

E
COMUNE DI SANT'ANTONIO ABATE
AOO JPE
Protocollo N.0040802/2025 del 25/11/2025

Stima del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica

Comune di Sant'Antonio Abate

Premessa

Con trattativa diretta n. 5585663 del 27/08/2025 il Comune di Sant'Antonio Abate ha affidato alla società Kibernetes il progetto di ricostruzione della banca dati delle aree edificabili, progetto comprendente la stima dei valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica di cui alla Legge n. 160 del 27/12/2019 (Legge di bilancio 2020).

Ai sensi dell'art. 1 comma 777 lettera d) della Legge n. 160 del 27/12/2019 pubblicata in G.U. Serie Generale n. 304 del 30/12/2019 – Suppl. Ordinario n. 45, i Comuni possono *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*.

La presente relazione di stima si pone l'obiettivo di determinare, scegliendo tra le metodologie classiche della dottrina dell'estimo immobiliare che nel prosieguo verranno analizzate, il più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili già individuate nella attività di ricostruzione cartografica, fornendo all'Ente Impositore un valido strumento per procedere con le attività di accertamento IMU.

Le aree fabbricabili

Ai fini della definizione di area fabbricabile, si riporta L'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge n. 160 del 27/12/2019: *"per area fabbricabile si intende 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. Si applica l'articolo 36, comma 2 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248."*

È chiaro quindi, e inequivocabile, che ai fini ICI prima e IMU poi, la qualifica di area fabbricabile viene conferita al terreno dallo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dalle destinazioni d'uso previste, dalla natura del suolo e dalla volontà del proprietario di trasformare l'area secondo le possibilità dello strumento urbanistico.

Inoltre, è bene ricordare che l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006 riconduce la fattispecie delle aree edificabili, per tutte le imposte esigibili, ad una definizione univoca ai fini fiscali:

"ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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."

Il sopracitato articolo, inoltre, specifica quanto ripetutamente ribadito e consolidato dagli orientamenti giurisprudenziali, riguardo gli effetti dell'iter procedurale di approvazione del piano urbanistico sul valore delle aree interessate da modifiche di destinazione. In base a tale articolo, infatti, la sola adozione dello strumento urbanistico determina la circostanza che un terreno possa essere considerato quale area fabbricabile, per le sole previsioni di potenzialità edificatoria in esso contenute e riferibili a specifiche aree, anche se non è intervenuta la successiva approvazione dalla Regione, in quanto le previsioni contenute in

esso si ripercuotono immediatamente sul valore dell'area stessa. Risulta quindi chiaro che ai fini fiscali ed in particolare ai fini dell'Imposta Municipale Propria, un terreno viene considerato fabbricabile per il solo fatto di essere suscettibile di utilizzo edificatorio per la destinazione prevista nello strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione dello stesso e/o dall'approvazione di strumenti urbanistici attuativi che rendano concretamente e immediatamente possibile l'edificazione.

Il valore delle aree fabbricabili

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che, per le aree fabbricabili, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 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.

Il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, 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.

Al fine di limitare il potere di accertamento, l'art. 1, comma 777, lettera d), della suddetta legge 160/2019, dà facoltà ai comuni, di "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili [...] qualora l'imposta sia stata

versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;" fermo restando che in assenza di valori di riferimento adottati dal Comune, spetta, comunque, al contribuente determinare la base imponibile dell'area edificabile seguendo i principi contenuti nell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019.

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ci si riferisce quindi ai criteri di stima economica propri dell'estimo immobiliare, scegliendo tra questi, il metodo che, considerando le caratteristiche del bene e del fine dichiarato della stima, si adatti maggiormente alla formulazione del giudizio di valore.

I criteri di stima

Considerando la grande differenziazione dei beni immobili non è possibile considerare univocamente e chiaramente determinabili i prezzi dei singoli beni, dovendo per tal motivo ricorrere agli schemi – criteri di stima - che l'estimo mette a disposizione per la determinazione del più probabile valore di mercato. Per la definizione del più probabile valore di mercato si richiama la circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia, sezione IV, punto 1): *"per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."*

Secondo la definizione riportata il valore di mercato discende dall'applicazione di una specifica procedura di stima. La scelta della procedura e dei criteri di stima da adottare dipende dallo scopo della stessa, dalle caratteristiche tecniche, economiche e giuridiche del bene, nonché dalle informazioni di mercato disponibili.

Senza scendere nel dettaglio della dottrina estimativa, i principi su cui si basano i criteri di stima possono essere sintetizzati in termini di comparazione e di valutazione analitica. Nel primo caso la stima, definita sintetica o a comparazione diretta, avviene per comparazione

del bene (si riconosce una relazione funzionale) con altri beni, già oggetto di compravendita, con i quali condivide aspetti caratterizzanti quali la zona, la consistenza, l'esposizione, ecc., tali da poter considerare i beni reciprocamente sostituibili sul mercato immobiliare.

Nel caso di stima analitica o a comparazione indiretta, il valore viene determinato attraverso la capitalizzazione del reddito che l'immobile è capace di produrre.

In entrambi i casi la stima richiede sempre il riferimento a dati economici noti quali prezzi di mercato, redditi, costi medi di realizzazione del manufatto edilizio, tassi di interesse, ecc., opportunamente elaborati sulla scorta degli aspetti tecnici e normativi che costituiscono il contesto in cui risiede il bene oggetto di stima. Imprescindibile è pertanto la conoscenza dell'ambiente di valutazione, nei suoi aspetti economici, legislativi, tecnici e sociali.

