

Capitolo 10

Stima delle aree fabbricabili

10.1 Stima delle aree fabbricabili

Per area edificabile (o fabbricabile) si intende una porzione di terreno atta alla costruzione di un fabbricato civile o industriale.

L'attitudine all'edificazione deriva da due ordini di fattori:

- i vincoli di pianificazione urbanistica;
- il mercato locale dei fabbricati.

Criteri di stima:

- comparazione con i prezzi di mercato;
- valore di trasformazione.

10.1 Il mercato delle aree edificabili

I principali fattori che influenzano il valore sono:

- ubicazione
- destinazione dell'area sulla base dalla pianificazione urbanistica:
 - destinazione e tipologia di fabbricati costruibili
 - indice di edificabilità
 - coefficiente di utilizzazione
- caratteristiche strutturali delle aree:
 - configurazione planimetrica
 - natura fisica del terreno
 - estensione del fronte stradale
- dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria

8.2 Il mercato immobiliare

La rendita edilizia a Bologna nel 2009

Un terreno a uso esclusivamente agricolo, coltivato con colture erbacee estensive, ha un valore di mercato attorno a 3,5 €/m² (35.000 €/ha)

Se il terreno è localizzato vicino a un centro abitato, per cui esiste l'aspettativa di una futura conversione ad area edificabile, ha un valore di 50 €/m² (500.000 €/ha)

Un'area edificabile a uso artigianale può raggiungere un valore di mercato pari a 300 €/m² (3.000.000 €/ha)

Un'area edificabile a uso residenziale ha, mediamente, un valore di 450 €/m² (4.500.000 €/ha)

I prezzi di mercato dei terreni agricoli sono espressi in €/ha e quelli delle aree fabbricabili in €/m²

10.1 Gli indici edilizi

L'**indice di edificabilità** è dato dal rapporto tra la cubatura (talora, anche superficie) edificabile e la superficie totale dell'area.

- Esprime il volume edificabile per unità di superficie del terreno (m^3/m^2) (talora anche m^2/m^2)
 1. Indice territoriale (dell'intera zona territoriale omogenea)
 2. Indice fondiario (del singolo lotto)

Il **coefficiente di utilizzazione** è il rapporto tra la superficie che è possibile occupare con la costruzione e la superficie totale dell'area edificabile.

- Esprime la frazione di superficie utilizzabile per la costruzione (m^2/m^2)

SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE PER LA ZONA DEL COMUNE DI ROMA

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 2: Parametri e classificazioni

Art. 5: Indici

1. Indice di edificabilità territoriale (ET): rappresenta la Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in mq/mq.
2. Indice di edificabilità fondiaria (EF): rappresenta la Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria. Il rapporto è espresso in mq/mq.
3. Indice di copertura (IC): esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie utile lorda della costruzione stessa.
4. Indice di permeabilità (IP): esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la Superficie permeabile e la Superficie territoriale o fondiaria, come specificato dalle presenti Norme tecniche.

SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE PER LA ZONA DEL COMUNE DI ROMA

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 2: Parametri e classificazioni

Art. 3: Grandezze urbanistiche

1. Superficie territoriale (ST): misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico. Alla Superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale ET.
2. Superficie fondiaria (SF): misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. La Superficie fondiaria non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PRG. Alla Superficie fondiaria si applica l'Indice di edificabilità fondiaria EF.

10.2 La stima per comparazione

Si applica quando sono reperibili prezzi di mercato di aree con caratteristiche comparabili.

Passa attraverso le seguenti fasi:

- individuazione del segmento di mercato;
- rilevazione di valori di compravendita;
- determinazione mediante comparazione del valore di stima.

L'adattamento dei prezzi riguarda principalmente l'indice di edificabilità fondiaria:

$$p_e = p_c \cdot \frac{I_e}{I_c}$$

dove:

p_e = valore dell'area edificabile oggetto di stima;

p_c = prezzo unitario della compravendita rilevata;

I_e = indice di edificabilità dell'area oggetto di stima;

I_c = indice di edificabilità dell'area compravenduta;

10.3 La stima del valore di trasformazione: procedimento analitico

$$Va = \sum_{i=0}^n R_i \frac{1}{q^i} - \sum_{i=0}^n Kt_i \frac{1}{q^i}$$

$$V_a = V_{mf} - K_t$$

Nel caso di una ristrutturazione di durata pluriennale, i ricavi della vendita e i costi del fabbricato realizzato devono essere attualizzati

dove:

$i = 1, 2, \dots, n$ sono gli anni di durata della trasformazione;

R_i = ricavi della trasformazione.

V_a = valore dell'area;

V_{mf} = valore del fabbricato realizzato;

K_t = costo di trasformazione.

