

La monetizzazione delle dotazioni aggiuntive di parcheggi privati

Determinazione dei valori

Comune di Sesto Fiorentino

Servizio Pianificazione Territoriale

RELAZIONE

Obiettivo gestionale n. 39

*Redazione e stima valore monetizzazioni
Santa Cristina e parcheggi privati*

Sommario

1	L'ISTITUTO DELLA MONETIZZAZIONE	4
2	L'ACCESSO ALLA MONETIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PRIVATO NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	6
3	DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE	8
4	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE	9
4.1	Ricerca degli indici d'incidenza del valore dell'area	10
4.2	Criteri e metodologie estimative	11
5	DEFINIZIONE DEL MODELLO DI SCENARIO	13
5.1	Vincoli alla fattibilità degli interventi	14
6	ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO	15
6.1	IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vm)	15
7	AMBITI URBANISTICI DELLA MONETIZZAZIONE	25
1	COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	26
1.1	Costo tecnico di costruzione (Ctc)	26
1.2	idoneizzazione dell'area	29
1.3	Opere di urbanizzazione	29
1.4	Costi indiretti di trasformazione Clt	30
1.4.1	Oneri di Urbanizzazione (Oups)	30
1.4.2	Onorari professionali (Op)	31
1.4.3	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi (Oai)	31
1.4.4	Oneri per spese generali (Sg)	31
1.4.5	Spese di commercializzazione (Sc)	31
1.5	ONERI FINANZIARI (Of)	31
1.5.1	Stima dei saggi di capitalizzazione e di attualizzazione	32
1.5.2	Tempi di erogazione di costi e ricavi	34
2	DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI ED INDIRETTI (Up) ...	34
3	ONERI RELATIVI AL BENE DA TRASFORMARE	35
4	VALORE DI TRASFORMAZIONE E VALORE DI INCIDENZA DELL'AREA	35
5	CRITERI PER IL CALCOLO DELLA TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE	39
5.1	Formula parametrica per la determinazione del contributo	40
5.1.1	Definizione dell'indice It di riferimento	41
6	Valutazione dei risultati ottenuti	45
6.1	Confronto con la Deliberazione del Commissario Straordinario del 2016	47
7	DETERMINAZIONE DEL COSTO TECNICO DI REALIZZAZIONE DEI POSTI AUTO	48
7.1	Costo tecnico (Ct)	50
7.1.1	Spese tecniche (Cst)	50
7.2	Determinazione del costo tecnico di realizzazione (Cut)	50
8	DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI MONETIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEI POSTI AUTO	51

2 | RELAZIONE SULLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI |

9	Simulazione contributo di monetizzazione per il reperimento di un posto auto.....	52
10	Allegati	52

La monetizzazione delle dotazioni aggiuntive di parcheggi privati in regime di Piano operativo comunale

Sunto La monetizzazione delle aree, alternativa alla loro cessione all'amministrazione, è un istituto sempre più applicato nei comuni italiani, consentendo agli enti di richiedere un controvalore per aree e opere. Tuttavia, è fondamentale che questa "smaterializzazione degli standard" non comprometta la qualità della vita urbana e la funzione degli standard urbanistici. Fermo restando la necessità di garantire le dotazioni minime di legge le regole per accedere alla monetizzazione devono essere limitate a casi in cui sia conclamata la scarsa utilità per la collettività, ci siano difficoltà nel reperire aree idonee, o si vogliano migliorare le dotazioni in altri ambiti oggi carenti. Il Piano operativo comunale prevede la monetizzazione per aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico, compensando il valore delle aree non cedute.

Diverso è il caso di applicabilità dell'istituto della monetizzazione di dotazioni obbligatorie ma che non devono essere cedute all'amministrazione (p.e. i parcheggi privati aggiuntivi).

Le dotazioni di parcheggio pubblico e privato sono equiparate in termini di scopo, ma differiscono nella loro monetizzabilità.

Il Piano operativo comunale stabilisce che per alcuni interventi sul patrimonio edilizio esistente è necessario reperire nuovi posti auto aggiuntivi rispetto a quelli previsti dalla legge, in caso di aumento del carico urbanistico. Le nuove dotazioni di posti auto sono richieste in situazioni di cambiamento di destinazione d'uso o incremento delle unità immobiliari. La monetizzazione degli spazi di parcheggio è consentita in determinate condizioni, come la localizzazione in zone urbanistiche A o B, limitazioni di superficie e impossibilità tecnica di realizzare posti auto.

La monetizzazione dei parcheggi privati non reperiti deve avere natura di contributo, rappresentando una compartecipazione del privato alla spesa pubblica.

Nel presente documento viene determinato il valore di monetizzazione delle aree destinate a parcheggio privato nel contesto urbanistico di Sesto Fiorentino, evidenziando come tale istituto consenta la realizzazione di interventi edilizi altrimenti inibiti.

Il valore di monetizzazione sarà dato dalla somma del valore venale delle superfici necessarie e dei costi di realizzazione, sottolineando che le aree di parcheggio, pur essendo pertinenze urbanistiche, hanno un valore di mercato.

Questo documento propone di determinare il valore di monetizzazione caso per caso, attraverso un atto di cognizione tecnica applicando un metodo analitico per la stima del

valore delle aree, isolando il valore del suolo e determinando l'incidenza del valore dell'area sul prodotto edilizio finito.

Il costo tecnico di realizzazione corrisponderà alla stima analitica di un parcheggio “tipo” di dimensioni adeguate alla validazione dello scenario di valutazione e di qualità paragonabile a quella dei parcheggi pubblici realizzati dall'amministrazione.

Il contributo unitario di monetizzazione (Cum) sarà determinato da una quota relativa al valore dell'area (Cua) e una quota per il costo tecnico di realizzazione (Cut).

1 | L'ISTITUTO DELLA MONETIZZAZIONE

La monetizzazione di aree, alternativa alla cessione delle stesse all'amministrazione, è un istituto ormai applicato nella prassi amministrativa in molti comuni italiani, rappresentato dalla facoltà, rientrante nella sfera di discrezionalità tecnico-amministrativa dell'ente, di richiedere o accettare il controvalore di specifiche aree ed opere, compensandone la loro cessione.

La “smaterializzazione degli standard” non deve però portare ad uno svilimento della qualità di vita urbana e alla cancellazione della funzione degli standard urbanistici, intesi come indicatori minimi della qualità urbana, nella loro eccezione essenziale quantitativa e qualitativa in rapporto alla densità edilizia.

Le regole generali per accedere all'istituto della monetizzazione dovrebbero essere pertanto limitate ove:

- a) non sia ritenuto conveniente per l'amministrazione, esclusivamente in considerazione del livello delle dotazioni già sussistenti, richiedere la cessione di ulteriori aree da destinarsi alla fruizione pubblica;
- b) sussistano documentabili difficoltà a reperire aree idonee e organiche per la fruibilità collettiva;
- c) sia opportuno utilizzare le risorse derivate dalla monetizzazione per garantire dotazioni qualitativamente e quantitativamente migliori in ambiti carenti.

Il vigente Piano operativo comunale, ribadendo gli indirizzi già espressi nel previgente Regolamento urbanistico, prevede la possibilità - in alcuni casi specifici - di soddisfare la mancata cessione di aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico, corrispondendo al comune una somma pari al valore venale delle aree non cedute. Parimenti prevede la possibilità per l'operatore di monetizzare (sempre in casi particolari) le quantità aggiuntive di spazi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale (c.d. parcheggio pertinenziale privato).

Pur nella differente genesi le dotazioni pubbliche obbligatorie e le dotazioni private di parcheggio si rappresentano in una sostanziale equiparazione di scopo.

Le dotazioni di parcheggio pubblico rientrano tra le dotazioni minime di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444¹ che gli strumenti urbanistici devono prevedere in

¹ Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da

termini di dimensionamento e localizzazione puntuale, anche come presupposto al procedimento espropriativo, fermo restando che le destinazioni urbanistiche a "parcheggio pubblico" e "verde pubblico" all'interno di comparti di trasformazione impresse dal Piano operativo comunale costituiscono, in via prioritaria, un vincolo conformativo e non anche espropriativo della privata proprietà.

Le dotazioni relative al parcheggio "privato" sono, invece, rappresentate dalle dotazioni:

- a) dei quantitativi minimi obbligatori di aree per la sosta stanziale ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio (nuova costruzione e recupero del patrimonio edilizio esistente di interi edifici) in conformità con le vigenti norme statali o regionali²;
- b) dei quantitativi minimi obbligatori di aree per la sosta di relazione ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dal Piano operativo comunale, nella misura minima obbligatoria definita dalle vigenti norme regionali in materia di Commercio
- c) dei quantitativi minimi obbligatori di aree per la sosta stanziale o di relazione ad uso privato aggiuntivi a quelli richiesti dalla legge, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi e in conformità con le specifiche disposizioni contenute nel Piano operativo comunale, o da altri strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

Le dotazioni di cui alla lettera a) non sono mai monetizzabili e devono essere sempre reperite all'interno degli edifici o nelle aree di pertinenza.

Le dotazioni di cui alla lettera b) non sono, in generale, monetizzabili - salvo alcune deroghe stabilite per tipologia di destinazione - e devono essere reperite all'interno degli edifici o nelle aree di pertinenza.

Le dotazioni di cui alla lettera c) sono monetizzabili solo se ricorrono specifiche fattispecie contemplate nelle Norme generali del vigente Piano operativo comunale.

