

Integrazione alla Relazione del 30.01.2007

"STIMA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI IN REGIME DI ADOZIONE NEL COMUNE DI LEGNAGO"

* * *

Chiarimenti in merito alle modalità di definizione dei Coefficienti Correttivi (Ki)

Detti coefficienti servono ad esprimere la diminuzione di Valore delle Aree Fabbricabili durante il periodo di Adozione del nuovo strumento urbanistico, rispetto al Valore che le stesse vengono o verranno ad assumere in regime di Strumento Urbanistico definitivamente Approvato.

Per determinare tale riduzione di valore occorre senz'altro valutare la durata complessiva dell'iter autorizzativo o meglio quanto tempo ci si aspetta di attendere.

Una prima discriminazione viene dunque operata con la distinzione tra Variante Generale e Variante Parziale.

Per la prima, l'attesa normalmente riscontrata è dell'ordine dei 3-4 anni, mentre per la seconda si può ipotizzare un massimo 2 anni.

Per altro, basta osservare quanto avvenuto con lo strumento urbanistico attualmente vigente:

- data adozione variante generale : 17/12/2003
- data approvazione 23/05/2006 ed in vigore dal 29/06/2006

Ovviamente, poi, occorre introdurre una variabilità dei Coefficienti con l'approssimarsi della data di presunta approvazione.

Nel caso ad esempio di un'area fabbricabile prima agricola ed inclusa nella nuova Variante Generale, il valore commerciale nell'ultimo periodo di adozione (3° o 4° anno) sarà sicuramente superiore al valore di mercato riferito ai primi anni di adozione.

Rimane tuttavia da determinare **come** varia tale valore nell'arco temporale della adozione.

Non potendo riferirsi ad una specifica e ben individuata area fabbricabile, per la quantificazione numerica dei coefficienti in gioco, occorre inevitabilmente trattare situazioni medie ordinarie valutate con parametri economici ed tecnici desunti da statistiche generali.

Ad ogni modo il principio utilizzato è stato quello della valutazione di due distinte componenti:

- tassi medi di rendimento nel settore immobiliare
- alea o rischio d'impresa relativo all'eventualità della NON approvazione dello strumento urbanistico

I tassi di rendimento sono stati acquisiti dalle pubblicazioni di settore (elaborati statistici redatti dal Sole 24 ore).

In particolare sono stati analizzati, nell'arco dell'ultimo quinquennio, i seguenti indici:

- indici di costo delle costruzioni
- tassi di interesse bancari per l'acquisto di abitazioni
- indici relativi all'andamento del mercato degli immobili in ambito regionale

Tutti i parametri analizzati hanno mostrato un andamento medio variabile dal 4% al 5% annuo.

Utilizzando le normali formule tratte dalla matematica finanziaria, relative al calcolo del cosiddetto Montante Composto, si è potuto valutare il decremento annuo del valore finale applicato in regime di approvazione definitiva.

$$M = C (1 + i)^n$$

dove

M= montante composto (posto uguale al valore finale dell'area fabbricabile)

C= Capitale investito (nel nostro caso rappresenta il termine incognito)

i = tasso di interesse (variabile dal 4% al 5%)

n= numero di anni di durata dell'investimento (variabile da 1 a 4 anni)

Si è osservato che , posto pari a 100 il **Montante** (valore finale), il valore del **Capitale** investito (valore di mercato stimato dell'area fabbricabile), subisce sostanzialmente un decremento annuo pari al 5%.

A tale decremento di valore, dovuto esclusivamente all'aumentare degli anni di attesa per il rientro dall'investimento, occorre però aggiungere una percentuale, sempre in diminuzione, dovuta al **rischio** correlato alla possibilità o probabilità che lo strumento urbanistico possa NON venire approvato.

Tale alea è oggettivamente di difficile valutazione, soprattutto se occorre riferirla ad una casistica diversificata, sicuramente ampia di situazioni reali.

In base alle conoscenze professionali ed alle esperienze maturate nell'ambito della propria attività lavorativa da parte dei componenti la commissione tecnica, è stata valutata come plausibile una decurtazione fissa del valore finale pari al 25%.

In base alle considerazioni di cui sopra, nel caso di Variante Generale, si sono ottenuti i seguenti Valori (posto il valore finale Vf=100%) :

- a) valore dell'area fabbricabile nel corso dell'ultimo anno stimato dalla approvazione (4° anno dalla adozione):
 $V = Vf - 25\% = 75 \%$
- b) valore dell'area fabbricabile ad un anno stimato dalla approvazione (3° anno):
 $V = Vf - 25\% - 5\% = 70 \%$
- c) valore dell'area fabbricabile a due anni stimati dalla approvazione (2° anno)
 $V = Vf - 25\% - 10\% = 65 \%$
- d) valore dell'area fabbricabile a tre anni stimati dalla approvazione (1° anno)
 $V = Vf - 25\% - 15\% = 60 \%$

Nel caso di Variante Parziale, i coefficienti correttivi vengono leggermente modificati verso l'alto per meglio rappresentare la effettiva diminuzione dell'alea residua, in quanto, solitamente, le singole varianti parziali scaturiscono da proposte avanzate dai proprietari direttamente interessati.

Da ultimo è stato introdotto un ulteriore elemento di valutazione.

Dato che lo scopo della trattazione in oggetto consiste nella determinazione dei "Valori Venali in comune commercio" da utilizzare ai fini ICI, secondo normativa, i valori così ottenuti vengono ad assumere valenza di **soglia** di "non accertabilità" da parte dell'ufficio tributi.

Ciò impone l'accortezza, ai fini di ridurre al minimo il contenzioso con i contribuenti e di evitare onerose verifiche di accertamento da parte degli uffici, di proporre una eventuale ulteriore decurtazione percentuale del valore finale pari al 10 %.

In sostanza la Commissione Tecnica non propone un unico valore definito, ma una forbice ottenuta diminuendo i coefficienti, come sopra determinati, di una quantità pari allo stesso 10 %.

I Coefficienti Correttivi finali risultano pertanto come indicati nelle tabelle n.1 e n.2 riportate nella precedente relazione del 5/02/2007.

Legnago 09/02/2007

La Commissione Tecnica :

Dott. Ing. Stefano De Pietri

Arch. Leonardo Modenese

Geom. Pietro Calzavara

Arch. Nicola Freddo - Segretario