10.3 Fasi della stima analitica del valore di trasformazione

- determinazione del progetto di edificazione
- determinazione del valore della costruzione
- determinazione del costo della trasformazione
- calcolo del valore di trasformazione

Il costo di trasformazione include:

- i costi di urbanizzazione primaria e secondaria (se necessari)
- il costo di costruzione del fabbricato
- il profitto normale dell'impresa

10.3 La stima del valore di trasformazione:

procedimento sintetico

- Stima il terreno in base all'**incidenza dell'area**.
- L'**indice di incidenza area** (I_a) è il rapporto tra il valore dell'area e il valore complessivo del fabbricato (15%-25%):

$$I_a = V_a / V_{mf}$$

- Fasi della stima:
 - stima del valore del fabbricato
 - stima della percentuale di incidenza area
 - calcolo del valore dell'area, come prodotto tra il valore del fabbricato e la percentuale di incidenza dell'area:

$$V_a = V_{mf} * I_a$$

10.4 Definizione del diritto di superficie

- Il diritto di superficie è un diritto reale (artt. 952-956 codice civile)
 - Per il fenomeno giuridico della "accessione", il proprietario di un terreno è anche proprietario di quello che vi è posto al di sopra
 - è possibile, tuttavia, separare la proprietà del suolo da quella della soprastante costruzione attraverso la creazione del "diritto di superficie", che è un vero e proprio diritto reale
- **Il diritto di superficie quindi si origina quando:**
 - a. il proprietario di un suolo cede ad altro soggetto il diritto di realizzare una costruzione e di mantenerne la proprietà, oppure**
 - b. il proprietario di una costruzione già esistente ne cede la proprietà separatamente dalla proprietà del suolo**

Il diritto di superficie può essere:

- a titolo oneroso (con il pagamento di un canone annuo da parte del superficiario)
- a titolo gratuito
- con durata limitata (diritto di superficie temporaneo)
- con durata illimitata

10.4 Definizione del diritto di superficie

- **Art. 952 C.C., "il proprietario di un suolo può concedere ad un altro soggetto il diritto di costruire un edificio sopra al suo suolo attribuendogli la proprietà separata dell'edificio. Il proprietario può, inoltre, alienare la costruzione già esistente mantenendo la proprietà del suolo«**
- Il diritto di superficie è il diritto del superficiario, cioè di colui al quale il proprietario ha concesso il potere di costruire sul suo suolo, e di mantenere la proprietà della costruzione effettuata (nel caso il fabbricato sia ancora da costruire), oppure ha concesso la proprietà della costruzione (nel caso sia già esistente).
- In questi casi, dalla proprietà "piena" si originano due proprietà separate:
 - 1) **Vs = diritto di superficie (diritto di costruire e di mantenere la proprietà della costruzione, che va al superficiario)**
 - 2) **Vp = diritto di proprietà del suolo (che rimane al proprietario concedente)**

10.4 Il valore del diritto di superficie

- durata limitata:

$$V_s = R \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

- durata illimitata:

$$V_s = \frac{R}{r}$$

dove:

V_s = valore del diritto di superficie;

R = reddito medio annuo ottenibile dall'immobile;

n = durata residua del diritto di superficie;

r = saggio di sconto.

10.4 Il reddito del superficiario

- può essere calcolato in base al canone d'affitto ordinario al netto delle spese
- se per il diritto di superficie viene pagato un canone, questo va sottratto al reddito lordo

10.4 Il valore del diritto di proprietà del suolo

$$Vp = Vn \frac{1}{qn} + a \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

Vp = valore del diritto del proprietario del suolo;

Vn = valore di mercato del fabbricato alla fine della concessione;

a = canone annuo al netto delle spese a carico del proprietario del suolo;

n = durata del diritto

10.5 Principali strumenti di pianificazione urbanistica

- Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) (L. 142/90)
- Piano regolatore generale (PRG)
- Piani particolareggiati
- Piani di lottizzazione
- Regolamento edilizio

10.5 Le opere di urbanizzazione

Per rendere possibile l'uso del territorio ai fini di insediamento civile ed industriale è necessario un processo di idoneizzazione, che richiede la costruzione di opere di urbanizzazione

Sono opere d'**urbanizzazione primaria** (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847):

- le strade a servizio degli insediamenti
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere
- la rete idrica, elettrica, del gas e telefonica
- la pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato, gli impianti cimiteriali

Sono opere d'**urbanizzazione secondaria** (art. 44, legge n.865/1971 e succ. mod.):

- gli asili nido, le scuole materne e dell'obbligo
- i mercati di quartiere
- le delegazioni comunali
- gli edifici religiosi
- gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere

10.5 I costi di insediamento

Il costo globale di insediamento è l'insieme dei costi necessari alla realizzazione di insediamenti civili o produttivi ed è formato da:

- a. **costi di idoneizzazione e urbanizzazione:** per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- b. **costi della produzione edilizia:** per la realizzazione degli edifici civili e industriali, incluso l'utile del costruttore
- c. **costi dipendenti dalla localizzazione** (costi di soglia): costi aggiuntivi derivanti da particolari ostacoli o problemi presenti sul territorio (per es.: inadatte caratteristiche del suolo)
- d. **costi di gestione degli insediamenti:** per mantenere nel tempo la funzionalità di edifici, attrezzature e spazi liberi