In estrema sintesi:

- la monetizzazione di standard pubblico è sostitutiva alla cessione di aree e compensa, il valore venale o il vantaggio economico delle sole aree non cedute;
- la monetizzazione delle dotazioni "private aggiuntive" è alternativa alla loro mancata realizzazione e pertanto, al fine di compensare il peso incidente sull'offerta della sosta delle auto in spazi pubblici a ciò destinati, prevederà la compensazione sia del valore venale dell'area che l'ulteriore voce relativa al costo di realizzazione.

osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765

² Fra tutte si ricorda l'art. 41-sexies della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150

Sebbene i valori da attribuire ad un'area da cedere per la realizzazione di parcheggi pubblici o verde pubblico sia differente da quello attribuibile ad un'area destinata al parcheggio privato, per il fatto che quest'ultima non deve essere mai ceduta all'amministrazione, per entrambe le forme di monetizzazione, è sempre necessario verificare il vantaggio commisurato all'utilità economica conseguita dal soggetto privato, con conseguente necessità di riferirsi al valore delle aree che restano (in ipotesi) nella disponibilità del soggetto privato.

Il valore della monetizzazione di un'area a standard pubblico rappresenterà pertanto il valore venale dell'area prendendo a riferimento il principio contenuto all'art. 37 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327³ incrementabile da quell'utilità economica acquisita dal soggetto attuatore nel non mettere a disposizione aree destinate all'assolvimento dello standard urbanistico previsto e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo a seguito di una trasformazione edilizia.

Occorre precisare che il valore venale non rappresenta necessariamente il valore di mercato di un bene in quanto il primo è un valore teorico orientativo ottenuto attraverso un criterio di stima oggettiva e riconosciuta secondo i principi dell'estimo.

Il prezzo di vendita effettivo può corrispondere al valore venale, ma anche risultare superiore o inferiore in quanto dipenderà dalle condizioni di mercato momento (domanda e offerta) in cui si aliena il bene.

Nella monetizzazione alternativa alla realizzazione delle dotazioni "private" non si configura una mancata cessione di aree pubbliche ma, esclusivamente per alcuni interventi sul patrimonio edilizio esistente in particolari ambiti urbanistici, un'impossibilità accertabile a realizzare le dotazioni minime richieste.

Il vantaggio o utilità economica acquisibile dal privato è attenuata dalle condizioni del mercato che tenderanno a svalutare un prodotto senza il valore aggiuntivo del posto auto privato.

È bene chiarire subito che il valore di monetizzazione ha natura di contributo e non corrisponde al valore commerciale di un posto auto nel libero mercato. Al pari degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione dovuti in occasione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie, rappresenta sia una compartecipazione del privato alla spesa pubblica occorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione assolvendo il medesimo scopo sia come compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore.

2 | L'ACCESSO ALLA MONETIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PRIVATO NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Le norme generali del Piano operativo comunale prescrivono, per alcuni interventi sul patrimonio edilizio esistente, la necessità di reperire delle nuove dotazioni di posti auto

³ L'indennità di esproprio di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene Art. 37 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità

aggiuntivi a quelli previsti per legge.

Le nuove dotazioni di posti auto per la sosta stanziale o di relazione sono, in generale, richieste ogni qualvolta si configurino interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari.

L'articolo 67 "Dotazione di parcheggi stanziali e di relazione" delle Norme generali prevede, al comma 2, il reperimento di dotazioni aggiuntive nelle quantità previste dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (1mq/10mc di volume dell'edificio) commisurate all'incremento della quota di carico urbanistico in conseguenza ad interventi che determinino:

- a) aumento del numero di unità immobiliari diverse da quelle a destinazione residenziale fino alla soglia massima di 600 mq;
- b) aumento del numero di unità immobiliari residenziali oltre la prima aggiunta e fino alla soglia massima di 600 mq;
- c) cambi di destinazione d'uso fino alla soglia massima di 600 mq;
- d) aumento della SU, della superficie di vendita o della superficie di somministrazione oltre il 10% di quella esistente;
- e) ampliamento o insediamento di funzioni che richiedono maggiori dotazioni di parcheggi privati di relazione.

Sussistono poi deroghe o eccezioni relativamente ad ambiti urbanistici specifici o destinazioni funzionali.

La possibilità di accedere all'istituto della monetizzazione degli spazi di parcheggio privato è ammessa dai commi 6 e 7 dall'articolo 76 delle Norme generali, quando:

- a) l'intervento edilizio ricada esclusivamente nelle equivalenti zone urbanistiche A o B di cui al D.M. 1444/68;
- b) l'intervento di modificazione non interessi più di 600 mq di Superficie complessiva;
- c) non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto all'interno del lotto di pertinenza anche realizzando dei locali interrati e non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto in un raggio di 300 ml dall'edificio;
- d) il carico urbanistico aggiunto non consenta di raggiungere la consistenza di 1 posto auto;

Si tratta pertanto di riconoscere casi in cui si ritenga dimostrata l'impossibilità alla realizzazione per dimensioni e/o organizzazione distributiva delle aree da destinarsi a parcheggio all'interno dell'area dell'intervento che non permettono una funzionale distribuzione degli spazi di sosta o nel caso che l'ubicazione degli stessi determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità pubblica esistente.

La sussistenza delle sopradette condizioni dovrà essere dimostrata dal soggetto proponente al momento di presentazione dell'istanza relativo all'intervento da effettuarsi.

La monetizzazione, totale o parziale, è pertanto ammessa solo nei casi previsti in cui sussista contestualmente l'impossibilità accertata, totale o parziale, di reperire le superfici a ciò destinate.

3 | DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE

Da quanto precedentemente illustrato risulta chiaro che nella monetizzazione delle quantità aggiuntive richieste di parcheggio privato non si configura la mancata cessione di aree pubbliche ma bensì, esclusivamente per alcuni interventi sul patrimonio edilizio esistente in particolari ambiti urbanistici, l'impossibilità accertabile di una loro realizzabilità.

L'istituto della monetizzazione recepito dal Piano operativo comunale consente, quindi, la realizzazione di alcuni interventi edilizi altrimenti inibiti dalla effettiva mancanza di area libera interna al lotto di pertinenza dell'edificio e contestualmente compensa il peso derivante dalla loro mancata realizzazione.

Le risorse incamerate dall'amministrazione consentiranno a questa di intervenire in modo organico sul miglioramento e potenziamento della sosta in spazi pubblici.

Occorre precisare che dalla valutazione delle condizioni che giustificano il ricorso alla monetizzazione degli spazi privati di parcheggio non è ipotizzabile il formarsi, su queste aree, di legittime aspettative edificatorie.

Il "parcheggio privato" dovrebbe essere realizzato all'interno del lotto edificato e pertanto l'area da esso impegnata può essere considerata pertinenza urbanistica avente le seguenti caratteristiche oggettive:

- preordinata a una oggettiva esigenza dell'edificio (bene principale) in quanto partecipa alla consistenza delle superfici che esprimono la potenzialità edificatoria complessiva;
- funzionalmente destinata al servizio dell'edificio;
- non valutabile in termini di potenzialità edificatoria o comunque tale da non consentire, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede;

Non per questo si può, però, affermare che queste aree siano prive di autonomo valore di mercato in quanto rivestono comunque una relazione di complementarietà con il valore dell'intervento edilizio.

Se non fosse prevista la monetizzazione l'operatore privato, per effettuare l'intervento edilizio, dovrebbe sostenere i costi di reperimento delle aree a parcheggio da asservire all'edificio che sarebbero quelli di mercato per l'acquisto delle aree e per la realizzazione o adattamento delle stesse.

Possiamo quindi definire per Valore di monetizzazione delle aree da destinarsi a parcheggio privato il costo, espresso in €/mq, dato dalla somma:

- a) del valore venale alla superficie necessaria a soddisfare la dotazione di parcheggio richiesta comprensiva della quota relativa agli spazi di manovra e dei

marciapiedi (parte di costo necessaria per l'acquisizione dell'area);

- b) del costo da sostenere per la realizzazione delle superfici di parcheggio e relative parti ed elementi accessori

In sintesi se la dotazione non viene realizzata nell'area privata i costi verranno trasferiti all'amministrazione che dovrà farsi carico di assicurare comunque l'incremento delle dotazioni pubbliche.

Pertanto il Valore di monetizzazione rappresenterà il costo complessivo che l'amministrazione dovrebbe assumere per reperire la dotazione richiesta.

Come si vedrà in seguito il Valore di monetizzazione corrisponderà più propriamente ad una Tariffa o Contributo in quanto dovrà essere applicabile ad ambiti indifferenziati di interventi edilizi appartenenti, però, allo stesso contesto urbanistico.

4 | DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE

Il territorio urbanizzato di Sesto Fiorentino coincidente con le zone urbanistiche A e B è connotato da un'accentuata densità edilizia con indici di utilizzazione territoriale spesso tra 1,5 – 2 mq/mq con morfologie e tipologie di edifici estremamente variabili.

Sesto Fiorentino è inoltre connotato da un forte e costante domanda di nuovi fabbricati da destinare a scopi residenziali o produttivi determinata dalla sua collocazione nel contesto metropolitano di Firenze che, accanto ad una crescita demografica, ha visto innalzare le condizioni di benessere sociale, l'incremento delle attività produttive e la redditività degli investimenti alternativi.

Le aree “libere” edificabili sono ormai in esaurimento e quelle rimaste sono ricomprese in comparti di trasformazione soggette a piani urbanistici attuativi o equivalenti.

