



PERIZIA DI STIMA
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE
DELLE AREE EDIFICABILI
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SGONICO
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA LOCALE
IMMOBILIARE AUTONOMA (ILIA)

ai sensi della L.R. n.17 del 14/11/2022

Anno 2024

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 4
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 4
5. Andamento del mercato	Pag. 5
6. Criteri di valutazione	Pag. 6
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 9
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 13
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 15
10. Applicazione degli indici	Pag. 15

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'annualità 2024 si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

In considerazione dell'entrata in vigore dall'1 gennaio 2023 della Legge Regionale 14 novembre 2022 n.17 istitutiva dell'Imposta Locale Immobiliare Autonoma (ILIA) che sostituisce, nel territorio regionale, l'Imposta Municipale Unica (IMU), si richiamano le disposizioni ivi contenute:

- Art.3 co. 1, lett.c: si intende per area fabbricabile *"l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.
- Art.7 co. 6: *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'1 gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.
- Art.7 co. 7: *"In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettera c), d) e f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.

La nozione di area edificabile nell'ordinamento tributario è sancita anche nell'art.36, comma 2 del D.L.223/2006 per cui *"un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi."*

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.”

2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Sgonico.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale Comunale, Variante n.12 adottata con D.C.C. n.31/c in data 10/12/2007 e approvata con delibera del C.C. n.23/c in data 04/08/2008 e successiva Variante n.19 adottata con Delibera n.38/c in data 12/11/2018 e approvata con D.C.C. n. 9 del 22/03/2024

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, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3.INQUADRAMENTO GENERALE

Sgonico è un comune italiano della provincia di Trieste situato a nord del capoluogo di Regione e al confine con la Slovenia. Il borgo conta una popolazione residente di circa 2000 abitanti distribuiti su diverse frazioni quali: Borgo Grotta Gigante, Bristie, Campo Sacro, Colludrozza, Devincina, Gabrovizza, Rupinpiccolo, Sagrado, Sales, Samatorza e Stazione di Prosecco.

Sgonico confina con i comuni di Duino-Aurisina, Monrupino, Sesana (SLO) e Trieste.

4.PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici. Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme di Attuazione (Titolo II°– Definizioni e Specificazioni art.n. 4):

Superficie territoriale (St):

Comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dal Piano vigente, comprensiva delle opere

di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate alla viabilità principale ed indicate dal piano.

Vanno escluse, ai fini del computo della St le aree di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Superficie fondiaria (Sf):

È costituita dalla superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla St le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.

Indice di fabbricabilità territoriale (It):

Esprime il volume (massimo e/o minimo) in mc costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale.

Indice di fabbricabilità fondiaria (If):

Esprime il volume (massimo e/o minimo) in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

Densità territoriale e fondiaria

Esprime il rapporto tra gli abitanti insediati od insediabili in una data zona e la sua superficie espressa, rispettivamente, in ha o in mq.

Rapporto di copertura (Q):

Esprime il rapporto percentuale esistente tra la superficie coperta rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio e la superficie fondiaria.

Volume (V):

Il volume corrispondente alla cubatura fuori terra dell'edificio chiuso e coperto su tre lati, con esclusione di porticati, logge aperte, terrazzi esterni aperti, scale aperte su tre lati e del tetto a falde, quando nel sottotetto non siano ricavati o ricavabili locali abitati e solo per un'altezza di m 2,50 misurata nel punto più alto.

I volumi già assentiti alla data di entrata in vigore della presente Variante n.12 al PRGC mantengono la loro validità con il calcolo precedente alla nuova normativa introdotta dal presente articolo.

