

COMUNE DI CASALGRANDE
Provincia di Reggio Emilia

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI E DELLE
METODOLOGIE DI LAVORO ADOTTATE PER ESEGUIRE LA
STIMA DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI
CASALGRANDE RIFERITI AL 01 GENNAIO DEGLI ANNI
2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014

Dott. Ing. Danilo Dallari
via Radici Nord, 1/d - Castellarano, R.E.



STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
VIA RADICI NORD, 1/D 42014 CASTELLARANO (RE) P.I. 01731930358
TEL 0536.858929 FAX 0536.826903 studio@dallarifregni.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI E DELLE METODOLOGIE DI LAVORO ADOTTATE PER ESEGUIRE LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI CASALGRANDE.

La determinazione del valore delle aree è stata effettuata prendendo in considerazione come unità oggetto di stima i singoli mappali individuabili sulle mappe catastali.

Scopo della stima è quello di determinare il valore delle aree fabbricabili presenti sul territorio del Comune di Casalgrande al fine di poterlo utilizzare come base per il calcolo dell'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) e, dal 2012, dell'IMU (Imposta Municipale Propria).

Per la determinazione di questo valore ci si è avvalsi dei criteri dettati dall'art. 5 comma 5 del D.L.vo 30 dicembre 1992, n. 504 (*Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n 421*).

STRUMENTI A DISPOSIZIONE.

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili, ci si è avvalsi dei seguenti supporti reperiti presso gli uffici del Comune:

- Tavole di P.R.G. del Comune di Casalgrande identificate con le numerazioni 28A, 28B, 28C, 28D, 28E, 28F, 30A, 30B.

FASI DI LAVORO ED ELABORATI FORNITI PER OGNI MAPPALE STIMATO.

Le fasi di lavoro eseguite sono le seguenti:

- 1. Individuazione di aree classificate dal PRG come edificabili.
- 2. Sulle Tav. di PRG, sono stati riportati i limiti dei mappali, per poter poi individuare in modo agevole i dati catastali (Fg. e mappale) relativi ai singoli lotti oggetto di stima.
- 3. Preparazione per ogni lotto-mappale oggetto di stima, di un micro fascicolo, composto da tre schede:

La 1^ scheda contiene:

- a) riassunto di tutti i dati principali che permettono l'individuazione del lotto oggetto di stima (Tav. di PRG, località, foglio e mappale, superficie, proprietari)
- b) riquadro nel quale eseguire uno schizzo del contorno del mappale (qualora lo stesso fosse solo parzialmente classificato come area edificabile), e tabella con indicazione del calcolo della superficie classificata desunta attraverso misurazioni effettuate direttamente sulle Tav. di PRG.
- c) indicazione della superficie del mappale o porzione di esso classificata come edificabile e distinta a seconda della destinazione d'uso.
- d) note riguardanti le caratteristiche dell'area che possono influenzare il valore finale della stessa e relativi coefficienti correttivi.

La 2^ scheda contiene:

estratto di PRG con evidenziato il mappale oggetto di stima e con indicazione dei principali dati identificativi.

3^ scheda contiene:

estratto di mappa catastale con evidenziato il mappale oggetto di stima.

CRITERI DI STIMA.

La stima riguarda aree fabbricabili presenti sul territorio del Comune di Casalgrande, non ancora edificate alla data del 01.01.2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014.

Le aree fabbricabili sono lotti di terreno per i quali il Comune riconosce il diritto all'edificabilità secondo le norme contenute nel P.R.G., nei Piani Particolareggiati e nei relativi strumenti attuativi. E' chiaro quindi che il valore delle aree dipende dal valore dei fabbricati che vi si possono costruire.

Il Comune di Casalgrande ha subito un incremento demografico costante sin dagli inizi degli anni novanta, periodo durante il quale anche la domanda delle aree fabbricabili è stata sempre continua, producendo un incremento costante e graduale del loro valore. Alla fine degli anni '90 questa crescita è stata molto forte, favorita dalla possibilità di acquisto di appartamenti a minor costo rispetto a quelli praticati nei comuni limitrofi (Scandiano, Castellarano e Sassuolo).

La stima come detto è da riferirsi alla data del 01 gennaio di ogni anno analizzato: a tal fine è stato considerato il valore di mercato unitario medio di aree ubicate nel Capoluogo, in zona centrale o limitrofe, con buone caratteristiche dal punto di vista morfologico e di inquadramento urbanistico.

Tale valore è stato considerato come valore di riferimento per poter attribuire, mediante un criterio di stima per comparazione, il valore ad altri lotti presi in esame.

La stima delle aree fabbricabili è stata effettuata confrontando le caratteristiche dell'area da stimare con le caratteristiche di altre aree per le quali si conosca il prezzo, in quanto oggetto di compravendita nel periodo interessato (si allega copia di alcuni rogiti significativi).

I dati del mercato, relativi a tali compravendite, sono stati analizzati e criticati, al fine di accertarne l'attendibilità, verificando altresì che le valutazioni fossero state operate con criterio di ordinarietà.

Questa analisi porta a scartare prezzi rilevanti in alcune compravendite, spesso influenzati da situazioni particolari.

A partire dall'anno 2000 e per gli anni successivi l'incremento di valore delle aree edificabili non è più legato in modo diretto all'andamento dell'indice del costo di costruzione in quanto il mercato immobiliare ha seguito logiche del tutto autonome (forte crescita della domanda).

Per la determinazione del valore per i periodi 1993 – 1999 si è fatto riferimento al costo base di costruzione per mq di superficie utile.

Si riporta di seguito la metodologia che ha consentito di ottenere i valori di riferimento per l'anno 1993 e i criteri con i quali questi valori sono stati rivalutati.

Utilizzando il metodo che considera l'incidenza del costo dell'area in misura pari a circa il 12% del costo di costruzione si ottiene (per il 1993) un valore base, pari a circa 153.000 £/mq,

incrementabile e/o diminuibile, in funzione delle destinazioni d'uso dell'area in esame utilizzando i seguenti coefficienti:

aree residenziali di completamento	1.84
aree residenziali di espansione (*)	0.79
aree industriali di completamento	1.11
aree industriali di espansione	0.47
aree commerciali di espansione	0.50
aree commerciali di completamento	1.13
aree destinate nel PAE a frantoio	0.71
aree residenziali C.D.	0.84

(*) Si intendono aree residenziali di espansione anche le aree soggette ad interventi di iniziativa pubblica, ma la cui attuazione è stata poi autorizzata al proprietario senza particolari vincoli in merito al valore di vendita delle aree.

• ADEGUAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO.

Poiché la distribuzione delle aree sul territorio presenta peculiarità che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato delle stesse, si ritiene opportuno adeguare i valori base applicando coefficienti correttivi che tengano conto della località e della potenzialità edificatoria.

- LOCALITA'.

Capoluogo Boglioni	1
Casalgrande alto e zone a monte della str. statutaria	0,95
Salvaterra	0,90
S. Antonino e Dinazzano	0,85
Veggia, Villalunga	0,80
S. Donnino	0,60

- POTENZIALITA' EDIFICATORIA.

a1) zone residenziali di completamento.