Nelle zone di completamento in questi ultimi anni si assiste alla graduale sostituzione del patrimonio edilizio esistente nonostante questo richieda un maggiore investimento iniziale per l'operatore immobiliare, in conseguenza dei maggiori costi da sostenere per la demolizione dei fabbricati dismessi.

In questo contesto i fattori che condizionano il valore delle aree edificabili, oltre quello naturalmente determinato dal valore dei fabbricati in quanto i suoli ne sono un fattore di produzione, risultano essere quelli derivanti dalla differente localizzazione delle aree rispetto ai livelli dei servizi pubblici offerti, la presenza di spazi di pertinenza accessori all'edificio e quelli legati alla qualità e prestazioni degli edifici. A livello di mercato immobiliare la conseguenza è che si identificando segmenti di domanda e offerta strutturalmente diversi.

Queste condizioni rendono la valutazione delle aree edificabili (intendendo anche quelle suscettibili di riuso e rigenerazione) estremamente complessa e in teoria non generalizzabile.

Lo scenario diventa ancor più incerto quando l'oggetto della stima sono le aree residuali dell'edificazione come quelle destinate al reperimento di spazi per la sosta privati.

In tema di monetizzazione di queste aree una soluzione potrebbe essere quella di affidare

la determinazione di tale valore volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio del vantaggio o svantaggio economico conseguito dal privato per effetto della mancata realizzazione di tali spazi (differenza tra il valore dell'edificio senza la presenza fisica di aree di parcheggio e con la presenza di dette aree, al netto dei costi di realizzazione). Come si è già detto tale determinazione non assume valori significativi al punto tale da meritare uno specifico apprezzamento estimativo. Inoltre una tale procedura richiederebbe comunque l'adozione di criteri comuni ed univoci di determinazione dei dati in entrata per le stime, al fine di garantirne la legittimità sotto i profili di trasparenza e di pari trattamento oltre che la necessità per l'amministrazione di dotarsi di un soggetto validatore.

Il valore di monetizzazione non può però essere uguale al solo costo risparmiato dal privato per la sua realizzazione poiché ciò renderebbe inefficace il principio normativo e di indirizzo legato alla necessità di reperimento di posti auto, specie in contesti fortemente urbanizzati.

Rimane quindi sostanziale la determinazione anche del valore dell'area che si traduce nell'onere in capo all'amministrazione per l'acquisizione di aree da destinarsi a parcheggi pubblici da localizzarsi nel medesimo ambito territoriale dell'intervento edilizio del privato.

Al fine di determinare il valore delle aree per la monetizzazione dei posti auto privati, anche alla luce delle criticità sopra esposte si ritiene pertanto opportuno procedere, nel giudizio di stima, attraverso metodo analitico che entrerà nel merito delle condizioni oggettive della trasformazione edilizia ammessa alla monetizzazione (interventi sul patrimonio edilizio esistente), isolando il valore del suolo, quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio trasformato e la somma dei costi di produzione, e determinando l'indice d'incidenza del valore dell'area sul prodotto edilizio finito per i diversi contesti già urbanizzati ed edificati caratterizzati da processi di dismissione e riuso.

4.1 Ricerca degli indici d'incidenza del valore dell'area

L'incidenza dell'area edificabile esprime il rapporto tra il valore dell'area edificabile (V_a) e il valore dell'immobile da realizzare (V_f) nella nota formula:

$$K = \frac{V_a}{V_f}$$

Allo stesso modo il rapporto complementare del terreno edificato (o incidenza dell'area edificata) è pari al rapporto tra il valore dell'area edificata e il valore dell'immobile esistente (area e fabbricato).

Esistono differenti modelli finanziari applicabili per determinare l'incidenza dell'area o rintracciabili tra le pubblicazioni specialistiche periodiche correlate alle quotazioni immobiliari degli edifici.

Per lo scopo delle valutazioni in oggetto si adotterà un metodo analitico legato alla stima per Valore di trasformazione, procedendo:

- con la definizione del modello di scenario;
- la stima del valore del fabbricato;
- la stima della percentuale di incidenza area;

al fine di ricavare il valore dell'area, come prodotto tra il valore del fabbricato e la percentuale di incidenza dell'area.

La scelta di tale processo è determinata dalla specificità della struttura del mercato immobiliare dell'ambito territoriale di riferimento che non consente di utilizzare metodi parametrici indifferenziati e discrezionali come quello indicato dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248⁴, che porterebbero ad errori sostanziali nella stima e facilmente contestabili.

L'incidenza del valore dell'area sarà riferita al metro quadrato di superficie commerciale delle aree edificate o potenzialmente edificabili, al fine di determinare una base imponibile per l'applicazione dell'istituto della monetizzazione.

Nonostante il mercato immobiliare del comune di Sesto Fiorentino sia connotato da un discreto numero di offerte queste non sono sufficienti a delineare un modello omogeneo.

L'offerta è infatti influenzata da troppi fattori intrinseci quali una sostanziale differente età degli immobili, lo stato di conservazione, alle dimensioni, la distribuzione degli ambienti interni, l'orientamento ed esposizione, la presenza (o l'assenza) di terrazzi, giardini, balconi e di particolari rifiniture, la presenza (o l'assenza) di spazi accessori come cantine, box e ascensori, le condizioni delle aree di pertinenza del condominio e l'efficienza energetica dell'edificio in cui si trova.

Inoltre il tessuto urbano di Sesto Fiorentino è contraddistinto da una accentuata densificazione che non presenta più occasioni di aree libere edificabili disponibili in un numero significativo tale poter operare con stime sintetiche.

Per questi motivi si adotterà il processo di stima analitica su un modello di scenario per le diverse zone, operando con un campione di dati (valori di fabbricati) decisamente maggiore rispetto al campione generalmente utilizzabile con il procedimento sintetico.

4.2 Criteri e metodologie estimative

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con V_m il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato

⁴ L'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248 stabilisce che: "Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree è quantificato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo".

(valore dell'area già trasformata) e con C_t il costo complessivo di trasformazione, il valore di trasformazione o valore dell'area in trasformazione V_t sarà:

$$V_t = V_a = V_m - C_t$$

Per i beni immobili quali terreni, la determinazione del valore di mercato, (comunque legata a fattori quali la posizione, la consistenza, lo stato di diritto), non può prescindere dalle potenzialità di trasformazione che i sedimi possono esprimere in base al regime giuridico determinato dalla loro destinazione urbanistica.

Il valore di trasformazione viene considerato quando il bene è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene sensibilmente apprezzato sul mercato. Per questo il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione.

Questa procedura estimativa richiede l'applicazione di parametri che, se non conosciuti con buona approssimazione, rendono il risultato piuttosto aleatorio. Il maggior motivo che causa la diversità di apprezzamento nelle aree edificabili, sta nella loro ubicazione oltre che nella loro destinazione d'uso e alla dimensione del profitto atteso dal costruttore-promotore.

La stima per Valore di trasformazione, comunque inevitabile quando gli altri non sono praticabili con sicurezza, è in grado di esprimere giudizi sulla dinamica dell'apprezzamento delle aree edificabili.

Il metodo si basa sulla ricostruzione del processo di trasformazione di un'area da terreno urbanizzabile a terreno edificato, ripercorrendo tale processo con l'attribuire alle singole fasi del suo divenire i singoli oneri sostenuti da produttore per la realizzazione, distribuiti nel tempo secondo un verosimile ed ordinario programma di intervento, con la misura degli interessi passivi ad aumentare prima e a diminuire poi, dall'inizio alla fine delle vendite.

La trasformabilità dell'area è condizionata, oltre che dai fattori tecnici, dagli aspetti economico finanziari dell'investimento e dalla durata.

I costi da sostenere, oltre a quello afferente alla realizzazione dei fabbricati, deriveranno anche dall'ammontare delle opere di urbanizzazione da realizzare e da cedere al comune, dagli oneri relativi al costo di urbanizzazione e di costruzione da versare al comune al conguaglio degli scomputi, dai costi di idoneizzazione dell'area (demolizioni ed eventuali bonifiche), le spese tecniche di progettazione direzione lavori e collaudazione ed infine dagli interessi passivi maturati durante l'operazione.

In sostanza il valore di mercato di un'area fabbricabile sarà ottenibile sottraendo dal più probabile valore di mercato del fabbricato, il costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto ordinario atteso, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di sua realizzazione.

Pertanto la formulazione del procedimento analitico sarà:

$$V_t = \frac{V_m - (\Sigma C + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

V_t è il valore di trasformazione attuale (valore dell'area in trasformazione)

V_m è il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato (valore dell'area già trasformata)

ΣC sono i costi totali della trasformazione sostenuti dall'imprenditore ordinario (diretti ed indiretti), i costi di gestione, gli oneri finanziari e quelli relativi all'utile del promotore

I_p sono gli interessi passivi per anticipazione dei capitali

P è il profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r è il saggio netto di investimenti nel settore edilizio (tasso di capitalizzazione o di attualizzazione che esprime il rendimento di un capitale investito in beni immobili)

n è il tempo burocraticamente e tecnicamente necessario intercorrente dall'inizio del processo di trasformazione fino all'alienazione del prodotto o alla trasformazione.

5 | DEFINIZIONE DEL MODELLO DI SCENARIO

Come illustrato nel precedente paragrafo 4.1 lo scopo della stima è quello di individuare l'incidenza del valore delle aree edificabili/edificate rispetto ad uno scenario ordinario ed omogeneo.

L'ipotesi di partenza è quella di delineare un bene edilizio "tipicizzato" suscettibile di trasformazione capace di imprimere all'area un valore accessorio potenziale.