Il Piano Regolatore Generale Comunale disciplina l'uso e l'assetto del territorio comunale, ha valore a tempo indeterminato ed è attuato mediante: **Attività edilizia libera** (interventi di manutenzione ordinaria, interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo), **Permesso di costruire** (interventi di nuova costruzione, interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti...) e **Denuncia Inizio Attività** (realizzazione di chioschi, pertinenze di edifici non superiori di 30 metri cubi, occupazione del suolo mediante deposito di materiali, demolizioni, ...)(TITOLO II art.6)

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G.C. individuate dalle seguenti Zone:

Zona A6: Costituita dalle aree libere edificabili
Zona B1: Saturata
Zona B2: Di completamento
Zona D2: Produttiva artigianale ed industriale
Zona D2.0: Produttiva artigianale – industriale e per la commercializzazione dei prodotti
Zona H2: Produttiva commerciale
Zona G3: Produttive di supporto al turismo
Zona E4: Produttive agricole di interesse agricolo paesaggistico
Zona E5: Produttive agricole di preminente interesse agricolo
Zona S: Per servizi ed attrezzature collettive

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nel 2023 le compravendite hanno subito un calo prossimo al 10% con quasi 710mila abitazioni totali che sono passate di mano sul mercato. Secondo **Nomisma**, il calo delle compravendite registrato nel 2023 è imputabile esclusivamente alla componente di domanda che è uscita dal mercato, perché dipende dal credito (-26%), mentre gli acquisti senza mutuo continuano a crescere (+4,8%).

A fare da metronomo della risalita del mercato sarà, secondo Nomisma, la **componente creditizia**, la cui imprescindibilità risulta ormai acclarata, specie in una fase di debolezza ciclica. L'elevato costo del denaro ha fatto sì che la quota di compravendite assistita da mutuo si sia ridotta dal 48,4% del 2022 al 39,9% del totale degli acquisti del 2023. Le difficoltà di accesso al mercato della compravendita hanno favorito un potenziale spostamento di interesse della domanda verso l'affitto, che rispetto allo scorso anno è cresciuta di 3 punti percentuali. In altre parole, nel 2023 48mila nuclei familiari hanno rinunciato ad acquistare una casa a favore dell'affitto. (Osservatorio Mercato Immobiliare – Nomisma)

L'andamento economico del 2023, dopo il periodo segnato dalla pandemia da Covid-19, è stato influenzato dalle tensioni geopolitiche generate dal persistere della guerra in Ucraina e dall'esplosione del conflitto mediorientale tra Israele e Palestina.

Al pari dello scenario internazionale altamente instabile anche per il Friuli Venezia Giulia è proseguito il rallentamento dell'economia, avviatosi nel corso del 2022. La crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) in regione è stato dello 0,8% rispetto allo 0,7% del dato nazionale. I servizi e le costruzioni hanno fornito un contributo positivo alla crescita dell'economia regionale, mentre la produzione industriale e le vendite legate al settore hanno subito una contrazione evidente, in misura maggiore nel mercato interno rispetto a quello estero. Gli investimenti hanno registrato una battuta d'arresto risentendo anche dell'aumento del costo del credito. Si è assistito alla diminuzione del credito bancario alle imprese, dovuta ad una dinamica negativa delle condizioni di finanziamento e ad una riduzione della

domanda.

Gli operatori immobiliari prevedono, per il 2024, una ulteriore diminuzione delle quantità scambiate sul mercato (47,5% dei giudizi) o, tutt'al più, un'invarianza sui livelli dello scorso anno (44,3%). Solo l'8,2% degli intervistati prevede una ripresa delle compravendite per effetto di una maggiore accessibilità al credito, della disponibilità di nuove abitazioni in vendita e di una accresciuta propensione all'acquisto, sostenuta anche dall'onerosità dei canoni di locazione. (Elena Molignoni – Head of Real Estate Nomisma)

A livello regionale si è registrato un decremento dell'11,8% delle transazioni normalizzate dal 2023 rispetto al 2022 e l'andamento negativo, che ha investito l'intera regione, è dovuto principalmente alle province di Pordenone e Udine, (rispettivamente del -18% e -11,7%).

La provincia di Trieste occupa una superficie di 212,51 Km², risultando la più piccola provincia per estensione territoriale tra le province italiane ed essendo costituita da soli 6 comuni non è suddivisa per macroaree; pertanto ai fini dell'analisi del mercato immobiliare, considerando le caratteristiche orografiche, il tessuto urbano degli abitati, le caratteristiche sociali, economiche ed infrastrutturali, sono esaminate le dinamiche dei dati relativi ai singoli comuni e le peculiarità dei territori.