In merito alle aree edificabili è ormai consolidato l'orientamento generale di adozione del criterio analitico di stima cosiddetto del valore di trasformazione. Non si esclude di fatto la possibilità della determinazione del valore con il metodo sintetico-comparativo, ma quest'ultimo manifesta in gran parte dei casi, un limite dovuto alla scarsità di dati disponibili. La stima sintetico-comparativa, infatti, prevede la preventiva rilevazione delle informazioni delle transazioni immobiliari di beni analoghi a quello oggetto di stima, sia per caratteristiche intrinseche (ubicazione, forma, estensione, qualità del terreno, ecc.) che da caratteristiche estrinseche derivanti dalle previsioni degli strumenti urbanistici ai diversi livelli di programmazione (Piano Urbanistico Comunale, Piani Attuativi, Piani sovraordinati, Vincoli, ecc.). Tale livello di caratterizzazione dei beni analoghi da ricercare, anche in zone dove si registra un forte dinamismo del mercato immobiliare, rende la popolazione dei dati comparabili troppo limitata per una determinazione del valore del bene statisticamente valido ed efficace al fine della stima.

La stima sintetico-comparativa

Il criterio di stima sintetico-comparativa basa le sue fondamenta sull'assunto che un bene possa essere valutato in termini economici rapportandolo ad un bene analogo di cui sia noto il valore, tipicamente perché già oggetto di transazione economica.

Il campione di immobili 'comparabili' deve essere sufficiente per ottenere un valore realistico e coerente con il mercato locale. A tal fine i valori vanno opportunamente corretti con coefficienti che tengano conto di tutte le caratteristiche che caratterizzano i singoli immobili valutati al fine di conformarli a quella che è stata assunta come condizione standard, ovvero, nelle stime puntuali, alla situazione dell'immobile oggetto di stima.

La raccolta dei dati avviene tipicamente tra le offerte del mercato immobiliare e gli atti di compravendita stipulati nel periodo di riferimento. Individuato il campione comparabile, per localizzazione, destinazione d'uso e caratteristiche si raccolgono i prezzi effettivi di vendita o richiesti e si analizzano tutti gli aspetti che possono avere inciso sulla determinazione del valore (permanenza sul mercato, eventuali trattative, soggetti coinvolti, interessi particolari, ecc.). Si determina in questo modo il prezzo medio al mq applicabile direttamente al bene da stimare se lo stesso è stato assunto a riferimento o con l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.

La stima sintetico comparativa ha il vantaggio di basarsi su dati reali di mercato facilmente reperibili e verificabili. Di contro, il campione di dati raccolti deve garantire l'affidabilità statistica del risultato, richiedendo dunque un contesto di forte dinamismo del mercato e anche in queste condizioni, potrebbe risultare difficile trovare dati sufficienti per la stima di beni con caratteristiche particolari.

La stima a valore di trasformazione

Il criterio di stima a valore di trasformazione si basa sull'assunto della suscettibilità di trasformazione del bene stesso e, da questa, sulla determinazione del valore attuale calcolato come differenza del valore previsto del bene prodotto (o trasformato) e il costo dell'operazione di trasformazione. È chiaro, dunque, che il principio estimativo parte dai postulati di:

- stime preventive;
- ordinarietà delle caratteristiche tecniche ed economiche della trasformazione;
- similarità funzionale con altri beni di prezzo o costo noti.

Il procedimento di stima parte dalla rilevazione dei prezzi di mercato dei prodotti edilizi "finiti" e noti, individuando i campioni che formano la popolazione omogenea comparabile, nei manufatti con caratteristiche tecniche analoghe e conformi a quelle consentite dalle possibilità edificatorie, discendenti da caratteristiche geometriche, dimensionali nonché dalle previsioni dello strumento urbanistico in termini di potenzialità edificatoria e destinazioni d'uso, a quelle dell'area fabbricabile.

Sottraendo dal valore del prodotto finale, la somma di tutti i costi sostenuti per la realizzazione del manufatto (costi di realizzazione tecnica, utili di impresa, profitti dell'imprenditore, costi di costruzione e di urbanizzazione, interessi passivi sui capitali anticipati), si ricava il valore dell'area.

Atteso che il valore così determinato rappresenta una previsione di rendita che si pone temporalmente in un momento successivo a quello a cui la stima si riferisce, l'applicazione del procedimento matematico di attualizzazione del capitale consente di calcolare il valore attuale di importi esigibili o pagabili in momenti futuri. Si giunge alla seguente formula per il calcolo del valore dell'area.

$$Va = \frac{Vm - (\sum K + Ip + Sgen + Scom + Pl)}{(1 + r)^n}$$

V_a Valore venale dell'area all'inizio della trasformazione (obiettivo della stima)

V_m	Prezzo o valore del prodotto edilizio finale realizzabile
K	Costi relativi alla costruzione così suddivisi
K_o	Costo di realizzazione tecnica + spese generali + utile dell'impresa + sistemazione esterna
K_p	Oneri Professionali
K_u	Oneri di costruzione e di urbanizzazione primaria e secondari a
I_p	Interessi passivi sui costi al tasso annuo r
S_{gen}	Spese generali di gestione
S_{com}	Spese di commercializzazione del prodotto finito (intermediazioni, notarili, etc)
P_l	Profitto lordo dell'imprenditore
r	tasso di interesse
n	Tempo espresso in anni intercorrente tra l'acquisizione del suolo e la vendita (o inizio della produzione del reddito dell'intero prodotto)

Aspetti urbanistici

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, come sopra riportato, di fatto richiamando quanto previsto dall'art. 5 comma 5 della Legge 504/1992, specifica che il valore venale delle aree fabbricabili è calcolato in funzione alla zona territoriale di ubicazione, nonché all'indice di edificabilità e alla destinazione urbanistica. È quindi facilmente deducibile l'imprescindibile conoscenza dello strumento urbanistico adottato dal Comune nonché di tutta la strumentazione urbanistica preordinata e subordinata allo stesso oltre le conseguenziali valutazioni che andranno ad incidere sul modello di stima e la sua applicazione al fine di giungere ad una corretta procedura di stima che tenga conto della specificità del fine.