Nell'ambito dello scopo della presente stima occorre ribadire che, nonostante una si possa individuare un'apparente complementarità fra edificio e parcheggio privato, non è possibile l'applicazione del criterio del valore complementare inteso come *valore attribuibile ad un bene riguardato come parte di un insieme di beni economicamente sinergici*⁵ in quanto i posti auto in un contesto fortemente urbanizzato hanno oggi una propria autonomia economica oltre che, di fatto in questa sede, se ne ipotizza il presupposto della loro irreperibilità.

Si ricorda che il valore complementare è utilizzabile quando da un bene intero, costituente un'entità economica o produttiva indipendente, viene staccata, distrutta o distolta una parte che sia però complementare del tutto e difficilmente reintegrabile.

Il modello non definisce un edificio "tipo" ma piuttosto l'insieme delle componenti che concorrono alla definizione di una "voce" di prodotto equiparabile ad una "quantità" di un edificio esistente non più significativamente utilizzabile per la propria condizione manutentiva e trasformato attraverso la sua integrale sostituzione con un prodotto finale

⁵ Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, NIS, Roma 1994

ad alta commerciabilità.

Similarmente alla prassi utilizzata nello studio analitico quantitativo e qualitativo che porta alla definizione di un prezzo di applicazione unitario di una lavorazione, si arriverà a definire un valore di incidenza su un metroquadro di un prodotto finito suscettibile di trasformazione attraverso la sua sostituzione con un prodotto “nuovo”.

Il processo di attribuzione delle varie componenti di costo e di profitto comprendono l'ipotesi di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni più remunerative, o frazionamenti che aumentino il numero delle unità immobiliari.

La scelta del modello è caratterizzata:

- dalla condizione di operare in ambiti urbani consolidati in cui sussiste una scarsità di aree edificabili “libere”;
- dalla necessità di ottenere una configurazione il più possibile vicina a quella reale (di fatto tutto il patrimonio edilizio esistente è potenzialmente sostituibile con prodotti economicamente più performanti);
- dall'impossibilità di ricostruire l'incidenza sul valore delle aree del patrimonio edilizio esistente derivante dall'estrema parcellizzazione delle aree edificate e di indici di utilizzazione fondiaria alti;
- dall'impossibilità di gestire la complessità su larga scala la determinazione del valore delle aree con stime per capitalizzazione del reddito.

Benché l'art. 76 delle Norme generali del Piano operativo comunale preveda il reperimento dei posti auto conseguenti ad interventi di ristrutturazione edilizia fino alla soglia massima di 600 mq di superficie interessata, non si farà riferimento a questa tipologia d'intervento in quanto la sua estrema variabilità di attuazione, non consentirebbe di avere dati di valori d'incidenza affidabili.

I livelli degli interventi di ristrutturazione edilizia risentono in modo rilevante delle singole scelte dei singoli operatori, sia per il livello di soluzioni tecniche adottabili che quello qualitativo del prodotto finale.

La condizione di scenario relativa alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente trova invece conferma in un regime ordinario riscontrabile nella maggior parte degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione del Piano operativo comunale.

5.1 Vincoli alla fattibilità degli interventi

L'ambito territoriale del Comune di Sesto Fiorentino è contraddistinto dalla presenza di contesti vincolistici e di salvaguardia paesaggistica, archeologica, storico monumentale, di salvaguardia idraulica e geomorfologica.

Benché queste tipologie di vincolo possono avere un'indubbia incidenza sul valore delle aree, queste non verranno considerate nel modello assunto dalla stima in quanto:

- il Piano operativo seleziona già le aree in cui è inibita qualsiasi nuova costruzione;
- specifiche condizioni di fattibilità rientrano nella valutazione dei costi tecnici di

costruzione;

- il giudizio di stima si basa sul principio dell'ordinarietà ossia deve essere formulato in maniera quanto più generica possibile basandosi sullo scenario più frequente, escludendo fattori eccezionali.

6 | ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

6.1 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_m)

L'andamento del mercato delle compravendite delle destinazioni residenziali a Sesto Fiorentino risulta segnato da un tendenziale modesto accrescimento del numero delle compravendite delle unità abitative con conseguente un incremento dei valori immobiliari.

Ad oggi il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 40% superiore alla quotazione media regionale ed è anche di circa il 11% superiore alla quotazione media dei comuni metropolitani (con l'esclusione di Firenze).

Le quotazioni immobiliari di Sesto fiorentino dipendono prioritariamente dalla localizzazione e dallo stato di conservazione degli immobili. Salvo le zone collinari e quelle di Colonnata, dove si registrano le quotazioni più alte, il mercato è pressoché omogeneo e anche nelle zone urbane periferiche dove i prezzi più bassi relativi al patrimonio edilizio esistente sono riequilibrati da le offerte di fabbricati completamente ristrutturati (anche in conseguenza de c.d. bonus edilizi) o di nuove costruzioni.

Dai dati rilevabili dal settore immobiliare risulta che a febbraio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.314 al metro quadro, con un aumento del 2,13% rispetto a Marzo 2024. Il mese di febbraio si è registrato il prezzo medio massimo richiesto degli ultimi 2 anni.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bivani con un incremento di circa il 19% negli ultimi 3 mesi.

Considerato lo scopo della stima e in modo da generalizzare il più possibile il modello assunto nel giudizio di stima, si farà riferimento ai valori dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (AdE).

L'AdE pubblica, semestralmente, il valore medio rilevato per diverse tipologie d'immobili (residenziale, commerciale, terziario e produttivo), tenendo anche conto della loro ubicazione territoriale.

Benché di tratti di una fonte istituzionalmente riconosciuta la Banca dati OMI deve essere assunta come riferimento generico del valore centrale dell'intervallo di confidenza determinato dalla quotazione più bassa e più alta registrata in un determinato ambito territoriale.

I valori OMI, essendo elaborazioni statistiche, possono essere tenuti in considerazione ai fini di un riscontro orientativo della valutazione, nella consapevolezza che la valutazione, non può affidarsi in via principale ed esclusiva, sugli stessi.

Considerato che lo scopo delle stime utilizzate in questa trattazione non è quello di determinare il valore di un bene destinato al libero mercato è comunque possibile trascurare il contributo dei fattori specifici intrinseci ed estrinseci incidenti i sulla determinazione del suo valore.

Il territorio comunale di Sesto Fiorentino è suddiviso dalla Banca dati OMI in 9 Zone

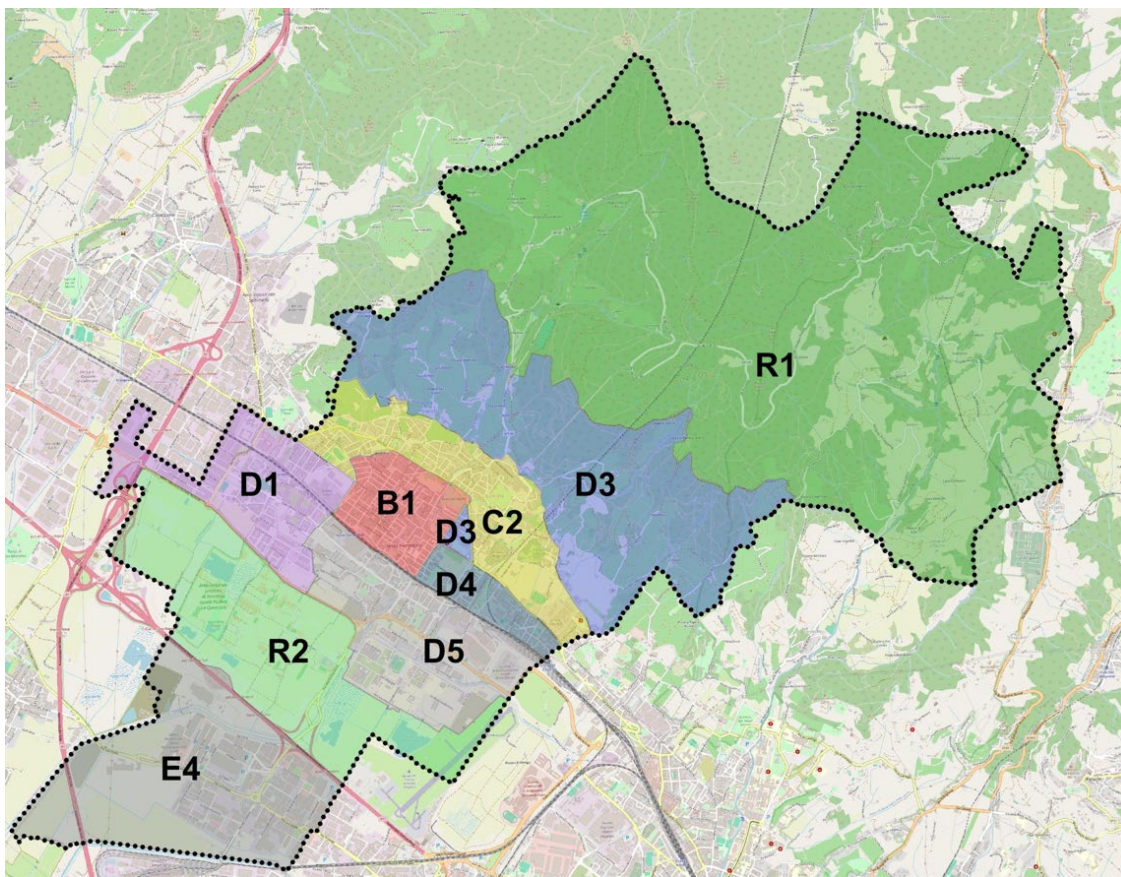


Figura 1 Rappresentazione Zone OMI di Sesto Fiorentino

Per il secondo semestre del 2024 (ultimo dato disponibile) l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) riporta i seguenti dati economici (valori €/mq di superficie commerciale) rielaborati nella tabella che segue.