La quotazione media e la relativa variazione annua di ciascun comune e per l'intera provincia, esprime un incremento ad eccezione del comune di Duino – Aurisina, dove è rimasta invariata. Nel comune di Sgonico si sono registrati incrementi meno significativi intorno al 2,4% corrispondenti a 1.677 €/mq. (AdE – Statistiche regionali 5 giugno 2024 – riferite al 2023).

Per quanto riguarda la provincia di Trieste a maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.302 al metro quadro, con un aumento del 5,21% rispetto a giugno 2023 (2.188 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Trieste ha raggiunto il suo massimo nel mese di maggio 2024, con un valore di € 2.302 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato agosto 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.083 al metro quadro. (Immobiliare.it)

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile, delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Sgonico, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Locale Immobiliare Autonoma (ILIA).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di “area fabbricabile” ai fini del calcolo dell'imponibile ILIA per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano Regolatore Generale Comunale;

- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio: valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G.C. I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area si possono così riassumere:
 - la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici;
 - nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare 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_{mT} il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_{mT} - K$$

Quest'equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggior specificazione. Infatti,

“il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va=[VmT- (\sum K + Ip + P)]/(1+r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell’area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = 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, intercorrente tra le stime e l’inizio di redditività del fabbricato.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un’area residenziale e industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà ad ogni modo determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree industriali.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l’applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati Vf e la somma di tutti i costi da

sostenere C, cioè:

$$Va = \frac{VmT - (\sum K + Ip + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 3,03%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 12 gennaio 2024.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che individua la microzona catastale B1 Centrale, per quanto riguarda i dati residenziali e la microzona catastale R1 per quanto riguarda i dati produttivi riportando le seguenti quotazioni:

- Anno 2023 – Abitazioni civili, stato conservativo “normale”, da 1100 a 1500 €/mq
- Anno 2023 – Capannoni industriali, stato conservativo “normale”, da 300 a 600 €/mq

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di abitazioni e laboratori nuovi, che certamente sono superiori ai valori in “normale” stato di conservazione. Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo “ottimo” censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore

determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3». Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia “ottima”, equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- Anno 2023 – Abitazioni, stato conservativo “ottimo”, da 1500 a 1950 €/mq
- Anno 2023 – Laboratori, stato conservativo “ottimo”, da 600 a 780 €/mq

Sono state inoltre considerate alcune proposte di vendita di abitazioni nuove, poste in vendita da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Sgonico e comuni limitrofi con caratteristiche simili e riscontrando rispettivamente un valore base per l’anno 2024 di 2.300,00€.

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “superficie lorda vendibile” (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell’Agenzia delle Entrate. Per le abitazioni poste all’interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari a $K=1,222$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con $K=1,050$.

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	8	50%	4,00
Autorimesse	16	50%	8,00
Giardini, corti	50	10%	5,00
Superficie commerciale complessiva			110,00
Superficie totale accessori			20,00
Incremento percentuale			22,22%

PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Locali a servizio attività	5%	1	5,00%
Totale incidenza			5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C=\sum K + Ip + PI$)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell’area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo di un imprenditore (PI).

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Dall'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 1.262,62 €/mq. Per la destinazione industriale il K1 risulta pari a 648,30 €/mq.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 8% del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico delle zone di espansione. Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto e per i singoli lotti oggetti di Intervento Diretto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria del contributo commisurato al costo di costruzione.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
Residenziale	127.07 €/mq
Artigianale e industriale	54.80€/mq