Per poter chiarire tali aspetti è bene introdurre alcuni concetti che sono alla base della Pianificazione Territoriale e Urbanistica e delle procedure attuative ed esecutive.

La Pianificazione Territoriale e Urbanistica ha il fine di progettare, programmare e individuare le modalità di attuazione ed esecuzione delle trasformazioni dello spazio per garantire una migliore qualità abitativa e un uso del territorio coerente con le peculiarità storiche, sociali,

economiche e culturali del contesto in cui opera, basandosi su principi di razionalità, equità e sostenibilità.

Piani, programmi e progetti sono gli strumenti di regolamentazione di cui la pianificazione si avvale per il perseguimento degli obiettivi di trasformazione prefissi, individuando i soggetti, le localizzazioni, le destinazioni e disciplinando i criteri e le modalità sia in termini procedurali che quantitativi, del processo di trasformazione operando su diverse scale di intervento.

I livelli di pianificazione comunale trovano attuazione, recependo gli indirizzi della pianificazione regionale e provinciale, con l'elaborazione di un piano che individua le zone territoriali omogenee, le relative funzioni attuali e di previsione delineando le linee guida per l'attuazione, definendo, a partire dalla conformazione del tessuto urbano, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, e le possibilità di trasformazione consentite all'interno dei singoli ambiti così come perimetrati sulla base di valutazioni effettuate sul tessuto urbano e insediativo caratteristico e omogeneo.

Il Comune di Sant'Antonio Abate ha adottato con D.G.C. n. 189 del 10 ottobre 2018, e approvato con D.C.C. n. 19 del 11 aprile 2019, il Piano Urbanistico Comunale, in attuazione della L. R. n. 16/2004 e del Regolamento Regionale n. 5/2011.

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sant'Antonio Abate, secondo l'articolazione introdotta dalla L.R. 16/2004 all'art. 3, attua la pianificazione urbana mediante le disposizioni strutturali, a lungo termine, con criteri di definizione che discendono dalle caratteristiche sociali, storico-culturali, naturali e ambientali; e le disposizioni programmatiche, con previsioni temporali di breve periodo, in stretta correlazione con i bilanci annuali e pluriennali dell'amministrazione.

Tali disposizioni si riferiscono alle Zone territoriali omogenee (Zto) e alle relative sottozone, rappresentate nelle tavole F.01 e F.02, e articolate in:

Zto A - Centro storico;

Zto A1 - Edilizia tradizionale e di pregio

Zto A2 - Tessuto di antico impianto

Zto B - Urbanizzazione recente

Zto B1 - Insediamenti urbani saturi

Zto B2 - Aree di densificazione urbana

Zto B2 - Aree di densificazione urbana: perequazione di prossimità

Zto B3 - Aggregati edilizi in zona agricola

Zto D – Area produttiva

Zto D1 – Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale

Zto D2 – Insediamenti produttivi di interesse locale

Zto D2.1 – Insediamenti produttivi di interesse locale esistenti

Zto D2.2 – Insediamenti produttivi di interesse locale esistenti in aggregati edilizi in zona **agricola**

Zto D3 – Aree produttive a riconversione graduale

Zto D3.1 Aree produttive a riconversione graduale in ambiti saturi

Zto D3.2 Aree produttive a riconversione graduale in ambiti di densificazione

Zto E - Area agricola

Zto E - Area agricola – recupero delle preesistenze

Zto E - Area agricola – nuova edificazione

Zto E - Area agricola – ricoveri

Zto E - Area agricola – divieti

Zto E - Area agricola – titolarità e responsabilità dell'intervento

Zto E - Area agricola – accorpamento dei suoli

Zto E - Area agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale

Zto E - Area agricola – edifici esistenti

Zto E - Area agricola – agriturismo

Zto E1 - Aree agricole interstiziali e periurbane

Zto E2 - Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica e ambientali

Zto E3 - Aree agricole a insediamenti edilizi radi

Zto E3 - Aree agricole a insediamenti edilizi radi: impianti serricoli

Zto F - Impianti ed attrezzature tecnologiche

Per ognuna delle Zto, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale definiscono gli elementi utili alla determinazione delle capacità edificatorie attribuibili ai lotti di terreno interessate dalla relativa zonizzazione, relativamente alle categorie di intervento e alle destinazioni d'uso ammesse, alle procedure di attuazione, agli indici e ai parametri di calcolo per la definizione delle caratteristiche geometriche e di localizzazione dell'elemento edilizio potenzialmente realizzabile e ai titoli abilitativi necessari.

Il Piano Urbanistico di Sant'Antonio Abate non prevede espansione residenziale se non limitatamente alla realizzazione di n. 46 alloggi a libero mercato e 31 alloggi in regime di Edilizia residenziale sociale *"esclusivamente su suoli di proprietà pubblica, ovvero acquisiti al patrimonio comunale a seguito di procedure di cui all'Art. 31, comma 3, del Dpr 380/2001, purché ricadenti nelle "Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale", di cui all'Art. 52 delle Nta del Ptc, e compatibilmente con eventuali vincoli esistenti"*, così come definito nell'art. 79 delle NTA del PCU.