RESIDENZIALE				
ZONE OMI	Abitazioni Civili MIN	Abitazioni Civili MAX	Ville-Villini MIN	Ville-Villini MAX
B1 Centro	2.000,00	2.450,00	2.400,00	3.600,00
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	2.100,00	2.700,00	2.700,00	3.800,00
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	1.850,00	2.450,00	-	-
E4 Suburbana: Osmannoro	-	-	-	-
D3 Periferica Pregio Collinare	-	-	2.500,00	3.700,00

RESIDENZIALE				
ZONE OMI	Abitazioni Civili MIN	Abitazioni Civili MAX	Ville-Villini MIN	Ville-Villini MAX
D4 Periferica: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	2.000,00	2.600,00	2.300,00	3.000,00
D5 Periferica: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	2.000,00	2.500,00	-	-
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	1.600,00	2.400,00	2.400,00	3.500,00
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	1.800,00	2.400,00	-	-

PRODUTTIVO				
ZONE OMI	Capannoni industriali MIN	Capannoni industriali MAX	Capannoni tipici MIN	Capannoni tipici MAX
B1 Centro	-	-	-	-
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	-	-	-	-
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	500,00	1.000,00	600,00	1.000,0
E4 Suburbana: Osmannoro	600,00	1.200,00	700,00	1.300,00
D3 Periferica Pregio Collinare	-	-	-	-
D4 Periferica: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	700,00	1.100,00	700,00	1.100,00
D5 Periferica: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	700,00	1.100,00	700,00	1.100,00
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	-	-	-	-
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	-	-	-	-

LABORATORI/MAGAZZINI				
ZONE OMI	Laboratori MIN	Laboratori MAX	Magazzini MIN	Magazzini MAX
B1 Centro	750,00	1.350,00	700,00	1.300,00
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	-	-	-	-
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	650,00	1.150,00	650,00	1.250,00
E4 Suburbana: Osmannoro	650,00	1.300,00	600,00	1.200,00
D3 Periferica Pregio Collinare				
D4 Periferica: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	600,00	1.200,00	600,00	1.200,00
D5 Periferica: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	600,00	1.100,00	650,00	1.250,00
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	-	-	-	-
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	-	-	-	-

COMMERCIALE - NEGOZI		
ZONE OMI	Negozi MIN	Negozi MAX
B1 Centro	1.200,00	2.200,00
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	1.000,00	2.000,00
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	1.200,00	2.050,00

COMMERCIALE - NEGOZI		
ZONE OMI	Negozi MIN	Negozi MAX
E4 Suburbana: Osmannoro	-	-
D3 Periferica Pregio Collinare	-	-
D4 Periferica: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	1.050,00	2.000,00
D5 Periferica: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	1.100,00	2.050,00
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	-	-
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	-	-

Per la sola destinazione residenziale si riportano le quotazioni del Borsino immobiliare aprile 2025⁶

CENTRO COMUNALE	SECONDA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità inferiore alla media di zona	FASCIA MEDIA (valore massimo) in stabili di qualità nella media di zona	PRIMA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità superiore alla media di zona equiparabili alla nuova costruzione
ABITAZIONI CIVILI	1.967 €/mq.	2.561 €/mq.	2.926 €/mq
VILLE e VILLINI	2.425 €/mq.	2.823 €/mq.	3.221 €/mq.

QUERCETO COLONNATA DOCCIA	SECONDA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità inferiore alla media di zona	FASCIA MEDIA (valore massimo) in stabili di qualità nella media di zona	PRIMA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità superiore alla media di zona equiparabili alla nuova costruzione
ABITAZIONI CIVILI	2.316 €/mq.	2.836 €/mq.	3.249 €/mq
VILLE e VILLINI	2.557 €/mq.	3.046 €/mq.	3.534 €/mq.

NETO PADULE VOLPAIA	SECONDA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità inferiore alla media di zona	FASCIA MEDIA (valore massimo) in stabili di qualità nella media di zona	PRIMA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità superiore alla media di zona equiparabili alla nuova costruzione
ABITAZIONI CIVILI	1.977 €/mq.	2.337 €/mq.	2.961 €/mq
VILLE e VILLINI	2.122 €/mq.	2.535 €/mq.	2.948 €/mq.

RIMAGGIO OLMICINO POLO SCIENTIFICO	SECONDA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità inferiore alla media di zona	FASCIA MEDIA (valore massimo) in stabili di qualità nella media di zona	PRIMA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità superiore alla media di zona equiparabili alla nuova costruzione
ABITAZIONI CIVILI	2.091 €/mq.	2.277 €/mq.	2.631 €/mq
VILLE e VILLINI	2.093 €/mq.	2.496 €/mq.	2.898 €/mq.

⁶ <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/firenze-provincia/sesto-fiorentino/>

VIALE I MAGGIO QUINTO BASSO MACELLI	SECONDA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità inferiore alla media di zona	FASCIA MEDIA (valore massimo) in stabili di qualità nella media di zona	PRIMA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità superiore alla media di zona equiparabili alla nuova costruzione
ABITAZIONI CIVILI	2.130 €/mq.	2.394 €/mq.	2.764 €/mq
VILLE e VILLINI	2.127 €/mq.	2.535 €/mq.	2.942 €/mq.

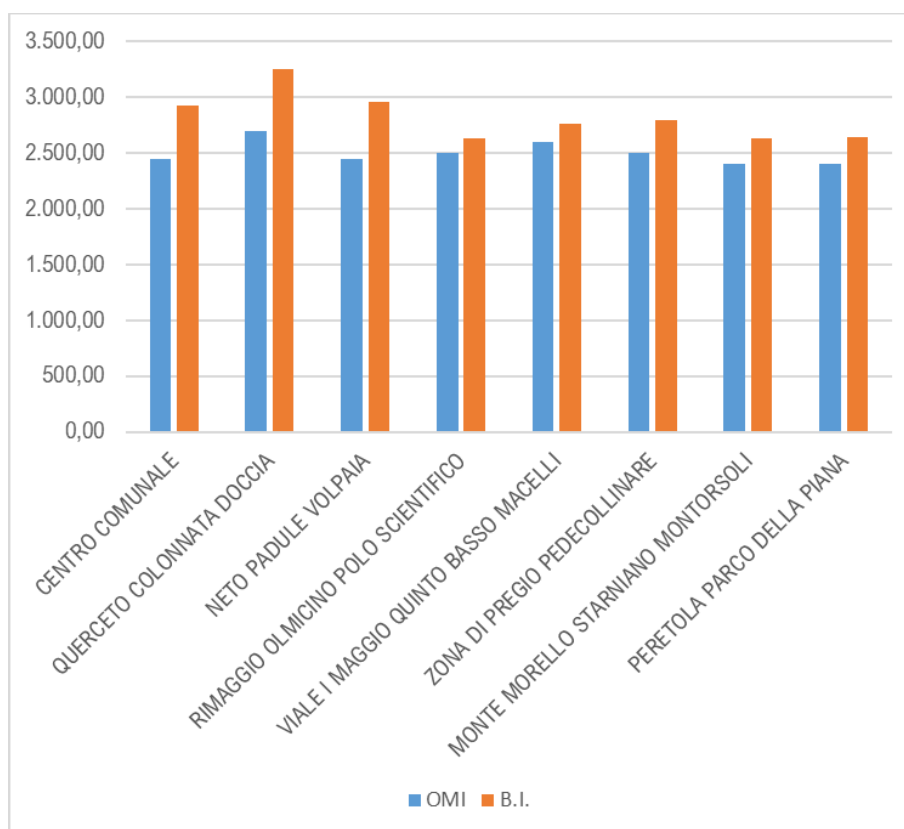
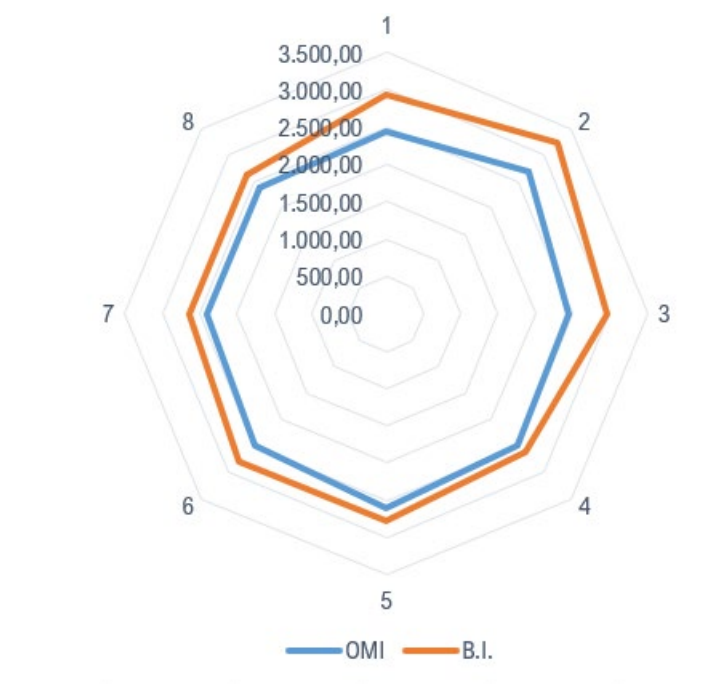
ZONA DI PREGIO PEDECOLLINARE	SECONDA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità inferiore alla media di zona	FASCIA MEDIA (valore massimo) in stabili di qualità nella media di zona	PRIMA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità superiore alla media di zona equiparabili alla nuova costruzione
ABITAZIONI CIVILI	2.112 €/mq.	2.442 €/mq.	2.794 €/mq
VILLE e VILLINI	2.398 €/mq.	2.859 €/mq.	3.320 €/mq.

