la quotazione.

Valore medio degli immobili commerciale €/mq 1.140,00

C) Immobili commerciali
Per il Comune di Solbiate Olona si sono rilevati per l'anno 2020 i seguenti dati:

capannoni industriali	€/mq	470,00	/ 700,00
laboratori artigianali	€/mq	450,00	/ 650,00

Valutati i valori, si ritiene, previo confronto con l'Amministrazione Comunale, di utilizzare in questa sede il valore medio fra la quotazione.

Valore medio degli immobili produttivi €/mq 565,00

COMUNE DI SOLBIATE OLONA (Prov. Varese)

2_ PARAMETRO "INCIDENZA AREA".

Tale parametro esprime, in termini percentuali, l'incidenza del costo dell'area edificabile in relazione al valore dei beni immobili finiti.
L'incidenza area viene stimata attraverso dall' interpolazione di dati tratti dalle fonti accreditate di cui al punto precedente, ed al fine della presente valutazione si ipotizza che una percentuale del 17% in relazione alle seguenti considerazioni.
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.
Tale percentuale si può considerare comunque riducibile al 17% nel mercato immobiliare corrente, stante anche la condizione di stagnazione dell'attività edilizia.

a) Valore incidenza media dell'area immobili **residenziali € 975,00/mq x 17% = € 165,75/mq**

b) Valore incidenza media dell'area immobili **commerciali € 1.140,00/mq x17% = € 193,80/mq**

c) Valore incidenza media dell'area immobili **produttivi € 565,00/mq x 17% = € 96,50/mq**

3_PARAMETRO DI CORREZIONE DEL VALORE INCIDENZA MEDIA AREA

Con opportuni correttivi si può tener conto di tutti quei fattori che incidono sul valore per caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.
Ad esempio, in considerazione del fatto che i diritti edificatori interessano ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, e pertanto il valore del terreno per tali ambiti subisce un correttivo in riduzione correlato ai costi relativi all'incidenza dei costi 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 urbanizzazione 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 8 % del valore dell'immobile (considerato quale rapporto tra il valore dell'immobile ed il costo indicativamente utilizzato per la monetizzazione delle aree a standard)

a.1) Valore incidenza corretto area immobili **residenziali € 165,75 - 13,25 = € 152,50/mq**

b.1) Valore incidenza corretto immobili **commerciali € 193,80 - 15,50 = € 178,30/mq**

c.1) Valore incidenza corretto immobili **produttivi € 95,50 - 7,70 = € 88,80/mq**

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.

COMUNE DI SOLBIATE OLONA (Prov. Varese)

Per le zone produttive e commerciali rispetto a 0,45 mq./mq. di capacità edificatoria propria il PGT prevede una capacità edificatoria aggiuntiva con i meccanismi perequativi di 0,10 mq./mq. corrispondente al 22% della capacità edificatoria propria.
Per le zone residenziali rispetto a una media di 0,35 mq./mq. di capacità edificatoria propria il PGT prevede una capacità edificatoria aggiuntiva con i meccanismi perequativi di 0,10 mq./mq. corrispondente al 28,5% della capacità edificatoria propria.

Il propone pertanto di applicare i seguenti parametro di correzione:

a.2) Valore incidenza corretto area immobili **residenziali € 152,50 - 43,50 = € 109,00/mq**

b.1) Valore incidenza corretto area immobili **commerciali € 178,30 - 39,30 = € 139,00/mq**

c.1) Valore incidenza corretto area immobili **produttivi € 88,80 - 19,50 = € 62,30/mq**

4_ VALORE MEDIO DELLE AREE AGRICOLA

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.
L'ultimo dato elaborato è relativo all'anno 2016 e valevole per l'anno 2017, 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 € 8.00/mq (commissione provinciale espropri)

5_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 € 109,00 - 8,00 = € 101,00/mq
Corrispondente a (€ 33,67/ mc.)

B) Valore diritti edificatori destinazione commerciali € 139,00 - 8,00 = € 131,00/mq

C) Valore diritti edificatori destinazione produttivi € 62,30 - 8,00 = € 54,60/mq

Solbiate Olona, 17.02.2020

Arch. Luca Antonini

COMUNE DI SOLBIATE OLONA (Prov. Varese)