L'edificabilità delle zone a destinazione prevalentemente residenziale, si limita alle possibilità di ampliamento e talvolta alla possibilità di realizzare pertinenze quali box auto e cantinole esclusivamente interrati ovvero la realizzazione di dotazioni territoriali con piccole volumetrie funzionali alla destinazione d'uso prevista, così come definito dai commi 8 e 10 dell'art. 49 delle NTA.

Lo scenario cambia per la zona di espansione industriale perimetrata a nord-est del territorio comunale. I lotti appartenenti alla zona D1, disciplinata dall'art. 55 del PUC e dal PUA di recente formazione, costituiscono di fatto l'unica porzione di territorio destinata alla trasformazione per le funzioni prettamente produttive.

Per ciò che concerne le attrezzature, sono puntualmente individuate le zone destinate alle dotazioni territoriali. In particolare, le zone destinate al gioco e allo sport con interventi di iniziativa privata o pubblico-privata, rientrano nella fattispecie delle aree che ai fini tributari sono assoggettabili all'IMU.

Processo di stima

Con tali premesse, per i fini della stima, la scelta è stata quella di analizzare tutti gli atti di compravendita presenti nella banca dati ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, limitatamente al foglio catastale n. 2 comprendente tutta la ZTO D1 e parte della zona agricola E. Per le altre ZTO la ricerca è stata effettuata, al contrario, ricercando gli atti di compravendita relativi a quelle particelle che dalla ricostruzione cartografica sono risultate, seppur con le forti limitazioni delle prescrizioni delle NTA, potenzialmente edificabili.

Sono stati analizzati 98 atti di compravendita riferiti agli anni dal 2019 al 2025 e di cui il 43% relativi a particelle ricadenti in zona D1 e più del 75% relativi a particelle ricadenti nelle zone D1 ed E3 ed un totale complessivo di superficie di terreno oggetto di compravendita di oltre 27.000 mq.

	2019			2020			2021			2022		
ZTO	N. particelle	Superficie	Valore medio €/mq	N. particelle	Superficie	Valore medio €/mq	N. particelle	Superficie	Valore medio €/mq	N. particelle	Superficie	Valore medio €/mq
B1	1	467,00	34,26							2	1.165,00	23,57
B2	3	2.596,00	23,75							1	434,00	92,17
D1	1	3.264,00	18,38	3	2.328,00	29,06	8	15.452,00	58,59	14	13.395,00	41,19
D2.1										1	209,00	143,54
D2.2	2	5.106,00	40,43									
E2				1	1.053,00	18,99	1	1.424,00	17,56			
E3	9	12.028,00	26,30	3	2.436,00	32,61	18	19.713,00	21,66	3	5.500,00	30,58
DT-VERDE SPORT	2	358,00	39,11									
DT-PARCHEGGI												

	2023			2024			2025			TOTALI		
ZTO	N. particelle	Superficie	Valore medio €/mq	N. particelle	Superficie	Valore medio €/mq	N. particelle	Superficie	Valore medio €/mq	N. particelle	Superficie	Valore medio €/mq
B1										3	1.632,00	27,13
B2				2	838,00	52,63	1	343,00	291,55	7	4.211,00	80,03
D1	23	37.954,00	38,53	31	31.446,00	47,33	2	1.910,00	90,00	82	105.749,00	44,93
D2.1	2	518,00	19,31	2	1.383,00	47,00				5	2.110,00	55,23
D2.2										2	5.106,00	40,43
E2	6	5.094,00	24,06							8	7.571,00	22,61
E3	11	8.643,00	25,67	4	3.012,00	24,45				48	51.332,00	24,92
DT-VERDE SPORT	2	4.810,00	64,45				2	1.436,00	17,41	6	6.604,00	40,32
DT-PARCHEGGI	1	803,00	6,23	5	1.708,00	6,03				6	2.511,00	6,06

Dall'analisi dei dati raccolti emerge quanto segue.

Per le zone urbanizzate, sature e di densificazione, risultano pochi atti relativi a transazioni di lotti di terreno, circostanza riconducibile al basso interesse del mercato per lotti la cui potenzialità edificatoria è limitata alla risistemazione fondiaria del singolo proprietario o alla destinazione di attrezzature di interesse territoriale. Dato supportato dalla variabilità del prezzo unitario dichiarato nelle compravendite. Tale dato non risulta quindi utilizzabile ai fini della presente stima.

Per la zona D1 invece, che ha visto negli ultimi 5 anni, la progressione degli eventi progettuali e amministrativi propedeutici alla concretizzazione delle previsioni del piano per la zona industriale, dall'approvazione del piano degli interventi del 2021 all'adozione e successiva e più recente approvazione del Piano Attuativo, si registra un netto e progressivo incremento delle vendite dei terreni a partire dal 2021 ad oggi. Il dato censito è di evidente rilevanza per la stima, fornendo sufficienti elementi per la determinazione del valore unitario attribuibile alle aree a destinazione industriale. Escludendo i dati di minore solidità statistica relativa agli atti registrati nel 2019 e nel 2025, si può giungere alla conclusione che il valore medio delle aree, in una fase in cui ancora non è approvato lo strumento urbanistico attuativo, è attestabile sui 44,50 €/mq, dato dalla media ponderata dei valori degli atti di compravendita registrati tra il 2020 e il 2024, con l'evidenza di un netto e costante incremento probabilmente determinato dalla prospettiva di adozione del PUA.

In merito alle zone destinate alle dotazioni territoriali, il mercato offre, analogamente alle zone residenziali B, una variabilità di valori che non permette la determinazione di un valore con stima diretta.