Per le zone residenziali edificate e di completamento le norme di attuazione del PRG in vigore individuano, per gli anni oggetto di stima, indici di fabbricabilità espressi in mc/mq dei quali viene attribuito un coefficiente correttivo.

lf	coeff.correttivo
3 mc/mq	1,75
2 mc/mq	1,30
1,5 mc/mq	1
1,3 mc/mq	0,85
1,2 mc/mq	0,80
1 mc/mq	0,7

a2) zone residenziali soggette a comparto diretto di intervento.

lt	coeff.correttivo
fino a 0,45 mc/mq	0,8
da 0,46 a 0,55 mc/mq	0,9
da 0,56 a 0,65 mc/mq	1,0
da 0,66 in poi	1,2

b) zone residenziali di espansione.

lt	coeff. correttivo
0.33 (mq/mq) 10.000 e 10.639 mc per ettaro	1,00
0.28 (mq/mq) 8.600 mc per ettaro	0,86
0.25 (mq/mq) 7.500 mc per ettaro	0,75

c) zone produttive e terziario di completamento.

Per le zone produttive si attribuisce il coefficiente 1 all'indice di utilizzazione fondiaria 0,60.

Per il terziario si attribuisce il coefficiente 1 all'indice di utilizzazione fondiaria 0,55.

Per i frantoi si attribuisce il coefficiente 1 all'indice di utilizzazione fondiaria 0,30.

Per indici intermedi inferiori il coefficiente corrispondente verrà ricavato in proporzione.

d) zone produttive e terziario di espansione.

Si attribuisce il coefficiente 1 all'indice di utilizzazione territoriale 0,45.

Per indici intermedi il coefficiente corrispondente verrà ricavato in proporzione.

I lotti ricompresi all'interno di aree soggette ad intervento urbanistico preventivo verranno considerati di completamento a partire dalla data di stipula della convenzione con il Comune (relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione).

Moltiplicando il valore di riferimento per tutti i coefficienti indicati, si ottiene il valore unitario di riferimento distinto per località, destinazione d'uso e potenzialità edificatoria dell'area alla data del 01.01.1993.

Tali valori unitari, riportati su tabelle riassuntive, rappresentano i valori di riferimento da utilizzarsi nella determinazione del valore di aree edificabili ai fini della determinazione dell'ICI e dell'IMU.

Per redigere stime di lotti oggetto di indagine da parte del Comune, si è tenuto conto di altre caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato e in particolare:

- Caratteristiche fisiche del lotto.

Tra queste le più importanti prese in considerazione sono:

- a) ampiezza
- b) forma planimetrica
- c) pendenza del terreno
- d) impedimenti fisici presenti sul lotto, servitù di elettrodotto, metanodotto, ecc

I lotti di dimensioni ridotte sono stati penalizzati nella valutazione anche se in alcuni casi tali porzioni di terreno possono avere valori molto elevati perchè accorpabili ad altri adiacenti con stessa destinazione.

Si è ricorso a coefficienti correttivi che diminuiscono il valore dell'area qualora la forma non dovesse consentire l'edificabilità in modo autonomo o la limitasse notevolmente.

La pendenza del lotto elevata comporta difficoltà progettuali e costi di costruzione superiori rispetto a lotti pianeggianti per cui se ne è tenuto conto con coefficienti peggiorativi.

- Inquadramento urbanistico.

Fattore che è stato considerato nella stima e che tiene conto della funzionalità dell'area, del maggiore o minore degrado e della vicinanza o meno ad elementi di pregio o di disturbo.

Il valore di un area quindi scaturisce dal prodotto del prezzo unitario dell'area desunto dalle tabelle sopramenzionate moltiplicato per la consistenza del lotto e per coefficienti che tengono conto dei fattori sopra elencati: in tal modo i valori ottenuti sono attendibili e tra loro confrontabili.

CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI AREE INCLUSE NEL VECCHIO PRG E SOGGETTE A PPA E AD INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA.

Il P.R.G. di Casalgrande si attua, per quanto riguarda le aree di espansione (sia residenziali che artigianali), attraverso Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA), la cui validità è rimasta attuale per gli anni '93 e '94.

La previsione di P.R.G. per aree escluse dai PPA per gli anni '93 e '94, pur valida, rimandava la possibilità di intervento sulle aree stesse.

Si considera pertanto di procedere alla valutazione delle aree sulla base di quanto segue:

- per quanto riguarda aree di iniziativa pubblica si considera una diminuzione di valore del 50% rispetto ad aree di iniziativa privata,
- per le aree escluse dai PPA ed eventualmente anche soggette ad intervento di iniziativa pubblica, si pratica una riduzione complessiva del 50% rispetto ai valori tabellari stabiliti con i criteri sopramenzionati.

Quanto esposto è peraltro conforme a quanto emerso nella "Conferenza di servizio" del 25/02/2000 indetta per discutere dei criteri di valutazione delle aree fabbricabili del territorio Comunale.

Con l'introduzione del nuovo PRG, l'Amministrazione ha incluso nel nuovo PPA il 50% delle aree soggette ad intervento urbanistico preventivo (ZT, ZNI, Piani di recupero ecc...)

Si precisa che con:

- delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 21/01/2008 è stata adottata la 2° variante al programma pluriennale d'attuazione P.P.A. (2008 – 2010) relativo alle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente

- delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 03/03/2011 è stata adottata la 3° variante al programma pluriennale d'attuazione P.P.A. (2011 – 2013) relativo alle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente.

DETERMINAZIONE DEI VALORI PER UNITA' DI SUPERFICIE

RIFERITI ALLA DATA DEL 01 gennaio 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014.

Il valore dei lotti, ai fini del calcolo dell'ICI-IMU, deve essere determinato in base all'andamento del mercato con riferimento al periodo in esame.

Nella determinazione dei valori era stato rilevato che l'andamento dei prezzi di terreni edificabili nel periodo che va dai primi anni '90 al 2007 aveva subito un aumento costante e progressivo; con riferimento a questo periodo, si era stabilito di non effettuare una pura e semplice rivalutazione dei prezzi (stabiliti inizialmente alla data del 01.01.1993) che tenesse conto del solo tasso di inflazione, in quanto questo criterio poteva condurre a valori non del tutto aderenti all'andamento del mercato immobiliare.

Prendendo in considerazione i valori unitari delle aree edificabili stabiliti con delibera della Giunta Comunale n. 138 in data 15.06.1999, si erano stabiliti valori intermedi di raccordo, utilizzando come tendenza di crescita, quella dell'indice del costo dei prezzi al consumo.

Erano stati ricavati coefficienti di rivalutazione (riportati in grassetto nella tabella sottostante) che moltiplicati per i valori di riferimento stabiliti per il 1993, avevano fornito i valori unitari delle aree per gli anni successivi.

Anni di riferimento	Aumento prezzi ISTAT	Coeff. di rivalut. valore aree
'93 → '94	4,0 %	5,0 %
'94 → '95	5,3 %	5,0 %
'95 → '96	3,9 %	5,0 %
'96 → '97	1,8 %	4,0 %
'97 → '98	1,8 %	3,0 %
'98 → '99	1,3 %	2,0 %

L'adeguamento dei valori al 01.01.2000 era stato stabilito (con il supporto della conferenza di servizi indetta nell'anno 2000); incremento del 10% del valore delle aree del Capoluogo e di Salvaterra: nelle altre frazioni si era stabilito di mantenere invariati i valori fissati per l'anno 1999.