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Tra le voci che è necessario determinare vi è anche quella afferente il profitto lordo, costituito dal profitto normale netto, al lordo delle imposte, spettante all'imprenditore che trasformi l'area in un prodotto edilizio finito ed alieni tale prodotto completando così il suo intervento. Come insegna la dottrina dell'estimo, normalmente l'entità in esame deve essere accertata in base ad una percentuale da applicare al valore del prodotto edilizio finito, in un intervallo normalmente oscillante tra il 10-20%. La quantificazione analitica di questa voce non risulta facile perché è notorio che varia sensibilmente, in relazione sia all'ubicazione dell'intervento sia alle tipologie ed alle destinazioni dei fabbricati, ma, soprattutto, in relazione all'andamento contingente del mercato immobiliare e, quindi, al rischio complessivo dell'operazione. Invero, l'imprenditore che attua la trasformazione si identifica in un operatore economico che svolge la propria attività nell'ambito della produzione edilizia. Attualmente nella redditività d'impresa del settore considerato, l'imprenditore si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta al 14% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti) per la destinazione residenziale e al 10% per la destinazione d'uso produttiva.

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi". Per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per la destinazione urbanistica, sia per l'utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, Zona "B2.1" – ZONA OMOGENEA DI COMPLETAMENTO - avente superficie fondiaria Sf pari a mq. 400, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, $I_f=1,00\text{mc/mq}$;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, Zona "D2" – ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE avente superficie fondiaria

Sf pari a mq. 1000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, Rc=0,40mq/mq;

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2024					
Sup. Area (S.f.)	mq	400,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
mq edificabili(S.f. x If)	mc	400,00	Prezzo di mercato	€/mq	2 300,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	133,33	Sup. lorda vendibile totale	mq	158,23
Sup. lorda vendibile (accessori: 22,22%)	mq	24,89	Valore medio fabbricato VmT	€	363 921,33
Sup. lorda vendibile totale	mq	158,23			
Costo tecnico di costruzione K1	€	199 780,15	Valore del terreno (V.T.)	€	79 588,98
Oneri professionali K2	€	15 982,41	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€/mq	72 771,58
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	20 105,86	*capitalizzato al 3,03% per 3 anni		1,0937 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	236 943,63			
Profitto Imprenditore Pi	€	33 172,11	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	181,93
Interessi passivi Ip (6%)	€	14 216,62			
Totale	€	284 332,35			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2024					
Sup. Area di intervento	mq	1 000,00	Rapporto di copertura	mq/mq	0,400
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	400,00	Prezzo di mercato	€/mq	850,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	400,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	420,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	20,00	Valore medio fabbricato VmT	€	357 000,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	420,00			
			Valore del terreno (V.T.)	€ -	10 818,46
Costo tecnico di costruzione K1	€	272 286,00			
Oneri professionali K2	€	21 782,88	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€/mq -	10 191,50
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	23 016,00	*capitalizzato al 3,03% per 2 anni		1,0615 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	317 084,88			
Profitto Imprenditore Pi	€	31 708,49			
Interessi passivi Ip (6%)	€	19 025,09	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq -	10,19
Totale	€	367 818,46			

Applicando il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a 181,93€/mq ed un valore medio dell'area edificabile industriale pari a 10,19€/mq.

8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La stima sintetica "consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

- a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Sgonico integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate;
- b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Sgonico è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio TERRitorio; le visure catastali relative al comune di Sgonico hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Tavolare della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia; consultazione degli atti relativi alle aree individuate con la ricerca di atti di compravendita, successioni ed eventuali convenzioni.
- Agenzia delle Entrate - Siatel; tramite il nominativo e l'anno di stipula della compravendita, si è potuti risalire al valore dell'oggetto di scambio.

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita stipulati nel corso dell'anno 2023 e i primi mesi del 2024, non sono emerse compravendite significative che possano dare indicazioni precise sull'andamento dei prezzi di mercato della zona.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari del territorio tramite dispositivi web e ad analisi di relative documentazioni, non sono state reperite intenzioni di vendita di aree edificabili industriali, mentre sono state individuate aree residenziali in Comuni vicini (Doberdò del Lago, Duino-Aursina) che riparametrate in base alla posizione, alla potenzialità edificatoria esprimibile, alla modalità di attuazione permettono di individuare un valore di vendita di un lotto tipo pari a 88,00 €/mq.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, considerando l'anno 2024 e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore risulta pari a 181,93 €/mq per le aree residenziali e 10,19€/mq per quelle industriali.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale effettuata esclusivamente con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio in quanto non è stato possibile procedere dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 88,00 €/mq per le aree edificabili residenziali.
- Si può desumere un valore dato dalla media dei due criteri di stima adottati pari a 134,97 €/mq per le aree edificabile residenziali e un valore pari a 10,19 €/mq per le aree industriali