Di poco supporto alla presente stima si rivelano le indagini eseguite raccogliendo i dati degli annunci immobiliari che hanno portato ad un campione non idoneo, presentando dati relativi ad annunci di soli 5 terreni esclusivamente in zona agricola.

ANNUNCI AGENZIE IMMOBILIARI				
UBICAZIONE	PREZZO RICHIESTO	SUPERFICIE MQ	ZONA	€/MQ
Via Della Marna	68.000,00 €	2.000,00	E2	34,00
Via Nocerelle	30.000,00 €	1.500,00	E3	20,00
Via Casa D'auria	75.000,00 €	1.300,00	E3	57,69
Via Lenza	55.000,00 €	1.304,00	E3	42,18
Via Fosso Del Mulino	80.000,00 €	2.000,00	E2	40,00

Dall'analisi di quanto sopra riportato, la scelta obbligata è stata quella di affiancare al dato emerso, una valutazione analitica del valore di mercato delle aree edificabili, procedendo con la stima a valore di trasformazione che nel caso specifico ha rappresentato un valido strumento per la verifica e conferma del dato relativo al valore di mercato per la zona D1.

Ancora, per le zone destinate ad attrezzature territoriali, atteso che tale destinazione è prevista anche per i lotti liberi in zona B1 seppur con diversi indici, si è proceduto all'applicazione del metodo del valore di trasformazione per le zone VG (estendibile alle zone VV considerate equipollenti dallo strumento urbanistico) nelle quali la previsione della componente volumetrica permette l'equiparazione del modello edilizio alla tipologia del manufatto produttivo i cui valori sono desumibili dalla banca dati OMI; diversamente, per le zone B, dove la componente volumetrica consentita è estremamente limitata, si è proceduto alla valorizzazione delle aree con metodo analitico del cosiddetto Valore Comprensoriale descritto più avanti.

I riferimenti sono i valori OMI e gli indici urbanistici definiti dal piano urbanistico per le singole ZTO, nonché i dati urbanistici delle analisi preliminari alla formazione del PUC.

Per il metodo di stima a valore di trasformazione si sono applicati i seguenti valori:

V_m Il valore di mercato degli immobili ricavato dalla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). La Banca dati fornisce semestralmente un intervallo di valori per unità di superficie e tipologia immobiliare, per ogni zona territoriale. Le zone territoriali rappresentano comparti omogenei del mercato immobiliare locale in termini di condizioni economiche e socio-ambientali.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SANT'ANTONIO ABATE

Fascia/zona: Periferica/CORONA PERIFERICA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

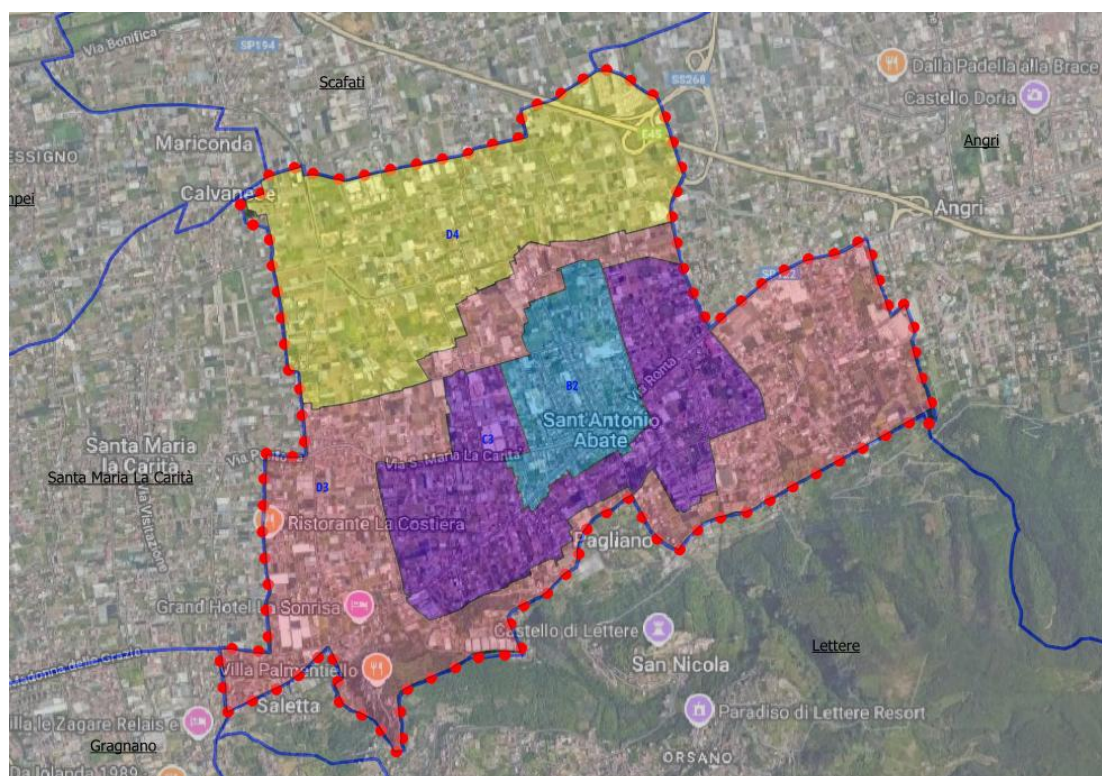
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	380	760	L	1,7	3,5	L
Laboratori	NORMALE	370	740	L	1,4	2,8	L

I valori OMI costituiscono un campione sufficientemente rappresentativo dei valori di compravendita degli immobili benché non possano ritenersi sostitutive della stima puntuale del singolo immobile.