La giustificazione di questa scelta stava nel fatto che la richiesta di aree edificabili era stata, nel corso del 1999, molto forte nel Capoluogo e a Salvaterra, dove le aree disponibili stavano già esaurendosi.

Per l'anno 2001, era stato stabilito un aumento del valore delle aree in misura del 10%, in virtù delle considerazioni fatte per l'anno 1999 ed estese all'intero territorio Comunale.

Per l'anno 2002 si era stabilito un aumento di valore delle aree edificabili di tipo residenziale in misura pari al 20% rispetto all'anno precedente, mentre per aree a carattere artigianale, industriale e commerciale l'aumento era stato del 25%.

Tale aumento, era stato proposto nella conferenza di servizi indetta in data 14.05.2002, sulla base dei dati di mercato relativi a compravendite e sulla base della reale dinamicità del mercato.

L'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, da tempo fornisce i dati ottenuti da studi che hanno portato alla determinazione di un "indicatore" in grado di fornire un riferimento preciso in merito alla vitalità del mercato immobiliare dei vari Comuni della Provincia.

L'indicatore stabilisce, per ogni categoria di intervento, la percentuale degli atti di compravendita di immobili, riferita al numero di immobili esistenti sul territorio dello stesso Comune.

Per quanto riguarda il Comune di Casalgrande, fino all'anno 2007, è sempre stato presente un elevato numero di atti di compravendita, sia per immobili residenziali che per immobili a carattere produttivo, che giustificava ampiamente gli aumenti di valore praticati.

Si allega tabella riportante i dati dell'indicatore, rilevati dall'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia (allegato 1).

Per l'anno 2003 si è stabilito un aumento di valore delle aree edificabili in misura pari al 10% rispetto all'anno precedente avvalorato dalla costante e continua crescita della domanda e da uno sviluppo edilizio che non ha avuto momenti di rallentamento, ad eccezione delle frazioni di Dinazzano e S. Antonino per quanto riguarda aree a carattere residenziale.

Tale aumento, è stato proposto nella conferenza di servizi indetta in data 14.05.2003, sulla base dei dati di mercato relativi a recenti compravendite e sulla base della reale dinamicità del mercato.

Per l'anno 2004 si è stabilito di non operare un aumento generalizzato dei valori delle aree nelle varie frazioni in quanto, dall'analisi dei valori riportati negli atti di compravendita in nostro possesso, si è rilevato un livellamento dei valori stessi per alcune frazioni (Veggia, Villalunga, S. Antonino e Dinazzano) ed una sostanziale conferma dei valori dell'anno precedente nel Capoluogo a Salvaterra e a S. Donnino. Pertanto si è valutato di operare il livellamento dei valori delle aree residenziali delle frazioni di Veggia, Villalunga, S. Antonino e Dinazzano, riportandolo ai valori delle frazioni di S. Antonino e Dinazzano del 2003, aumentati del 10%.

Analoga considerazione è stata effettuata per le aree a carattere artigianale e industriale; si rileva infatti che i valori di dette aree sono uguali a prescindere dalla loro localizzazione nell'ambito del territorio comunale. Pertanto si è provveduto ad uniformare i valori delle aree edificabili artigianali ed industriali delle frazioni a quelli deliberati per l'anno 2003 relativi al Capoluogo.

Dall'analisi relativa ad immobili di tipo commerciale è emerso che gli stessi non sono oggetto di particolare richiesta, in quanto non esiste un mercato sostenuto da una domanda continua e costante; si è deciso pertanto di non effettuare aumenti dei valori delle aree edificabili di tipo commerciale.

Per l'anno 2005 si è stabilito un aumento di valore delle aree edificabili in misura pari al 2% rispetto all'anno precedente, compatibile con una crescita più contenuta della domanda e da uno sviluppo edilizio sostenuto che ha prodotto un notevole aumento dell'offerta.

La maggior parte dei valori indicati nei rogiti di compravendita supera i prezzi di riferimento deliberati da Comune di Casalgrande per l'anno 2004; si evidenzia che il valore dei terreni ad utilizzo residenziale ha subito incrementi uniformi dal Capoluogo alle frazioni.

Si ritiene equo praticare un aumento contenuto di valore delle aree, in misura pari al 2% rispetto ai valori dell'anno precedente, che tiene conto del momento di difficoltà in cui versa l'economia in generale.

Per quanto riguarda il valore dei terreni industriali/artigianali, l'aumento di valore non è più rilevante come negli anni precedenti. E' cessato da tempo l'effetto della "Legge Tremonti" e l'andamento generale dell'economia non favorisce sul nostro territorio lo sviluppo di nuovi investimenti.

Anche per le aree industriali/artigianali si ritiene pertanto corretto applicare un aumento contenuto di valore, pari al 2% rispetto all'anno 2004.

Per l'anno 2006, in relazione alle aree residenziali si conferma quanto espresso per l'anno precedente: nel corso dell'anno 2005 si è assistito ad un aumento contenuto della domanda e ad uno sviluppo edilizio sostenuto che ha prodotto un notevole aumento dell'offerta.

I primi dati relativi all'anno 2006 fanno pensare ad un rallentamento dello sviluppo edilizio residenziale causato dall'offerta considerevole di alloggi sul mercato.

La maggior parte dei valori indicati nei rogiti di compravendita di terreni edificabili supera tuttavia i prezzi di riferimento deliberati dal Comune di Casalgrande per l'anno 2005; si evidenzia che il valore dei terreni ad utilizzo residenziale ha subito incrementi generalizzati dal Capoluogo alle frazioni.

Alla luce di quanto esposto, si stabilisce un aumento di valore delle aree edificabili a carattere residenziale in misura pari al 2% rispetto all'anno precedente.

Per quanto riguarda il valore dei terreni industriali/artigianali si rileva che negli anni 2004 e 2005 questo non ha subito incrementi rilevanti come negli anni precedenti. L'andamento generale dell'economia non ha favorito sul nostro territorio lo sviluppo di nuovi investimenti; si sta assistendo ad un'inversione di tendenza con una ripresa dell'attività industriale che potrà avere ripercussioni nel breve e medio periodo sulla richiesta di aree edificabili.

L'indicatore della dinamica immobiliare del Comune di Casalgrande (fornito dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia) rivela una discreta vivacità sia nel settore residenziale che in quello produttivo.

Anche per le aree industriali/artigianali si ritiene pertanto corretto applicare un aumento contenuto di valore, pari al 2% rispetto all'anno 2005.

Anche per l'anno 2006 il valore dei terreni ad utilizzo residenziale ha subito incrementi uniformi sia nel Capoluogo che nelle frazioni; negli ultimi due anni si è rilevato un rallentamento dello sviluppo edilizio nonostante non si siano prodotte significative quantità di alloggi invenduti sul territorio.

Per l'anno 2007, conformemente a quanto emerso nella conferenza di servizio del 03/05/2007¹ si ritiene equo praticare un aumento di valore delle aree ad utilizzo residenziale in misura pari al 2% in linea con quanto già praticato per l'anno precedente, nonostante la maggior parte dei rogiti di compravendita di terreni edificabili evidenzia valori spesso superiori a quelli deliberati dal Comune di Casalgrande per l'anno 2006.