10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune. Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, 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 costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'ILIA; prevede quindi che chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolare il 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 , si calcola per ogni singola annualità:

Valore Venale Area residenziale (€) = Valore area base $_{[€/mq]} \times SUP_{[mq]} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Valore Venale Area industriale (€) = Valore area base $_{[€/mq]} \times SUP_{[mq]} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) e l'indice di fabbricabilità territoriale (I_t) in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle Norme di Attuazione. Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona:

Residenziale	Indice I ₁
If ≤ 1,00	1,00
1,00 < If ≤ 2,00	1,30
If > 2,00	1,50

Residenziale	Indice I ₁
It ≤ 0,80	1,00
It > 0,80	1,20

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive 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 (Q), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle Norme di Attuazione, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

Industriale	Indice I ₁
Q ≤ 0,40	0,90
0,40 < Q ≤ 0,50	1,00*
Q > 0,50	1,10

*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 industriali, 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 produttive.

Nella tabella seguente si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
E Zone produttive agricole	0,03	0,90 (per opere di infrastruttura agraria)
	0,05 (colture viticole, frutticole, orticole e floricole)	0,10 (solo area pertinenza conservazione e commercializzazione)
	---	1,00 (per allevamenti zootecnici e industriali)
	---	1,30 (solo area pertinenza serre)
Zona A6: Aree libere edificabili	1,50	---
Zona B2.1: zona di completamento	1,50	---

Zona B2.2: zona di completamento	1,00	---
Zona D2: zona produttiva artigianale – industriale e per la commercializzazione dei prodotti	----	1,20
Zona H2: zona produttiva commerciale	----	1,30
Zona G3: zona produttiva di supporto al turismo	---	1,30
Zone S: zone per servizi ed attrezzature collettive	0,20	----

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è la superficie soggetta a vincolo agricolo se destinata alla residenza, mentre è la parte dell'area di pertinenza urbanistica se diversa da quanto previsto per gli ambiti residenziali, per effetto della “finzione giuridica”, a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni, al netto delle superfici vincolate già sfruttate.

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 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 costituzionale 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 “I” relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

Strumenti di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	INDICE I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Aree urbanizzate, Piani Attuativi Comunali- Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0.70
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. sup. territoriale Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	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 descritte. 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) viene introdotto un indice **I₄=0,80**

- Qualora un terreno sia stato soggetto a lavori di **bonifica**, dovranno essere considerati i costi sostenuti reperiti da documentazione contabile/fatture, che andranno scorporati dalla base imponibile.

Qualora un terreno dovesse essere soggetto a lavori di **bonifica**, dovranno essere considerati i costi eventualmente preventivati, che andranno scorporati dalla base imponibile.

In assenza di tali dati, si introduce un coefficiente di abbattimento **0,70 ≤ I₄ ≤ 0,90** in base all'impatto del tipo di intervento di bonifica necessario.

- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄=0,60**

- Aree su cui insistono **fabbricati in corso d'opera** (art.7 L.R.17/22) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PRGC corrispondente al lotto tipo.
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanza** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, proiezione verticale di elettrodotti, etc...), 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 $0,60 \leq I_4 \leq 0,90$ (a seconda del grado di "penalizzazione").