Nella verifica dei dati forniti dalla banca dati OMI si rileva che la zonizzazione definita dall'Osservatorio in base ai criteri sopra esposti, ricopre il territorio in forma inevitabilmente diversa dalla zonizzazione della previsione urbanistica del PUC. Questo risulta evidente considerando le diverse finalità dell'elaborazione. In base a quanto riporta l'Agenzia del Territorio nel *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*: "La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri

posizionali, urbanistici, storico ambientali, socioeconomici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. La delimitazione territoriale di un'area omogenea di mercato passa, quindi, anche attraverso l'analisi dell'omogeneità delle caratteristiche socio-ambientali, economiche e di localizzazione”.

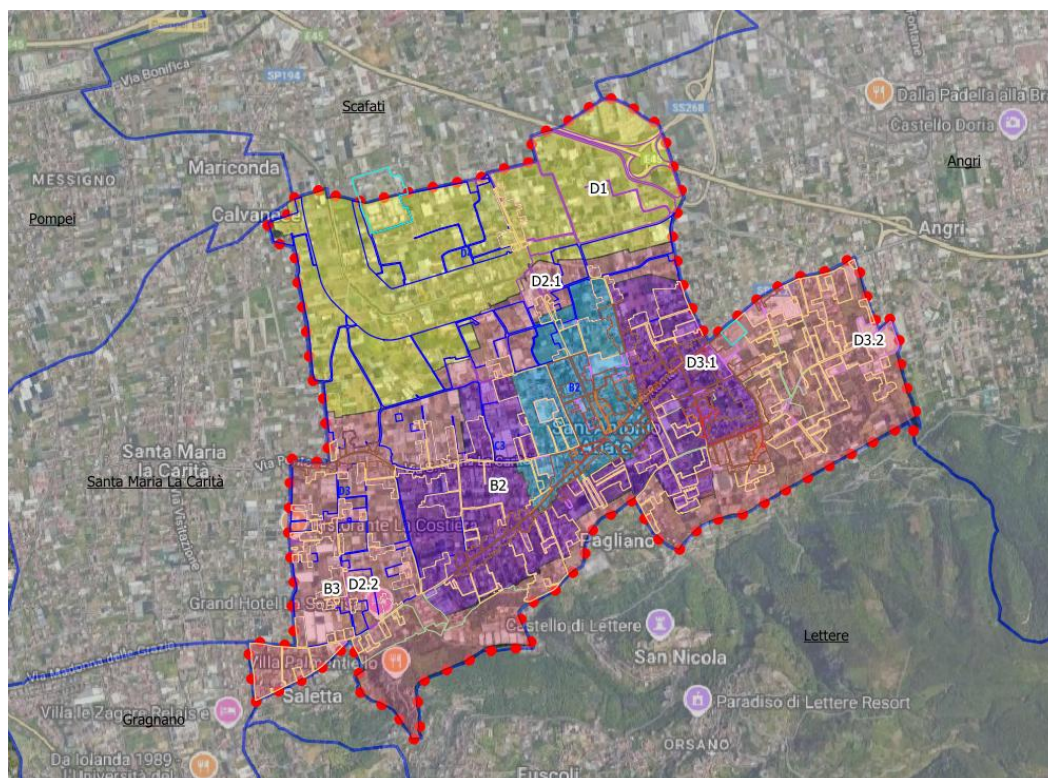
Risultano quindi oltremodo evidenti i diversi criteri che portano alla definizione delle 2 zonizzazioni: le zone OMI sono una selezione di porzioni territoriali, anche sconfinante i limiti amministrativi comunali, effettuata su criteri che prendono in considerazione dati economici, storici e sociali, rilevanti per valutazioni e studi del mercato immobiliare attuale; la zonizzazione urbanistica, pur partendo dallo studio del territorio, considerando tra gli altri gli stessi criteri economici, sociali e storici, ha il fine di progettare e definire i principi della trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, coerente e sostenibile, definendosi chiaramente come un atto di tipo previsionale.



Zonizzazione OMI

Di conseguenza, non trovando corrispondenza tra la zonizzazione OMI e quella del PUC, per la definizione del valore medio di mercato delle sub componenti sopra elencate ai fini della definizione del valore delle aree edificabili, si è proceduto ad una media ponderata dei valori OMI incidenti in misura maggiore o minore sulle sub componenti del PUC. L'incidenza è stata valutata calcolando le percentuali di sovrapposizione delle zone tramite analisi spaziale ricavandone i corrispondenti indici di incidenza.

Tali valori sono stati aumentati di una percentuale variabile dal 5% al 25% in base alla tipologia edilizia (in funzione della quale l'incidenza di tale aspetto ha ripercussioni evidenti sulle dinamiche di mercato), per adeguarli al mercato del 'nuovo'.



Distribuzione delle Zto all'interno delle zone OMI

K I costi relativi alla costruzione suddivisi in:

K_o Costo di realizzazione tecnica, le spese generali, l'utile dell'impresa, spese per la sistemazione esterna e tutte le spese connesse alla realizzazione dell'intervento edilizio.

Il costo di costruzione unitario (**Ccu**) per gli edifici residenziali è desunto dalla Decreto Dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 – Aggiornamento della Disciplina Regionale inerente le caratteristiche progettuali e i limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) e di edilizia residenziale sociale (ERS) con allegati.