L'incremento di valore delle aree in misura pari al 2% si ripercuote sul valore di vendita degli appartamenti in misura pari allo 0,4-0,5% (circa 10,00 €/mq sulla superficie commerciale vendibile degli alloggi); tale variazione trova ampia giustificazione nei dati reali di mercato relativi a compravendite di appartamenti.

Per quanto riguarda il valore dei terreni industriali/artigianali e a destinazione commerciale, non si è assistito ad aumenti di valore significativi.

¹ Conferenza di servizio per la valutazione delle aree fabbricabili anno 2007

Tuttavia l'esiguo numero di aree artigianali-industriali disponibili, produce inevitabilmente un aumento, seppur contenuto, dei prezzi degli immobili, tale da giustificare un aumento di valore in linea con quello delle aree edificabili a destinazione residenziale.

L'indicatore della dinamica immobiliare del Comune di Casalgrande (fornito dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia) rivela una discreta vivacità sia nel settore residenziale che in quello produttivo.

Anche per le aree industriali/artigianali si ritiene pertanto corretto applicare un aumento contenuto di valore, pari al 2% rispetto all'anno 2006.

Anno 2008.

L'anno 2007 è caratterizzato da un progressivo esaurirsi delle aree a disposizione per nuova edificazione a carattere residenziale: è stato reperito un numero esiguo di rogiti di compravendita di terreni edificabili, riportanti valori molto superiori a quelli deliberati dal Comune di Casalgrande per l'anno 2007.

Il secondo semestre del 2007 ha evidenziato tuttavia un rallentamento della vendita di nuovi alloggi: si ritiene pertanto che l'aumento di valore delle aree edificabili, debba essere contenuto entro limiti molto ridotti dell'ordine del 2% rispetto ai valori degli anni precedenti.

Nella conferenza di servizio per la valutazione delle aree fabbricabili (anno 2008) è emerso che anche a seguito di un rallentamento del mercato immobiliare, il valore delle aree non ha subito contraccolpi ma si è sempre mantenuto sui valori degli anni precedenti con lievi aumenti, più significativi nelle zone di pregio.

Per le aree a carattere artigianale-industriale le considerazioni operate per le aree a carattere residenziale trovano applicazione in ugual misura.

Anno 2009.

L'anno 2008 è stato caratterizzato, per quanto riguarda la compravendita di immobili a carattere residenziale, da due distinte fasi: il primo semestre durante il quale il mercato ha manifestato una discreta vivacità, non inferiore a quella degli anni precedenti ed un secondo semestre che ha visto un brusco crollo delle vendite di immobili.

L'anno 2008 pertanto ha segnato nel suo complesso un brusco rallentamento delle vendite, in particolare di alloggi residenziali, causato dalla crisi economica e finanziaria che ha caratterizzato gli ultimi mesi dell'anno e l'inizio dell'anno in corso; la difficoltà di accesso al credito da parte dei soggetti privati e da parte delle imprese ha ridotto drasticamente gli investimenti nel settore immobiliare.

I prezzi di vendita degli alloggi e degli immobili a carattere produttivo sono rimasti pressoché invariati; conseguentemente non si è assistito ad un aumento del valore dei terreni edificabili.

Dall'analisi degli atti di compravendita di aree edificabili, effettuati nel corso del 2008, si è riscontrato che i valori sono superiori a quelli deliberati dal Comune di Casalgrande: il dato non è significativo, in quanto i valori deliberati per tali aree considerano molteplici aspetti negativi che nei casi specifici sono stati superati.

Si ritiene pertanto che alla luce di quanto esposto sia corretto non operare un aumento di valore delle aree edificabili rispetto ai valori dell'anno 2008.

Per gli immobili a carattere produttivo l'indicatore IMI evidenzia un aumento di atti di compravendita; tuttavia un esiguo numero di scambi, effettuati in questo settore, produce scostamenti sensibili dell'indicatore, non significativi per la valutazione della dinamicità del mercato. Anche per aree a destinazione diversa da quella residenziale (industriale, artigianale e commerciale) si ritiene corretto non applicare alcun aumento di valore rispetto all'anno 2008.

Anno 2010

L'anno 2009 ha segnato, per la prima volta da molti anni, un deciso rallentamento delle vendite di immobili a carattere abitativo e artigianale-industriale. La crisi economica e finanziaria che ha caratterizzato l'economia mondiale ha avuto ripercussioni su tutti i Paesi e su tutti i settori.

Sono state confermate le forti difficoltà di accesso al credito da parte dei soggetti privati e da parte delle imprese e conseguentemente si è ridotto drasticamente il volume degli investimenti nel settore immobiliare.

I prezzi di vendita degli alloggi abitativi e degli immobili a carattere produttivo sono rimasti pressoché invariati ed in alcuni casi si è assistito addirittura ad una diminuzione del loro valore. La diminuzione di valore è stata sensibile soprattutto per gli immobili usati che, a seguito delle innovazioni tecnologiche adottate per i nuovi edifici, hanno manifestato ancor più la necessità di interventi di manutenzione e miglioramento. Conseguentemente non si è assistito all'aumento di valore dei terreni edificabili che ha caratterizzato gli anni precedenti; i terreni non hanno subito diminuzioni di valore anche per la disponibilità sempre più ridotta di aree edificabili.

E' stato reperito un numero esiguo di atti di compravendita di aree edificabili, effettuati nel corso del 2009; non è significativo operare valutazioni sull'andamento del mercato basate sui valori di rogito.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte si ritiene corretto non operare un aumento di valore delle aree edificabili rispetto ai valori deliberati per l'anno 2009.

Anno 2011

Dopo alcuni anni in cui la tendenza del mercato immobiliare segnava una progressiva riduzione del numero delle transazioni immobiliari, per la prima volta si è assistito ad un timido rialzo del numero di atti di compravendita registrato nel secondo semestre del 2010.

L'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare mostra infatti un discreto incremento del numero di transazioni di immobili a destinazione residenziale nel secondo semestre del 2010.

E' stato reperito un numero di atti di compravendita relativi all'anno 2010 estremamente ridotto nei quali sono dichiarati valori sensibilmente più alti rispetto a quelli deliberati dal comune di Casalgrande.

Il dato tuttavia non appare significativo e pertanto, per accreditare maggiormente i valori delle aree edificabili per l'anno 2011 è stata indetta conferenza di servizi relativa alla determinazione, per zone omogenee, dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande. Alla conferenza hanno partecipato il sindaco di Casalgrande, i capi settore urbanistica e LL.PP., i responsabili dell'ufficio tributi oltre a rappresentanti degli Ordini Professionali (geometri, architetti ed ingegneri) e degli enti preposti al controllo e verifica dei valori nell'ambito di attività di accertamento e attribuzione di rendite immobiliari (Agenzia del territorio ed Agenzia delle Entrate).

E' stato rilevato che, nonostante in alcuni ambiti si sia verificata una modesta riduzione del prezzo di vendita degli alloggi, il valore dei terreni è rimasto invariato rispetto all'anno precedente.