MONTE MORELLO STARNIANO MONTORSOLI	SECONDA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità inferiore alla media di zona	FASCIA MEDIA (valore massimo) in stabili di qualità nella media di zona	PRIMA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità superiore alla media di zona equiparabili alla nuova costruzione
ABITAZIONI CIVILI	1.972 €/mq.	2.287 €/mq.	2.635 €/mq
VILLE e VILLINI	1.956 €/mq.	2.605 €/mq.	3.254 €/mq.

PERETOLA PARCO DELLA PIANA	SECONDA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità inferiore alla media di zona	FASCIA MEDIA (valore massimo) in stabili di qualità nella media di zona	PRIMA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità superiore alla media di zona equiparabili alla nuova costruzione
ABITAZIONI CIVILI	1.924 €/mq.	2.293 €/mq.	2.646 €/mq
VILLE e VILLINI	1.778 €/mq.	2.367 €/mq.	2.956 €/mq.

OSMANNORO	SECONDA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità inferiore alla media di zona	FASCIA MEDIA (valore massimo) in stabili di qualità nella media di zona	PRIMA FASCIA (valore massimo) in stabili di qualità superiore alla media di zona equiparabili alla nuova costruzione
ABITAZIONI CIVILI	1.025 €/mq.	1.245 €/mq.	1.479 €/mq
VILLE e VILLINI	1.091 €/mq.	1.320 €/mq.	1.549 €/mq.

I grafici sottostanti mostrano il raffronto tra i valori per la tipologia abitazioni civili della banca dati OMI e le quotazioni del Borsino immobiliare



La forbice dei valori i valori OMI è sensibile per ritenere valida la media senza apportare alcuni fattori correttivi in considerazione che lo scopo di questa parte della valutazione ha la finalità di definire il valore dell'incidenza dell'area edificata/edificabile.

Il primo elemento correttivo sarà ragguagliare i valori mediati OMI dello stato conservativo "Normale" con quello corrispondente ad uno stato conservativo "Ottimo" valido per nuove costruzioni o immobili ristrutturati.

Si procederà, pertanto, alla determinazione del Valore normale dei fabbricati in conformità ai punti 1.1, 1.2, 1.3. e 1.4 del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 emanato con lo scopo di uniformare il metodo di calcolo del prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi.

Il valore normale, così come definito nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, costituisce di fatto una presunzione semplice per verificare l'attendibilità dei prezzi dichiarati negli atti di compravendita e di indurre eventuali accertamenti e/o rettifiche.

La formula del Provvedimento risulta:

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

dove:

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Per la determinazione del valore normale dei fabbricati a destinazione residenziale con la metodologia proposta nel provvedimento, risulta però necessario, in conformità ai punti 1.1, 1.2, 1.3. e 1.4, conoscere tutti i dati di entrata necessari (taglio superficie, livello di piano, categoria catastale e tipologia edilizia), ovviamente non reperibili in quanto rappresentati solo dopo l'attuazione della trasformazione oggetto di stima.

Si assumerà, pertanto, uno scenario medio ordinario ossia di omogeneizzare il coefficiente taglio superficie K1 a 0,8 (alloggi oltre 45 mq fino a 70 mq) e il coefficiente livello di piano K2 pari a 0,85 (calcolato con un'equazione di regressione lineare su un fabbricato di 5 piani rispetto ai valori del provvedimento)

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,8 + 3 \times 0,85) / 4 = 0,80$$

Per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo, espressi dall'osservatorio del mercato immobiliare, e non si applicano i coefficienti K.

Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato un moltiplicatore pari a 1,3.

Infine occorre introdurre un coefficiente legato alla presenza del posto auto in quanto, pur avendo una autonoma commerciabilità rispetto a quella dell'alloggio, viene sempre contemplato nella determinazione dei costi da sostenere per la realizzazione del fabbricato (sia esso accorpato al fabbricato o localizzato nella pertinenza dell'edificio).

Per la tipologia "edifici civili" si assume un'incidenza del posto auto sul valore del fabbricato pari a +25% mentre per la tipologia "ville e villini" (in base alla potenziale

maggiore disponibilità di spazi di pertinenza e una bassa densità edilizia) si assume un'incidenza sul valore del fabbricato pari a +20% solo per la Zona OMI D4 (1°Maggio. Quinto Basso – Macelli) per considerazioni opposte rispetto al contesto urbanizzato.

Per la tipologia “negozi” si assume un'incidenza del posto auto sul valore del fabbricato pari a +5% in considerazione del regime che regola le dotazioni di parcheggio nel settore commercio.

Va inoltre considerato che nonostante le attività commerciali siano quasi sempre inserite in contesti prevalentemente residenziali (edifici con il piano terra commerciale e gli altri piani a destinazione residenziale) il loro valore dipende da fattori esterni come la categoria commerciale, la localizzazione e la concorrenza.

In termini di incidenza sul valore del fabbricato e dell'area si potrebbero avere delle situazioni di sottostima, comunque pienamente tollerabili.

Per le altre tipologie si assume un'incidenza del posto auto e dei piazzali sul valore del fabbricato pari a +30%

È pertanto possibile utilizzare in questa sede i valori determinati esclusivamente come approccio di calcolo, applicando agli stessi i coefficienti correttivi.

RESIDENZIALE Abitazioni civili			
ZONE OMI	Valore normalizzato	Valore stato conservativo "Ottimo"	posto auto +0,25
B1 Centro	2.360,00	3.068,00	3.835,00
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	2.580,00	3.354,00	4.192,50
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	2.330,00	3.029,00	3.786,25
E4 Suburbana: Osmannoro	-	-	-
D3 Periferia Pregio Collinare	2.480,00*	3.224,00*	4.030,00*
D4 Periferia: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	2.480,00	3.224,00	4.030,00
D5 Periferia: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	2.400,00	3.120,00	3.900,00
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	2.240,00	2.912,00	3.640,00
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	2.280,00	2.964,00	3.705,00

(*) L'OMI identifica la Zona D3 per due contesti urbani (isolato Via Gramsci, Via Primo Maggio, Via della Repubblica e la prima parte sopra la zona pedecollinare di Colonnata - Querceto - Doccia). Il primo isolato presenta però caratteristiche più simili (densità e tipologia di edifici) a quello adiacente della Zona D4. Non esistendo quotazioni OMI per abitazioni civili per la Zona D3, si ritiene più coerente assumere i medesimi valori della Zona D4 per la stessa tipologia.

RESIDENZIALE Ville-villini			
ZONE OMI	Valore normalizzato	Valore stato conservativo "Ottimo"	posto auto +0,20
B1 Centro	3.360,00	4.368,00	-
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	3.580,00	4.654,00	-
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	-	-	-
E4 Suburbana: Osmannoro	-	-	-
D3 Periferia Pregio Collinare	3.460,00	4.498,00	-
D4 Periferia: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	2.860,00	3.718,00	4.461,00
D5 Periferia: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	-	-	-
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	3.280,00	4.264,00	-
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	-	-	-

CAPANNONI INDUSTRIALI			
ZONE OMI	Valore normalizzato	Valore stato conservativo "Ottimo"	posto auto/piazzali +0,30
B1 Centro	-	-	-
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	-	-	-
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	750,00	975,00	1.267,50
E4 Suburbana: Osmannoro	900,00	1.170,00	1.521,00
D3 Periferia Pregio Collinare			
D4 Periferia: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	900,00	1.170,00	1.521,00
D5 Periferia: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	900,00	1.170,00	1.521,00
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	-	-	-
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	-	-	-

CAPANNONI TIPICI			
ZONE OMI	Valore normalizzato	Valore stato conservativo "Ottimo"	posto auto/piazzali +0,30
B1 Centro	-	-	-
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	-	-	-
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	800,00	1.040,00	1.352,00
E4 Suburbana: Osmannoro	1.000,00	1.300,00	1.690,00
D3 Periferia Pregio Collinare	-	-	-
D4 Periferia: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	900,00	1.170,00	1.521,00
D5 Periferia: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	900,00	1.170,00	1.521,00
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	-	-	-
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	-	-	-

LABORATORI			
ZONE OMI	Valore normalizzato	Valore stato conservativo "Ottimo"	posto auto/piazzali +0,30
B1 Centro	-	-	-
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	-	-	-
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	900,00	1.170,00	1.263,60
E4 Suburbana: Osmannoro	975,00	1.267,50	1.368,90
D3 Periferica Pregio Collinare	-	-	-
D4 Periferica: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	900,00	1.170,00	1.263,60
D5 Periferica: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	850,00	1.105,00	1.193,40
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	-	-	-
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	-	-	-

MAGAZZINI			
ZONE OMI	Valore normalizzato	Valore stato conservativo "Ottimo"	posto auto/piazzali +0,30
B1 Centro	-	-	-
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	-	-	-
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	950,00	1.235,00	1.333,80
E4 Suburbana: Osmannoro	900,00	1.170,00	1.263,60
D3 Periferica Pregio Collinare			
D4 Periferica: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	900,00	1.170,00	1.263,60
D5 Periferica: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	950,00	1.235,00	1.333,80
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	-	-	-
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	-	-	-

NEGOZI			
ZONE OMI	Valore normalizzato	Valore stato conservativo "Ottimo"	posto auto/piazzali +0,30
B1 Centro	1.700,00	2.210,00	2.320,50
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	1.500,00	1.950,00	2.047,50
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	1.625,00	2.112,50	2.218,13
E4 Suburbana: Osmannoro	-	-	-
D3 Periferica Pregio Collinare	-	-	-
D4 Periferica: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	-	-	-
D5 Periferica: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	-	-	-
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	1.525,00	1.982,50	2.081,63
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	1.575,00	2.047,50	2.149,88

Il valore dei fabbricati così ottenuti nelle diverse zone OMI, individuate secondo tipologie prevalenti e valori omogenei, costituirà il termine Vm del Valore di trasformazione.