Per gli edifici di carattere produttivo, il prezzo medio di costruzione è desunto dai valori di mercato, dalle pubblicazioni dei tariffari delle opere pubbliche e dai rapporti periodicamente pubblicati dalle associazioni di settore. Nei casi in cui nelle destinazioni della zonizzazione sia evidente una prospettiva di edificazione di tipo misto, il costo di costruzione è stato opportunamente calcolato sulla media dei valori come sopra individuati;

K_p Oneri Professionali comprendenti tutti gli oneri necessari per la redazione dei progetti, la direzione dei lavori, i collaudi, le verifiche tecniche e ogni altro onere tecnico. Da indagini di mercato e tariffari degli Ordini Professionali, si ritiene congrua l'applicazione di una percentuale del 10% sul costo di realizzazione tecnica;

K_u Oneri di costruzione e di urbanizzazione primaria e secondaria valutati secondo stime delle pubblicazioni di settore e attestabili al 5% del costo di costruzione;

I_p Interessi passivi calcolati sul 70% dei capitali necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio. Il tasso d'interesse è ricavato come media geometrica dei valori giornalieri EURIRS 2019, tasso interbancario di riferimento come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, più lo spread applicato dagli istituti bancari di credito valutabile in misura media del 2%;

S_{gen} Spese generali di gestione valutate al 5% dei costi totali di costruzione;

S_{com} Spese di commercializzazione del prodotto finito (intermediazioni, notarili, etc) valutate al 2% del valore di mercato del prodotto finito;

P_l Profitto lordo dell'imprenditore valutato al 15% sul valore di mercato del prodotto edilizio finito per le destinazioni residenziali. Diversamente, per le altre destinazioni tipicamente non oggetto di operazioni immobiliari, non si tiene conto della quota del profitto dell'imprenditore;

r tasso medio di interesse annuo desumibile dal sito internet del Ministero dell'Economia e delle Finanze e attestato sul 0.55%;

n Tempo espresso in anni intercorrente tra l'acquisizione del suolo e la vendita (o inizio della produzione del reddito dell'intero prodotto).

Per i dati disponibili e per le previsioni del PUC, sono stati determinati i valori per le seguenti zone.

Più probabile valore di mercato dei terreni edificatori ricadenti in zona D1

$$Va = \frac{Vm - (\sum K + Ip + Sgen + Scom + Pl)}{(1 + r)^n}$$

$$Va = \frac{598,50 - (400,00 + 40,00 + 20,00 + 7,28 + 23,00 + 11,97)}{(1 + 0.55\%)^5} = 93,65 \text{ €}$$

Il valore così determinato rappresenta il valore della quantità di superficie necessaria per la realizzazione dell'unità volumetrica di edificato. Tale valore, rapportato all'indice di fabbricabilità desumibile dal rapporto di copertura fondiario definisce il valore al mq dell'area fabbricabile. Nella presente analisi, si ritiene opportuno utilizzare l'indice di copertura fondiario che al momento dell'adozione del piano urbanistico ovvero l'anno 2019, anno a cui riferisce il calcolo, in assenza di un indice di zona definito dalle NTA e che le stesse

norme demandano alla pianificazione attuativa, poteva essere ipotizzato ed equiparato all'indice di copertura fondiario della zona produttiva esistente, pari a 0,40 mq/mq. Considerando pertanto tale indice, per un numero medio di piani pari a 2 tipico della tipologia edilizia prevista e per l'altezza massima consentita di 10,50 m, porta alla determinazione del valore unitario al mq:

$$V = Va * 0,4 * 2 = \mathbf{74,92 \text{ €/mq}}$$

Tale valore può ritenersi coerente con quanto risulta dagli atti di compravendita, assumendo che lo stesso rappresenti il valore dell'area nel momento in cui lo strumento attuativo è già stato approvato e coerente con la rivalutazione che hanno le aree in tali circostanze di circa il 30%.

Pertanto, si ritiene di poter determinare il valore di mercato delle aree della zona D1, come definita dal Piano Urbanistico Comunale, pari ad € 74,92.

Più probabile valore di mercato dei terreni edificatori ricadenti in zona VG

Per le aree destinate alle dotazioni territoriali (Dt), si distinguono:

- le previsioni del comma 10 dell'art. 49 delle NTA disciplinanti le zone B, per le quali è *"consentita la realizzazione di standard urbanistici di uso pubblico di iniziativa privata, in convenzione con il Comune, senza contenuto volumetrico o con sole volumetrie di servizio strettamente necessarie alla conduzione dell'attività svolta, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:*
 - *Vt = 80 mc, per spogliatoi sportivi;*
 - *Vt = 30 mc, per guardiane;*
 - *Vt = 30 mc, per locali deposito.*

Tali volumetrie di servizio potranno essere realizzate esclusivamente con elementi prefabbricati leggeri, interamente rimovibili, che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti.”;

- le previsioni dell'art. 78 commi da 8 a 16 che disciplinano nello specifico le zone **VV** e **VG** (verde viabilistico e gioco e sport di progetto) e delle quali gli indici sono meglio specificati al comma 6 dell'art. 13 della Relazione degli Atti di Programmazione degli interventi per il quale *“Nelle aree indicate con VG è consentita, oltre alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, campi e piscine coperte, nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti all'Art. 31, comma 5 e agli Artt. 84, 85, 95, 97, 98,99 del Ruc:*

- $I_{ff} = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- $R_{cf} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $R_{pt} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
- $H = 8 \text{ m}$
- $D_c = 5,00 \text{ m}$
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_s = 10,00 \text{ m}$
- $I_{alb} = 5 \text{ alberi ogni } 100 \text{ m}^2 \text{ di superficie territoriale}$
- $lotto \text{ minimo} = 2.000 \text{ m}^2$