Si rileva particolare interesse per aree a destinazione commerciale avvalorato dal numero di interventi in fase di progettazione o di rilascio dei titoli abilitativi.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte si ritiene corretto confermare, per l'anno 2011, i valori deliberati per l'anno precedente, fatta eccezione per le aree ZT. E' stata redatta una stima diretta specifica per le aree ZT per le quali è stato presentato un progetto urbanistico, utilizzando i parametri urbanistici del progetto stesso. Per le restanti ZT si è ritenuto opportuno attribuire un valore superiore alle aree poste nel capoluogo, rispetto ai valori deliberati per gli anni precedenti, e di mantenere invariato il valore delle aree poste nelle frazioni (vedi motivazioni nel capitolo relativo alle aree ZT).

Anno 2012.

E' stato reperito un numero di atti di compravendita relativi all'anno 2011 estremamente ridotto, relativo ad aree ad intervento diretto in ambito residenziale e commerciale: dagli atti reperiti si evince che i valori delle aree ad uso residenziale e commerciale sono sensibilmente superiori ai valori deliberati dal comune.

L'esiguo numero di atti reperiti non appare significativo per estrapolare chiare indicazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e pertanto, per accreditare maggiormente i valori delle aree edificabili per l'anno 2012 è stata indetta conferenza di servizi relativa alla determinazione, per zone omogenee, dei valori delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande. Alla conferenza hanno partecipato il Sindaco di Casalgrande, i capi settore urbanistica e LL.PP., i responsabili dell'ufficio tributi oltre a rappresentanti degli Ordini Professionali (geometri, architetti

ed ingegneri) e degli enti preposti al controllo e verifica dei valori nell'ambito di attività di accertamento e attribuzione di rendite immobiliari (Agenzia del Territorio ed Agenzia delle Entrate). E' stato rilevato che il mercato sta vivendo un periodo di grande difficoltà che, nonostante discreti segnali di tenuta del 2010, ha evidenziato un riacutizzarsi della crisi nel corso dell'anno 2011.

E' stato analizzato l'indicatore NTN che esprime il numero di transazioni normalizzate di immobili, suddiviso per destinazioni d'uso, che evidenzia il progressivo calo di compravendite a far data dal secondo semestre 2008. I dati forniti evidenziano il calo progressivo esteso all'intero anno 2011.

Per aree a destinazione residenziale si evidenzia che, pur essendo visibile la riduzione del prezzo di vendita degli alloggi, il valore dei terreni non ha subito modifiche in ugual misura ma segue dinamiche diverse, anche in considerazione del fatto che il numero di aree disponibili ad intervento diretto è limitato. Si rileva che per aree soggette ad intervento urbanistico preventivo, visti i tempi per l'ottenimento dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione ed i costi importanti per la loro realizzazione, le iniziative per l'utilizzo a scopo edificatorio sono pressoché congelate.

Si conferma l'interesse per aree a destinazione commerciale avvalorato dai rogiti di compravendita che, come detto in precedenza evidenziano valori dichiarati notevolmente superiori a quelli deliberati dal comune di Casalgrande.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte si ritiene corretto apportare una riduzione del 10% al valore delle aree residenziali soggette a Piano Particolareggiato, una riduzione del 2% al valore delle aree residenziali ad intervento diretto e di confermare i valori deliberati per l'anno precedente, per quanto riguarda le aree a destinazione artigianale-industriale e commerciale.

Anno 2013.

E' stato reperito un numero di atti di compravendita relativi all'anno 2012 estremamente ridotto, relativo ad aree ad intervento diretto in ambito residenziale: dagli atti reperiti si evince che i valori delle aree ad uso residenziale e commerciale sono in linea o leggermente superiori ai valori deliberati dal comune.

L'esiguo numero di atti reperiti non appare significativo per estrapolare chiare indicazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e pertanto, per accreditare maggiormente i valori delle aree edificabili per l'anno 2013 è stata indetta conferenza di servizi relativa alla determinazione, per zone omogenee, dei valori delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande. Alla conferenza hanno partecipato il Sindaco di Casalgrande, i capi settore urbanistica e LL.PP., i responsabili dell'ufficio tributi oltre al rappresentante del collegio dei geometri di Reggio Emilia e degli enti preposti al controllo e verifica dei valori nell'ambito di attività di accertamento e attribuzione di rendite immobiliari (Agenzia del Territorio ed Agenzia delle Entrate).

Le dinamiche del mercato immobiliare sono molto diverse rispetto a quelle cui abbiamo assistito fino all'anno 2008. I timidi segnali di ripresa che sembravano ricomparire nel 2010, non hanno trovato riscontro negli anni successivi e, anche per l'anno 2013, le previsioni di sviluppo del

mercato immobiliare sono scarse in merito ad intensità e dinamicità. I partecipanti alla conferenza dei servizi sono stati d'accordo nel prevedere un'ulteriore riduzione del valore del 5% dei terreni edificabili con classificazione residenziale ed industriale. La conferenza ha condiviso la proposta di mantenere invariati i valori dei terreni con classificazione artigianale e commerciale; va detto che, per le aree con classificazione commerciale ed artigianale, i valori deliberati dal comune di Casalgrande sono inferiori a quelli praticati nei comuni limitrofi del comprensorio ceramico, pur non trattandosi di tipologie di aree per le quali siano riscontrabili gradi di appetibilità diversi in funzione della dislocazione geografica.

Anno 2014.

Il numero di atti di compravendita relativi all'anno 2013 è estremamente ridotto, in prevalenza relativo ad atti di successione poco significativi.

L'esiguo numero di atti reperiti non è sufficiente per estrapolare indicazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e pertanto, per accreditare maggiormente i valori delle aree edificabili per l'anno 2014 è stata indetta conferenza di servizi relativa alla determinazione, per zone omogenee, dei valori delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande. Alla conferenza hanno partecipato il Sindaco di Casalgrande, i capi settore urbanistica e LL.PP., i responsabili dell'ufficio tributi, i rappresentanti del collegio dei geometri e degli ordini degli architetti e degli ingegneri di Reggio Emilia, oltre ad un rappresentate dell'Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate.

Anche l'anno 2013 ha registrato un ulteriore calo del mercato immobiliare, con transazioni scarse in merito ad intensità e dinamicità. I partecipanti alla conferenza dei servizi sono stati d'accordo nel prevedere un'ulteriore riduzione di valore del 5% per terreni edificabili con classificazione residenziale e una riduzione del 7% per aree a carattere commerciale e industriale. Il mercato degli immobili (edifici residenziali e a carattere produttivo) ha subito negli ultimi cinque anni diminuzioni consistenti in termini di valore; tuttavia il valore delle aree segue, e ha sempre seguito, dinamiche che si muovono in misura parallela ma con variazioni percentuali più contenute.

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO PER AREE CLASSIFICATE NEL NUOVO PRG.

Il Comune di Casalgrande ha approvato lo strumento urbanistico vigente, per il quale le principali fasi di approvazione sono state le seguenti:

- adozione 03.05.1999
- controdeduzioni 24.07.2000
- approvazione 05.12.2000
- esecutività completa 28.12.2000

Il PRG approvato nell'anno 2000 ha introdotto nuove tipologie di aree dal punto di vista della classificazione e modifiche sensibili ai parametri edificatori nelle zone di completamento tradizionali.

Si è pertanto reso necessario rideterminare il valore di tutte le aree in funzione della classificazione e dell'indice di edificabilità garantendo anche continuità con i valori stabiliti per gli anni precedenti durante i quali vigeva il vecchio strumento urbanistico.