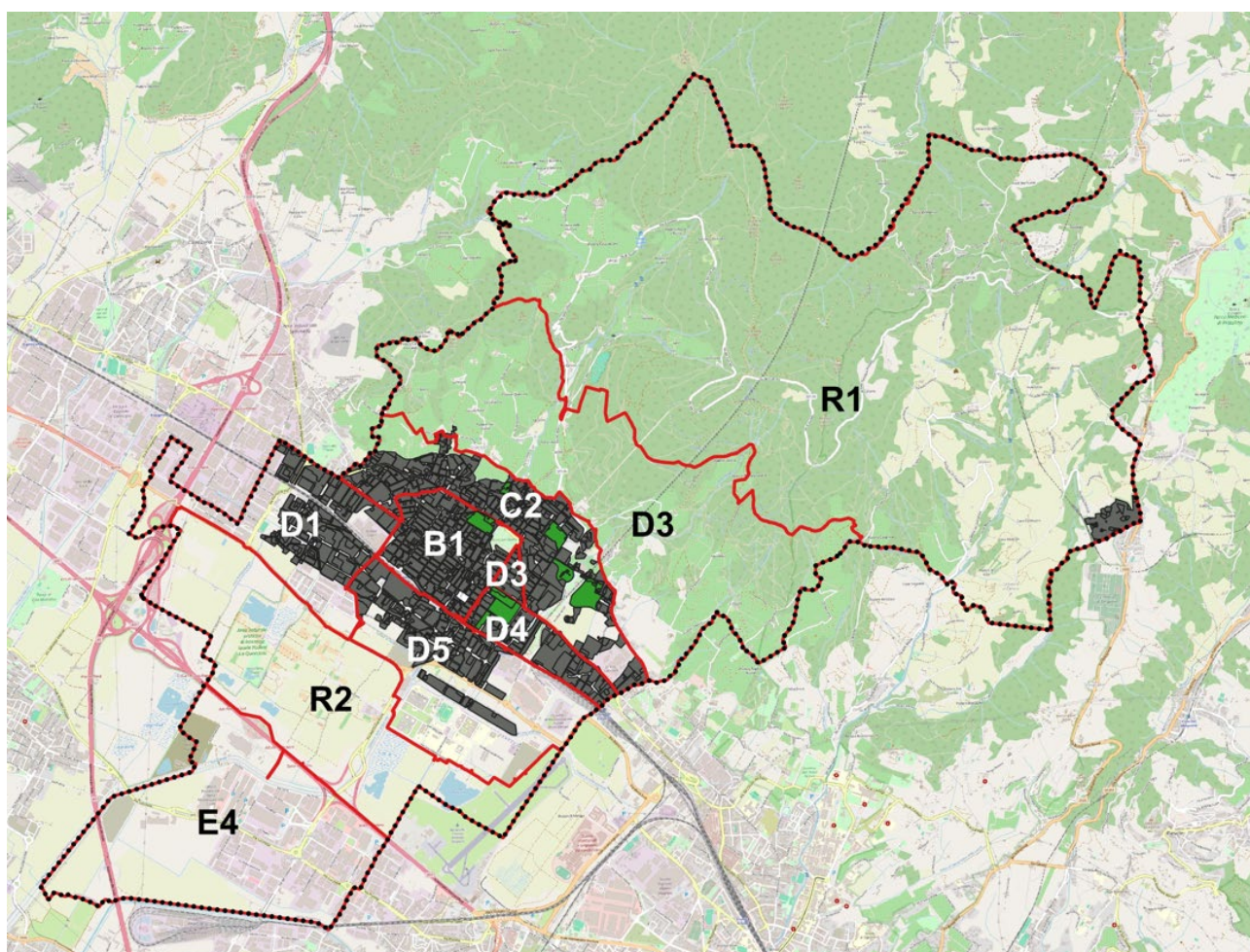
7 | AMBITI URBANISTICI DELLA MONETIZZAZIONE

L'Articolo 76, Spazi pubblici, Disciplina della monetizzazione delle Norme generali del Piano operativo comunale prevede che la monetizzazione delle quantità richieste di parcheggio privato, in luogo dell'effettiva realizzazione delle stesse, è ammessa esclusivamente nelle equivalenti zone urbanistiche A o B di cui al D.M. 1444/68 a condizione che non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto all'interno del lotto di pertinenza anche realizzando dei locali interrati e non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto in un raggio di 300 ml dall'edificio.

Il comma 14 dell'Articolo 3, Sistematica ed efficacia delle norme, con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati di cui al DM 1444/68, individuano le seguenti corrispondenze fra le zone territoriali omogenee di cui all'art.2 del DM 1444/68 e le componenti territoriali del piano operativo:

- Zona omogenea "A"
Centri storici, Ambiti di pertinenza dei centri storici e Parchi storici
- Zona omogenea "B"
Aree urbane consolidate (TR1, TR2, TR4, TR5), Aree urbane da rigenerare (TR6) e aree urbane consolidate TR2b

Per gli ambiti di trasformazione AT ed ATR, di cui alle Appendici B.1 e B.2, la corrispondenza con le zone territoriali omogenee (B, C, D o F) è declinata all'interno di ciascuna scheda d'ambito.



Sovrapponendo le zone urbanistiche A e B con i perimetri delle zone OMI si ricava che le aree di studio per la valutazione interesseranno solo gli ambiti OMI **B1, C2, D1, D3** (isolato Via Gramsci, Via Primo Maggio, Via della Repubblica), **D4, D5 e R1** (frazione di Montorsoli stazione)

8 | COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE

L'algoritmo generale da utilizzare per esprimere il valore di mercato di un edificio trasformabile, inteso come costo di produzione è il seguente:

$$V_t = V_m - [(C_{tc} + C_{lt} + O_f + O_t) + U_p]$$

dove:

- C_{tc} : costo tecnico di costruzione (costi diretti di trasformazione)
- C_{lt} : costi indiretti di trasformazione (Oneri di urbanizzazione, Costi di gestione, Onorari professionali, Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi, Spese generali e Spese di commercializzazione)
- O_f : oneri finanziari per interessi passivi dell'investimento
- O_t : Altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare)
- U_p : profitto del promotore immobiliare sui ricavi (V_m)

8.1 Costo tecnico di costruzione (C_{tc})

Il Costo Tecnico di Costruzione è inteso come somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per attuare la trasformazione.

Per la stima sono stati utilizzati i seguenti parametri e dati di ingresso quali fattori produttivi:

- costi di idoneizzazione valutando i costi relativi ad interventi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile (ad es. costi per demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, paratie o muri di sostegno, drenaggi, consolidamenti di strati cedevoli, costi di bonifica ambientale ecc.) che non possono essere considerati ordinariamente previsti per la realizzazione di edifici al nuovo.
- costi occorrenti per realizzare il fabbricato calcolato tenendo conto di caratteristiche medi ordinari in termini di struttura, finiture ed impianti;
- costi di sistemazione delle superfici esterne occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi di pertinenza esterni all'edificio (sistemazione dei percorsi carrabili e pedonabili, dei parcheggi, zone a giardino, delle recinzioni, ecc. di uso esclusivo dei fabbricati).

I costi di costruzione delle superfici coperte e di sistemazione delle aree esterne sono stati dedotti dalle (sia per determinarne il valore economico che di percentuale d'incidenza) delle pubblicazioni edite dagli ordini degli Ingegneri e Architetti.

In particolare è stato simulato il calcolo utilizzando l'applicativo realizzato dal Consiglio Nazionale Architetti e CRESME definito con un modello di stima parametrico, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

Il costo di costruzione è

$$C_c = CMT * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$ = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$ = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico, i fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- *fattori correttivi endogeni* – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)
- *fattori correttivi esogeni* – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione. (fonte: Applicativo Web Consiglio Nazionale Architetti)

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali, attualizzati al momento della stima. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile di impresa.

Il modello per la destinazione residenziale per la tipologia **Abitazioni Civili** prende a riferimento il costo unitario a mq della tipologia di fabbricato maggiormente ricorrente negli ambiti territoriali considerati, ossia una Palazzina plurifamiliare con struttura portante in cemento armato.

L'algoritmo di calcolo richiede di specificare la consistenza delle superficie lorde a destinazione residenziale, dei sottotetti e dei seminterrati.

Tali dati sono diversi dalla definizione di superficie edificabile (SE) ma devono comunque essere ipotizzati in quanto incidenti sul costo di costruzione.

Le superfici dei balconi logge e terrazze al 25% della SE.