Attesa la totale assenza di dati di mercato relativi a terreni destinati esclusivamente alle dotazioni territoriali e la scarsa qualità dei dati ipotecari dovuta all'esiguità del campione e la variabilità del dato economico registrato, per le zone destinate alle attrezzature si è proceduto all'applicazione del metodo del valore comprensoriale che consiste nell'attribuzione dello stesso valore a tutte le aree di un intero comprensorio determinabile come differenza tra i ricavi ottenibili dai volumi della componente insediativa capace di

produrre reddito e i costi necessari per la realizzazione dell'intero comprensorio. Il riferimento del reddito ottenibile deve essere ricercato in dati disponibili e conoscibili, riferiti ad una zona in cui si possa assumere che la presenza delle aree oggetto di stima rappresenti motivo di maggiore apprezzabilità sul mercato per gli immobili della componente insediativa. A tal fine ci si è riferiti alle zone B e alle superfici, i volumi e gli indici riportati nella Relazione Generale del PUC relativi alla fase di analisi del territorio.

Il valore è così determinato:

$$V_i = V_p \cdot \frac{1 - 0.225I_t}{\delta - 0.225I_t}$$

Dove:

V_i è il valore unitario della componente infrastrutturale;

V_p è il valore unitario della componente insediativa privata desumibile con metodo diretto o analitico. Dall'applicazione del metodo del valore di trasformazione sulle zone B, tale valore è risultato pari a 60,78 €/mq

I_t è l'indice di fabbricabilità territoriale. Dall'analisi dei dati raccolti nelle analisi territoriali preliminari alla redazione del Piano Urbanistico Comunale, per le zone B1 e B2 tale valore è pari a 1,60

δ è un parametro che tiene conto del rischio correlato all'opera di trasformazione urbana e del tempo di realizzazione che per i fini della stima è ragionevolmente determinabile pari a 1.55.

Si determina in questo modo un valore delle aree destinate alle dotazioni territoriali pari a circa **33,00 €/mq**, attribuibile alle zone VG e alle VV equiparate alle VG.

Atteso che le NTA estendono le previsioni di realizzazione di analoghe dotazioni territoriali ai lotti liberi nelle ZTO B, ma al netto della componente volumetrica, si ritiene che per tali aree il valore possa essere stimato a partire da quello determinato per le zone VG ridotto di

un fattore che tiene conto del valore economico della componente volumetrica in una tipica struttura destinata agli usi previsti per le dotazioni territoriali. Tale fattore può essere calcolato valutando e rapportando i valori di due analoghe strutture, di cui una con struttura coperta e l'altra senza componente volumetrica. Ritenendo, per la presente trattazione e per gli scopi della stima, di poter attingere a studi di settore per i dati economici relativi ai costi di costruzione delle diverse tipologie edilizie compatibili con tali destinazioni, senza scendere nel dettaglio tecnico e computazionale del calcolo di tali costi, il fattore di riduzione sarà calcolato rapportando i valori di impianti sportivi di media grandezza ricorrendo al metodo del valore di riproduzione.

Il fattore di riduzione che tiene conto della componente volumetrica I_v sarà dato dal rapporto tra i valori di riproduzione rispettivamente dell'impianto scoperto V_s e dell'impianto coperto V_c

$$I_v = \frac{V_s}{V_c}$$

Dai dati statistici si rileva che i costi di costruzione evidentemente variabili in base alla tipologia, possono oscillare tra i 55.000-60.000 euro per impianti all'aperto con dotazioni medie (spogliatoi prefabbricati, impianti, illuminazione, ...) e tra i 100.000 e fino a 350.000 mila euro per impianti al chiuso con dotazioni complete. Considerando i valori medi e sommando a questi valori il costo dell'area, stimato su una superficie media di 800 mq pari a 250.000 €, si determina:

$$I_v = \frac{V_s}{V_c} = \frac{307.500}{475.000} \approx 0.65$$

Da tale analisi si deduce che in condizioni ordinarie e medie di mercato, il valore di una struttura destinata a dotazioni territoriali senza componente volumetrica è pari a circa il 65% del valore di una struttura di uguale destinazione con struttura coperta o al chiuso.

Nella ragionevole attesa di poter estendere tale deduzione ai lotti liberi, si ottiene, a partire dal valore determinato per le aree VG, per i lotti liberi in zona B, un valore di:

$$33,00 \text{ €/mq} \times 0.65 = \mathbf{21,65 \text{ €/mq}}$$

CONCLUSIONI

Per quanto in premessa e alla luce di tutte le valutazioni su esposte, attesa la necessità di concludere il processo di stima per le annualità 2019-2025, considerando che con Deliberazione della Giunta Comunale nr. 189 del 10 ottobre 2018 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale e che con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 19 del 11 aprile 2019 è stato definitivamente approvato il piano, di seguito viene riproposta una tabella di sintesi dei valori di riferimento delle aree edificabili per l'anno d'imposta 2019 e per i sei anni successivi, rideterminati in funzione delle variazioni dei tassi di interesse determinati dalla Banca d'Italia (InfoStat) con riferimento ai tassi di interesse armonizzati per l'acquisto di abitazioni ai residenti per le diverse annualità.

TABELLA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU ANNI 2019-2025

		Valore €/mq						
Zto	Descrizione	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
B	Urbanizzazione recente	22,00	21,96	21,91	22,22	22,12	21,11	21,44
D1	Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale	75,00	74,86	74,69	75,74	75,41	71,96	73,09
Dt	Parcheggi / Gioco e sport	33,00	32,94	32,86	33,33	33,18	31,66	32,16