A tal fine si è arrivati alla determinazione del valore delle aree partendo dal valore dei fabbricati realizzabili sulle aree stesse e dai costi per realizzarli e dimostrando che c'è continuità (a parità di indice di fabbricabilità) con i valori indicati per gli anni precedenti relativamente ad aree classificate dal vecchio PRG.

Per aree per le quali l'indice di utilizzazione fondiaria non sia reperibile tra quelli riportati nella tabella riassuntiva, si opera per interpolazione lineare tra due valori noti. Qualora l'indice di utilizzazione fondiaria sia maggiore del massimo valore riportato in tabella, si determina il valore dell'area corrispondente incrementando il valore dell'area con il max indice di tabella in misura "meno che proporzionale", riducendo cioè del 50% l'incremento di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Ciò è dovuto al fatto che il valore dei terreni è proporzionale al valore degli edifici realizzabili ma, oltre certi valori in aumento, si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore. Lo stesso criterio è applicabile per lotti aventi indice di utilizzazione fondiaria inferiore al minimo riportato in tabella. Si determina il valore dell'area corrispondente diminuendo il valore dell'area con il min. indice di tabella in misura "meno che proporzionale", riducendo cioè del 50% la diminuzione di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore.

Si procede pertanto alla determinazione del valore di riferimento per aree classificate dal nuovo PRG distinte per zone ed indice, riferiti all'anno 2001 e per terreni ubicati nel Capoluogo.

Zone B

B1

Prendendo a riferimento un lotto di completamento di superficie pari a 1000 mq si ha:

1000 mq \rightarrow $I_f = 0,55$ mq/mq \rightarrow 550 mq di S.C.

550 mq + 25% (muri) = 690 mq S. commerciabile (corrispondenti a 7 app.).

Autorimesse $550/75 = 7$ p.a. $\times 18$ mq $\times 0,5 = 63$ mq

Per cui ottengo complessivamente $690 + 63 \cong 750$ mq commerciali

(Se vendessi i sottotetti con h media $< 1,80$ (es. $1,05 - 2,55$) che non entrano nella Snr al 40% potrei avere circa 300 mq sottotetto $\times 0,40 = 120$ mq S. commerciabile che non considero).

Entrate ottenibili dalla vendita degli appartamenti:

$750 \times 2,8$ M/mq = 2.100.000.000 £

C.costruzione $750 \times 1,4$ M/mq = 1.050.000.000 £

Oneri di costruzione + U1 + U2 $\cong 120.000.000$ £

Spese progetto $\cong 80.000.000$ £

Utile impresa e oneri finanz. 25% $\cong 300.000.000$ £

Totale costi e oneri 1.550.000.000 £

Valore terreno £ 2.100.000.000 - 1.550.000.000 = £ 550.000.000

Riduzione 20% per garantire un margine minimo rispetto ai valori massimi di mercato non sempre praticabili nella vendita degli appartamenti:

$550 \times 0,8 = 440.000$ £/mq terreno Capoluogo

Con il vecchio PRG avrei ottenuto il seguente valore:

$S_f = 1000$ mq $I_f = 1,2$,mc/mq

$1000 \times 1,2/3,1 = 390$ mq di S.U. \times max 5 appart. Di 78 mq/cad. + Sup.access.

Considerando una pianta del fabbricato pari a m 24×11 , oltre ai due piani abitabili potrei disporre di un P.T. per autorimesse e cantine con una sup. commerciale di $24 \times 11 \times 0,5 = 132$ mq

Tot. Sup. commerciabile = $390 + 132 \cong 520$ mq commerciabili (escludendo ancora gli eventuali sottotetti non abitabili).

Pertanto le nuove zone B1 consentono la realizzazione di circa il 40% in più di S.commerciale.

Il valore per mq di S_f nel 2000 per aree in zona B di completamento con indice $1,2$,mc/mq è pari a 308.000 £/mq.

Se si considera un' aumento di valore dovuto alla maggiore capacità edificatoria, (calcolato in misura leggermente meno che proporzionale), si può affermare che le nuove aree B1 avrebbero avuto nel 2000 il seguente valore:

$308.000 \times [1 + (40\% \times 0,75)] = 400.000$ £/mq

Considerato un' incremento di valore (rivalutazione) del 10% si determina il valore al 2001 calcolato in:

$$400.000 + 10\% = 440.000 \text{ £/mq}$$

valore del tutto uguale a quello determinato utilizzando le considerazioni fatte in precedenza.

B2

Per passare al valore di aree con $U_f = 0,75 \text{ mq/mq (Sc /Sf)}$ si ha:

$$1000 \text{ mq} \times 0,75 = 750 \text{ mq di SC}$$

$$S \text{ commerc.} = 750 + 25\% \text{ muri} = 938 \text{ mq (10 appart.)}$$

$$\text{Autorimesse} = 750/75 = 10 \text{ autorim.} \times 18 \text{ mq} \times 0,5 = 90 \text{ mq commerciali.}$$

$$\text{Tot. Sup. Commerc.} = 938 + 90 \cong 1.030 \text{ mq}$$

$$1.030 \times 2,8 = 2.884.000.000$$

$$\text{C.costruzione.} = 1.030 \times 1,4 \text{ M/mq} = 1.440.000.000 \text{ £}$$

$$\text{Oneri} = 165.000.000 \text{ £}$$

$$\text{Spese progetto} = 110.000.000 \text{ £}$$

$$\text{Utile impresa 25\%} = 425.000.000 \text{ £}$$

$$\text{Totale} = 2.100.000.000 \text{ £}$$

$$\text{Valore terreno} = 2.884.000.000 - 2.100.000.000 = 784.000.000 \text{ £}$$

$$784.000.000 \text{ £} \times 0,8 \cong 630.000.000 \text{ £} \rightarrow 630.000 \text{ £/mq}$$

Nel vecchio P.R.G. avevo con $l_f = 2 \text{ mc/mq}$ una S. commerciale su un lotto di 1000 mq pari a circa $1000 \times 2/3,1 = 645 \text{ mq}$ Su + P.Terra pari a circa 350 mq per una sup. commerciale totale pari a circa 850 mq comprensiva di terrazzi e balconi.

La potenzialità edificatoria è inferiore del 18% circa.

$$\text{Per cui } 500.500 \text{ £/mq} \times [1 + (18\% \times 0,8)] = 572.000 \text{ £/mq}$$

Nel 2001 per aree B2 applicando un aumento (rivalutazione) del 10% si determina il nuovo valore:

$$572.000 \times 1,1 = 630.000 \text{ £/mq} \text{ come determinato in precedenza.}$$

B3

Per le zone B3 vista la posizione marginale (frangia) e vista la potenzialità edificatoria ridotta $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$ (S_c / S_f) si considera un valore determinato a partire dai precedenti:

Operiamo per interpolazione lineare tra i valori precedentemente determinati

$$\frac{630.000 - 440.000}{(0,75 - 0,55)} \times 1/10 = 95.000 \text{ £/mq ogni decimo di } U_f$$

Per cui 440.000 £/mq (valore con $U_f = 0,55$) $- 95.000 \text{ £/mq} = 345.000 \text{ £/mq}$

Non si è tenuto conto di una diminuzione di valore espressa in misura meno che proporzionale (che poteva portare ad un valore di circa 370.000 £/mq), in quanto si tiene conto della marginalità della posizione di queste aree e della commistione con altre attività.