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/accertamento con adesione, di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

Dopo aver individuato sul Comune di Sgonico le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee, sulla base dei valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico e insediativo, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in più zone rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali e precisamente:

Zona Territoriale	Indice I ₅	Indice I ₅
	residenziale	produttivo
Zona Territoriale Sgonico	1,00	1,00
Zona Territoriale Borgo Grotta Gigante, Bristie, Campo Sacro, Colludrozza, Devincina, Gabrovizza, Rupinpiccolo, Sagrado, Sales Samatorza, Stazione di Prosecco	0,90	0,80

ULTERIORI CASI PARTICOLARI SU FABBRICATI ESISTENTI

In riferimento all'art. 7 comma 7 della citata L.R. 17/22 che stabilisce che, *"In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettera c), d) e f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*, si considerano i seguenti parametri:

Piani di Recupero, zone di Interesse storico, artistico o ambientale, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (co.7, art.7 L.R.17/22)	Anno d'imposta	Valore €/mc
	Anno 2024	32,40€/mc

Indice I4 Tessuti Storici Consolidati e zone di pregio*	Indice I5 zone territoriali		
1,10	Zona Territoriale Sgonico	1,00	1,00
	Zona Territoriale Borgo Grotta Gigante, Bristie, Campo Sacro, Colludrozza, Devincina, Gabrovizza, Rupinpiccolo, Sagrado, Sales Samatorza, Stazione di Prosecco	0,90	0,80

* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc...

Qualora si attuino Piani di Recupero e/o Recuperi edilizi, **in caso di demolizione**, si considera lo scorporo dei costi di smantellamento dalla base imponibile, reperiti tramite fatture in caso di demolizione già avvenuta, o ipotizzando un costo indicativo pari a 20€/mc vuoto per pieno, in caso di fabbricato da demolire.

Geom. Emanuele Rota



ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2024	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	134,97 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	10,19 €/mq

Indice per Potenzialità Edificatoria I₁

Residenziale	Indice I ₁	Industriale	Indice I ₁
If ≤ 1,00	1,00	Q ≤ 0,40	0,90
1,00 < If ≤ 2,00	1,30	0,40 < Q ≤ 0,50	1,00*
If > 2,00	1,50	Q > 0,50	1,10
Residenziale	Indice I ₁		
It ≤ 0,80	1,00		
It > 0,80	1,20		

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

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
E Zone produttive agricole	0,03	0,90 (per opere di infrastruttura agraria)
	0,05 (colture viticole, frutticole, orticole e floricole)	0,10 (solo area pertinenza conservazione e commercializzazione)
	---	1,00 (per allevamenti zootecnici e industriali)
	---	1,30 (solo area pertinenza serre)
Zona A6: Aree libere edificabili	1,50	---
Zona B2.1: zona di completamento	1,50	---
Zona B2.2: zona di completamento	1,00	---
Zona D2: zona produttiva artigianale – industriale e per la commercializzazione dei prodotti	----	1,20
Zona H2: zona produttiva commerciale	----	1,30
Zona G3: zona produttiva di supporto al turismo	---	1,30
Zone S: zone per servizi ed attrezzature collettive	0,20	----

Indice di stadio urbanistico I₃

Strumenti di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	INDICE I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Aree urbanizzate, Piani Attuativi Comunali- Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0.70
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.80
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. sup. territoriale Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0.60

Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Indice I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Bonifiche del terreno	0,70 ÷ 0,90
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

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	Indice I ₅ residenziale	Indice I ₅ produttivo
Zona Territoriale Sgonico	1,00	1,00
Zona Territoriale Borgo Grotta Gigante, Bristie, Campo Sacro, Colludrozza, Devincina, Gabrovizza, Rupinpiccolo, Sagrado, Sales Samatorza, Stazione di Prosecco	0,90	0,80

Ulteriori casi particolari su fabbricati esistenti

Piani di Recupero, zone di Interesse storico, artistico o ambientale, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (co.7, art.7 L.R.17/22)	Anno d'imposta	Valore €/mc
	Anno 2024	32,40€/mc

Indice I4 Tessuti Storici Consolidati e zone di pregio*	Indice I5 zone territoriali		
1,10	Zona Territoriale Sgonico	1,00	1,00
	Zona Territoriale Borgo Grotta Gigante, Bristie, Campo Sacro, Colludrozza, Devincina, Gabrovizza, Rupinpiccolo, Sagrado, Sales Samatorza, Stazione di Prosecco	0,90	0,80

