



COMUNE DI
CASTELNUOVO BERARDENGA
(Provincia di Siena)

cittaslow rete internazionale delle città del buon vivere



ALLEGATO A)

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

Prot. n° 3932

08.03.2017

Spett.le Servizio Tributi
Sede

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2017

La presente stima ha per oggetto la determinazione del valore delle aree edificabili previste nel Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24.03.2014.

METODO DI STIMA

E' stato applicato il metodo di stima analitico, basato sul valore di trasformazione, che considera il terreno edificabile come un bene di produzione, dal quale con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, si ottiene la seguente formula: $V_a = V_m - K$.

Questa formula necessita, per poter essere applicata correttamente, di una ulteriore specificazione, infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato finito, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto dell'imprenditore, scontando all'attualità tale differenza in funzione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Il valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Si ottiene pertanto la seguente formula del procedimento analitico: $V_a = [V_{bf} - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$

dove:

V_a = valore dell'area

V_{bf} = valore del bene finito ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

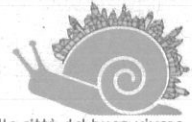
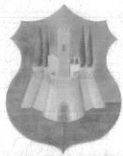
n = tempo, espresso in numero di anni, tra la stima e la data di redditività del bene.

IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Le stime sono state effettuate analizzando realmente i costi di trasformazione delle aree edificabili presenti nel Regolamento Urbanistico, utilizzando la formula di calcolo indicata al punto precedente.

Il valore finale determinato riguarda il valore unitario al mq. di SUL edificabile per le aree aventi le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, produttivo, commerciale e servizi interesse generale F4.

Per quanto riguarda la destinazione residenziale, il valore finale è stato ottenuto dalla media dei valori dei comparti edificabili presenti nelle varie località. Per le altre destinazioni d'uso, produttivo, commerciale e servizi interesse generale F4 è stato analizzato un solo comparto edificabile.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

Per le aree produttive e commerciali con intervento diretto, essendo presenti nel Regolamento Urbanistico solamente comparti con fabbricati esistenti la cui stima risulta di difficile lettura e considerato che non sono soggetti a realizzazione di opere di urbanizzazione, viene applicato un incremento del 15% al relativo valore dell'intervento indiretto.

Per le zone servizi interesse generale F4, all'interno delle quali sono ammesse molteplici destinazioni d'uso (direzionale-turistico-commerciale ecc.), come valore OMI di riferimento è stato utilizzato un valore medio tra le destinazioni ammesse.

Il criterio di calcolo è stato impostato utilizzando i seguenti parametri:

- Per il valore del bene finito viene fatto riferimento ai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre 2016, ultimo dato disponibile, precisando quanto di seguito.

Nell'ambito del territorio comunale dal 2011 ad oggi non sono stati attuati nuovi comparti edificabili, di conseguenza il mercato immobiliare e i valori OMI sono stati caratterizzati prevalentemente da compravendite di fabbricati esistenti. Questo ha portato a definire dei valori OMI che per alcune destinazioni o zone, sembravano non rispondenti ai valori di mercato reali.

Inoltre per le nuove costruzioni vengono oggi utilizzate tecnologie e criteri costruttivi (risparmio energetico) che portano ad un prodotto finito di qualità migliore rispetto al passato, ma anche a costi di realizzazione maggiori.

In considerazioni di questi elementi, la scelta del valore OMI di riferimento per determinare il valore del bene finito, non ha seguito un unico criterio, ma si è determinato di volta in volta il valore che poteva essere più attinente e reale alla zona in esame, alla destinazione e ai costi di realizzazione.

- Per il costo di costruzione si è fatto riferimento al costo effettivo necessario alla realizzazione dell'edificio, sulla base di consultazioni con operatori presenti sul territorio.

- Gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono stati applicati quelli in vigore, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 133 del 13.11.2012.

- Per le opere di urbanizzazione (strada, verde, parcheggio), sono stati applicati i prezzi del prezzario della Regione Toscana.

- Per le spese tecniche è stata applicata una percentuale sul costo di intervento in relazione alla diversa natura di destinazione e laboriosità del progetto.

- Come profitto dell'imprenditore si riconosce un margine al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi.

- Il tempo di trasformazione è stato applicato in funzione della tipologia di intervento, piano attuativo o intervento diretto, e della destinazione d'uso.

IL TECNICO DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO
P.e. Federico Bernardi



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO
Arch. Paola Dainelli