B4

Ha lo stesso U_f delle zone B1: si tiene conto in linea di massima di una riduzione di valore del 10% che tiene conto delle condizioni di degrado dal punto di vista urbanistico.

$$V.\text{Unitario} = 440.000 \times 0,9 = 396.000 \text{ £/mq}$$

B5

Sono insediamenti sparsi dove è ammesso un $U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$.

Si considera un valore di riferimento pari a quello delle zone B3 in quanto pur avendo un indice leggermente inferiore garantiscono un buono standard qualitativo per la residenza privata a bassa densità.

$$V.\text{Unitario} = 345.000 \text{ £/mq}$$

Per i lotti di completamento che scaturiscono da piani particolareggiati a carattere residenziale, si considerano come valori di riferimento quelli delle aree B1 e B2 e si opera per interpolazione lineare per determinare il valore di aree aventi diversi valori di U_f .

ZONE DI ESPANSIONE C1 e C2

ZONE C1:

Sono le zone relative ai P.P. previsti dal vecchio P.R.G. già convenzionati e in fase di attuazione: si tratta dei PP1, PP2, PP3 e PP4.

Per i lotti di completamento residui si applicherà un valore pari a quello previsto per le zone omogenee B edificate e di completamento rivalutato del 10% in funzione dell'indice I_f del lotto stesso espresso in mc/mq .

ZONE C2:

Sono le zone relative ai C.D. previsti dal vecchio P.R.G. già convenzionati e in fase di attuazione: si tratta dei C.D.1, C.D.2, C.D.3, C.D.4, C.D.5, C.D.6, C.D.8, C.D.12, C.D.14.

Per i lotti di completamento residui si applicherà un valore pari a quello previsto per le zone omogenee B edificate e di completamento rivalutato del 10% in funzione dell'indice I_f del lotto stesso espresso in mc/mq

ZT

Le aree ZT sono aree generalmente edificate e il relativo pagamento dell'ICI e dell'IMU è determinato unitamente a quello dei fabbricati che vi sorgono. Nel momento in cui le aree sono oggetto di progetti di inquadramento urbanistico e sono convenzionate si valutano i lotti di completamento considerando come riferimento i valori stabiliti per aree omogenee di tipo B1 e B2 (operando per interpolazione lineare qualora l'indice non fosse perfettamente coincidente con quelli di riferimento).

Solo nel caso di lotti liberi e/o di demolizione dei fabbricati esistenti anticipata rispetto alla stipula della convenzione si determina la necessità di stimare le aree ancora da urbanizzare.

Il valore complessivo della aree ZT (non ancora convenzionate) è determinato considerando il valore di vendita dei lotti (S_f) al quale è detratto il costo necessario per realizzare le opere di urbanizzazione considerate interamente a carico del soggetto attuatore.

Per determinare il valore dei lotti risultanti dal progetto di piano particolareggiato sono stati utilizzati i dati contenuti nella tabella riassuntiva dei valori allegata (aree di completamento).

Il costo delle opere di urbanizzazione è calcolato in funzione della superficie di strade, parcheggi e aree sistemate a verde (differenziando il costo per unità di superficie per le due diverse tipologie).

Al valore complessivo relativo all'intera area così determinato si pratica una riduzione del 20%, in quanto si tiene conto necessariamente del fatto che l'area prima dell'approvazione del piano particolareggiato ha una minore appetibilità commerciale non avendo ancora la certezza in merito a tempi e modalità di attuazione degli interventi (salvo il caso delle aree oggetto di "accordo quadro").

Le aree ZT sono occupate in massima parte da edifici per i quali l'imposta ICI ed IMU viene calcolata sulla base della rendita dell'edificio stesso. Pertanto il valore delle ZT, valutato come aree libere da edifici e non ancora convenzionate, è utilizzabile per brevi periodi e per aree con estensioni limitate. Per questo motivo si è deciso di uniformare il valore delle ZT per tutte le frazioni e di utilizzare come riferimento il valore più basso di tutte le aree classificate in zona ZT.

Per l'anno 2011 si devono considerare le modifiche agli strumenti generali che sono in fase di sviluppo: il Comune di Casalgrande ha adottato il nuovo P.P.A. e ha presentato il "Documento

Preliminare del P.S.C.”, documenti nei quali si indicano in modo deciso le linee guida con le quali si intende pianificare lo sviluppo edilizio dell'intero territorio comunale.

In particolare si afferma la centralità e la necessità di rafforzare il Capoluogo come centro di sviluppo e di aggregazione sociale e la modifica sostanziale delle scelte operate nel P.R.G. attuale in merito alle aree industriali di S. Antonino-Dinazzano che verrebbero confermate nel nuovo P.S.C con la destinazione produttiva.

Considerato inoltre che la riqualificazione del territorio comunale passa attraverso la realizzazione del nuovo asse viario della Pedemontana, gli equilibri tra aree a diverso utilizzo (residenziale-commerciale e industriale) trovano nuove soluzioni concrete.

Alla luce di quanto esposto si ritiene di valutare le aree classificate in zona ZT distinguendo:

1) il valore delle aree per le quali è stato presentato un progetto urbanistico e che hanno concrete possibilità di utilizzo (sono aree certamente incluse nel P.P.A.); per tali aree sono state operate valutazioni dirette più specifiche utilizzando i parametri dei progetti depositati presso i competenti uffici comunali (la tabella dei valori di queste ZT è allegata a quella già prodotta e relativa alle zone ZNI).

2) per tutte le altre aree classificate in zona ZT si ritiene corretto mantenere una valorizzazione uniforme andando a differenziare i valori unicamente in funzione della località; in particolare, visti i criteri sopraesposti, si ritiene di valorizzare maggiormente le aree del capoluogo (Bogliani e Casalgrande Alto) con incremento di valore del 40% rispetto ad aree presenti nelle altre frazioni.

I valori delle aree ZT differenziati secondo i criteri sopraesposti sono riportati nella tabella riassuntiva del valore per unità di superficie alla data dell'1.1.2011.

ZNI

Il valore complessivo delle aree ZNI è stato determinato considerando il valore di vendita dei lotti (Sf) al quale è stato detratto il costo necessario a realizzare le opere di urbanizzazione considerate interamente a carico dei lottizzanti.

Per l'anno 2001 tale costo è stato determinato moltiplicando la superficie di strade e parcheggi x 150.000 £/mq (comprende costo delle opere, spese tecniche ed utile d'impresa) sommato al costo per la realizzazione del verde attrezzato (computato a 20.000 £/mq).

Al valore complessivo relativo all'intera area così determinato si è praticata una riduzione del 20%, in quanto si tiene conto necessariamente del fatto che l'area, prima dell'approvazione del piano particolareggiato, abbia una minore appetibilità commerciale non avendo ancora la certezza in merito a tempi e modalità di attuazione degli interventi.

Il valore di vendita dei lotti è stato aggiornato secondo i criteri stabiliti annualmente, e si è provveduto ad adeguare il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ZONE D1

Zone produttive esistenti, di adeguamento e completamento.

D1.1 ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

Il valore corrisponde a quello di aree industriali/artigianali di completamento del vecchio P.R.G. incrementato del 10% per tenere conto della rivalutazione riferita al 01/01/2001.

Pertanto per il Capoluogo il valore sarà pari a $231.000 \text{ £/mq} + 10\% \cong 255.000 \text{ £/mq}$

D1.2 ZONE PRODUTTIVE DA RIQUALIFICARE

Sono zone che richiedono una riqualificazione.

Se si interviene su un singolo lotto per ricostruire o ampliare si ha:

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

Se si interviene sull'intera sottozona mediante piano integrato, si ha

$U_t = 0,45 \text{ mq/mq}$ e $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

Il valore considerato è pari a quello previsto per le zone con destinazione industriale/artigianale del vecchio P.R.G. con indice $0,5 \text{ mq/mq}$ con una riduzione di valore del 10% che tiene conto della situazione urbanistica scadente ed una rivalutazione per il 2001 del 10%.

Pertanto si riconferma il valore del 2000 pari a circa 190.000 £/mq per il capoluogo.

ZONE D2

Delocalizzazione di insediamenti presenti sul territorio Comunale.

Gli interventi si attuano mediante piano particolareggiato con i seguenti parametri:

$U_t = 0,40 \text{ mq/mq}$

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

Aree di $U_2 = 10\% \text{ St} + \text{P1}$

Per questa zona la quantità di cessione di aree sarà pari a:

es. $\text{St} = 10.000 \text{ mq}$

$U_t = 4.000 \text{ mq}$

$U_2 = 1.000 \text{ mq}$

$\text{P1} = 10.000 \times 0,4 \times 1/100 \times 20 \text{ mq} [2,5 \times (5+3)] = 800 \text{ mq}$

Strade di accesso ecc. 500 mq .

Tot. Cessione $1.000 + 800 + 500 = 2.300 \text{ mq}$

Valore dell'area:

$\text{Sf} = 10.000 - 2.300 = 7.700 \text{ mq}$

$$U_f = 4.000 \text{ mq} / 7.700 \text{ mq} = 0,52 \text{ mq/mq}$$

Pertanto il Valore dell'area urbanizzata (Sf) sarà pari a:

$$V \text{ finale} = 7.700 \times 255.000 \text{ £/mq} \times 0,80 \text{ (riduz.per minore potenz. Edificatoria } 0,50 \text{ mq/mq anziché } 0,60 \text{ mq/mq)} = 1.570.000.000 \text{ £}$$

Costi per realizzazione opere, spese tecniche, utile impresa

$$2.300 \text{ mq} \times 160.000 \text{ £/mq} = 368.000.000 \text{ £}$$

$$\text{Valore iniziale dell'area } 1.570.000.000 - 368.000.000 = 1.202.000.000 \text{ £}$$

Pertanto il valore per unità di superficie approssimato per difetto è pari a 120.000 £/mq.

L'appetibilità dell'area è buona in quanto se da un lato la domanda può venire solo da industrie presenti sul territorio all'interno di aree ZT, dall'altro lato queste quattro aree sono le uniche che possono consentire alle industrie stesse di trovare una nuova collocazione.

ZONE D3

Insedimenti artigianali, commerciali e di territorio misto.

D3.1 ZONE ARTIGIANALI MISTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO.

Intervento Diretto

$$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$$

Valore pari a quello previsto per zone D1.2, (hanno stesso valore di U_f) incrementato perché queste zone non presentano le condizioni negative delle zone D1.2.

$$\text{Valore per unità di superficie: } 190.000 + 5\% \cong 200.000 \text{ £/mq}$$

D3.2 ZONE ARTIGIANALI MISTE DA TRASFORMARE.

$$U_t = 0,45 \text{ mq/mq}$$

$$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$$

Si considera il valore delle aree D2 incrementato del 20% per effetto del valore di U_t leggermente superiore e della mancanza di vincoli in merito alle ditte insediabili.

$$\text{Valore per unità di superficie: } 120.000 + 20\% \cong 144.000 \text{ £/mq}$$

D3.3 ZONE ARTIGIANALI DI NUOVO INSEDIAMENTO.

$$U_t = 0,40 \text{ mq/mq}$$

$$U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$$

Si considera un valore di riferimento pari a quello di aree D3.2 arrotondato per difetto essendo l'indice U_t leggermente inferiore.

$$\text{Valore per unità di superficie: } 140.000 \text{ £/mq.}$$

ZONE D4

Zone per attività commerciali (di completamento).

$U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$

Si considera un valore di riferimento intermedio tra quello di aree D1.1 ed aree D1.2 ($U_f = 0,6$ e $0,5 \text{ mq/mq}$).

La destinazione commerciale comporta prezzi di realizzo più elevati rispetto a quelli ottenibili dalla vendita di fabbricati nelle zone D1.1 e D1.2; c'è da rilevare di contro, che sul mercato c'è attualmente una forte richiesta di capannoni industriali e artigianali mentre la necessità di edifici a destinazione commerciale è meno rilevante. Pertanto si giustifica il valore indicato e quantificabile in:

Valore per unità di superficie: $(255.000 + 190.000)/2 = 225.000 \text{ £/mq}$

ZONE D5

Zone per magazzini e attività di commercializzazione delle merci.

$U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$

Valore per unità di superficie = zone D4 incrementato del 10% per la maggiore appetibilità commerciale.

ZONE D6

Zone per attività alberghiere.

$U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$.

Per questa attività, molto specifica, è considerato equo un valore di poco superiore rispetto a quello previsto per le aree D4 e D5 nonostante il maggior valore dei fabbricati costruibili.

A limitare tale valore entra in gioco l'elevata specificità della destinazione d'uso che limita fortemente la domanda di tali tipi di aree soprattutto all'interno del territorio del Comune di Casalgrande.

Valore per unità di superficie = 250.000 £/mq .

Per quanto riguarda l'area classificata in zona D6.1 di Salvaterra, avente $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$, il valore dell'area dovrà essere determinato considerando la superficie fondiaria di un'area equivalente in zona D6 con $U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$: $S_f = S_C \times 0,30 / 0,55$.

ZONA FB4

Per le aree classificate "FB4" (zone destinate ad infrastrutture per la mobilità con $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$) si assume un valore di riferimento pari al 50% del valore relativo ad aree in zona D.3.3 (che hanno modalità di attuazione similari alle aree classificate FB4, ma con indice di utilizzazione territoriale

doppio rispetto a queste ultime). Tale valore è ridotto ulteriormente del 37% circa per tener conto della possibilità di utilizzo riservata ad attività specifiche e all'obbligo di realizzare aree di urbanizzazione in misura rilevante.

Castellarano, 18/04/2014

Il tecnico
Dott. Ing. Danilo Dallari



Allegato 1

INDICATORE INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE

Anno	RES. (%)	IND. (%)
2000	2,98	8,02
2001	5,87	10,20
2002	5,55	2,66
2003	10,47	2,96
2004	8,88	4,16
2005	6,14	8,60
2006	7,51	9,48
2007	5,17	6,72
2008	4,21	5,18
2009	2,22	2,87
2010	2,07	2,49
2011	1,86	2,78
2012	1,47	2,10
2013	1,18	0,55

L'indicatore rappresenta l'intensità degli scambi cioè il numero di atti di compravendita rispetto al numero complessivo di immobili presenti complessivamente nell'ambito del territorio comunale (espressi in percentuale).