PARAMETRI DI CALCOLO	Dato
Tipologia edilizia:	Palazzina plurifamiliare
Tipologia costruttiva:	Cemento armato
Presenza ascensore	SI
Rendimento energetico:	Alto
Qualità finiture:	Migliore
Numero piani:	Tre piani e oltre
Seminterrato:	Presente e non abitabile
Sottotetto:	Presente e non abitabile
Accessibilità cantiere:	Normale

Le superfici massime edificabili sono state ragguagliate al mq (ipotesi di modello)

Il Costo delle superfici del fabbricato a mq (Cft) fornito dal calcolo risulta pari a 1.383,93 €/mq

È stata supposta la presenza di locali interrati con una incidenza sul costo a mq di superficie fuori terra (Cft) pari a 0,46 (0,22 mq/mq di superficie fuori terra).

Per quanto riguarda la sistemazione delle aree di pertinenza, si ipotizza di destinare una parte del resede del fabbricato (escluso a il sedime dell'edificio) a verde privato (giardini) e una parte per la viabilità di accesso e manovra dei veicoli con le parte delle dotazioni di parcheggio previste per legge, secondo le seguenti incidenze:

SC	1,00	SUP P esterni	0,11
V	3,30	incidenza interrati	22,00%
P 1/10	0,33	incidenza esterni	11,00%
incidenza	33,00%		
MQ P.AUTO	21,00		
INCIDENZA P.AUTO	0,33%		
N. P AUTO	0,016		
INTERRATI (2/3)	0,010		
SUP P INT	0,22		
Reperiti esterni	0,0052		

Superficie parcheggi e spazi di manovra a raso: incidenza pari a 0,11 mq/mq di superficie fuori terra.

Superficie giardini e pertinenze: incidenza pari a 0,05 mq/mq di superficie fuori terra.

Con un costo unitario a mq di € 120,00 per la realizzazione delle superfici a parcheggio a raso e spazi di manovra, marciapiedi, recinzioni, ecc. l'incidenza su 1 mq di costruzione risulterà pari a € 13,20 €/mq

Con un costo unitario a mq di € 60,00 per la realizzazione delle superfici a giardini e pertinenze a raso l'incidenza su 1 mq di costruzione risulterà pari a € 3,00 €/mq

Pertanto il costo unitario a mq di costruzione per un edificio a **destinazione residenziale**, assunto per lo scenario di calcolo risulterà pari a **1.536,00 €/mq**.

Il modello per la destinazione residenziale per la tipologia **Ville e Villini** prende a riferimento il costo unitario a mq della tipologia di fabbricato con tipologia di aggregazione "a schiera" con struttura portante in cemento armato, maggiormente ricorrente negli ambiti territoriali considerati per costruzioni "al nuovo":

L'algoritmo di calcolo richiede di specificare la consistenza delle superficie lorde a destinazione residenziale, dei sottotetti e dei seminterrati.

Tali dati sono diversi dalla definizione di superficie edificabile (SE) ma devono comunque essere ipotizzati in quanto incidenti sul costo di costruzione.

PARAMETRI DI CALCOLO	Dato
Tipologia edilizia:	Casa a schiera
Tipologia costruttiva:	Cemento armato
Presenza ascensore	NO
Rendimento energetico:	Alto
Qualità finiture:	Migliore
Numero piani:	Due piani
Seminterrato:	Presente e non abitabile
Sottotetto:	Presente e abitabile
Accessibilità cantiere:	Normale

Le superfici massime edificabili sono state ragguagliate al mq (ipotesi di modello)

Il Costo delle superfici del fabbricato a mq (Cft) fornito dal calcolo risulta pari a **1.662,40 €/mq**

È stata supposta la presenza di locali interrati con una incidenza sul costo a mq di superficie fuori terra (Cft) pari a 0,46 (0,22 mq/mq di superficie fuori terra).

Per quanto riguarda la sistemazione delle aree di pertinenza, si ipotizza di destinare una parte del resede del fabbricato (escluso a il sedime dell'edificio) a verde privato (giardini) e una parte per la viabilità di accesso e manovra dei veicoli con le parte delle dotazioni di parcheggio previste per legge, secondo le seguenti incidenze:

SC	1,00	SUP P esterni	0,11
V	3,30	incidenza interrati	22,00%
P 1/10	0,33	incidenza esterni	11,00%
incidenza	33,00%		
MQ P.AUTO	21,00		
INCIDENZA P.AUTO	0,33%		
N. P AUTO	0,016		
INTERRATI (2/3)	0,010		
SUP P INT	0,22		
Reperiti esterni	0,0052		

Superficie parcheggi e spazi di manovra a raso: incidenza pari a 0,11 mq/mq di superficie fuori terra.

Superficie giardini e pertinenze: incidenza pari a 0,05 mq/mq di superficie fuori terra.

Con un costo unitario a mq di € 120,00 per la realizzazione delle superfici a parcheggio a raso e spazi di manovra, marciapiedi, recinzioni, ecc. l'incidenza su 1 mq di costruzione risulterà pari a € 13,20 €/mq

Con un costo unitario a mq di € 60,00 per la realizzazione delle superfici a giardini e pertinenze a raso l'incidenza su 1 mq di costruzione risulterà pari a € 3,00 €/mq

Pertanto il costo unitario a mq di costruzione per un edificio a **destinazione residenziale**, assunto per lo scenario di calcolo risulterà pari a **1.842,00 €/mq**.

8.2 idoneizzazione dell'area

Per quanto attiene ai costi di idoneizzazione dell'area, considerato che si ipotizza la presenza edifici da demolire, si utilizzerà la voce di demolizione accantonamento e trasporto contenuta nel prezzario dei lavori della regione Toscana 2025 per la piazza di Firenze (voce TOS25_01.A03.001.001) a cui devono essere aggiunti gli oneri per il per il conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero (voce TOS25_PPREC.P17.001.001).

Coi-a	Costo €/mc strutture normali	€/mc 31,78
Coi-b	Costo €/mc strutture c.a.	€/mc 34,85

Per un'incidenza pari a un volume unitario di 3,30 mc (utilizzo modello a 1mq) avremo un costo unitario di **€ 104,86**

8.3 Opere di urbanizzazione

Nello scenario di valutazione vengono, inoltre, contemplati i costi relativi alle opere di urbanizzazione ordinariamente previste negli interventi di trasformazione. Tra le opere di urbanizzazione, si intende realizzare contestualmente alla trasformazione edilizia è stato ipotizzato il parcheggio pubblico e il verde pubblico, necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio.

Si specifica che l'ipotesi di contemplare anche questi costi è necessaria in quanto compensa ampiamente qualsiasi ipotesi di monetizzazione anche per interventi c.d. diretti (contributi per forestazione, potenziamento di reti dei servizi, ecc) o ripartizioni di plusvalori generati dalla trasformazione.

La loro incidenza è stata calcolata in base all'indice medio (media ponderata) di utilizzazione territoriale per gli interventi di trasformazione previsti dal Piano operativo per le diverse zone territoriali di valutazione.

Il Costo unitario per la sistemazione Superfici Esterne (Cse) - parcheggi, strade, marciapiedi è stato valutato parametricamente in **180,00 €/mq**, che verrà applicato nella misura di incidenza sopradetta.

Il Costo unitario per la sistemazione Superfici Esterne (Cse) – verde pubblico è stato valutato parametricamente in **90,00 €/mq**, che verrà applicato nella misura di incidenza sopradetta.

Il costo tecnico di costruzione complessivo sarà ottenuto dalla somma dei singoli fattori:

Costi di idoneizzazione (Coi) + Costo di costruzione Superfici Coperte fuori ed entro terra (Csc) + Costo sistemazione Superfici Esterne (Cse)

8.4 Costi indiretti di trasformazione Clt

I costi indiretti di trasformazione rappresentano la quota relativa agli Oneri di urbanizzazione, Costi di gestione, Onorari professionali, Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi, Spese generali e Spese di commercializzazione.

8.4.1 Oneri di Urbanizzazione (Oups)

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti in base alle tabelle per la determinazione del contributo di costruzione del Comune di Sesto fiorentino disponibile al momento della stima (2025).

Tali oneri sono costituiti, per interventi di nuova costruzione edilizia, da:

Ou Oneri di urbanizzazione			
Unitario oneri di urbanizzazione primaria (rif. 3 mc/1 mq)		€/m ³	72,06 €
Unitario oneri di urbanizzazione secondaria (rif. 3 mc/1 mq)		€/m ³	166,32 €
Oups oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		€/m³	238,38 €
Oucc	contributi concessori sul costo di costruzione	costo base al mq per nuova edificazione/ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia	
		€/m ²	32,40 €

Per quanto riguarda la determinazione degli importi dovuti per urbanizzazione primaria si è assunto il valore medio dei valori delle diverse zone (AUNC, AT, Altre zone)

Urbanizzazione primaria: $(27,19+24,46+20,40)/3 = 24,02 \text{ €/m}^3$

Urbanizzazione secondaria: (ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione ampliamento, sopraelevazione= $55,44 \text{ €/m}^3$)

Costo di costruzione

Classe di superficie utile: ≤ 95

Rapporto tra Snr e Su $(Snr/Su) \times 100: 60 \text{ i}2=10,00$

Nessun incremento per caratteristiche particolari

Classe di incremento %: 20%

Costo base per nuova edificazione/ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia: €/mq 309,35

Costo di costruzione maggiorato (Nuova edificazione/Ristrutturazione urbanistica/Sostituzione edilizia): 340,29

Costo di costruzione complessivo: 462,79 €/mq

Coefficienti % Classi di superficie utile e accessoria: 7%

Costo di costruzione dovuto 32,40 €/mq

8.4.2 Onorari professionali (Op)

Rientrano nell'ambito degli onorari professionali tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti presumibilmente coinvolti nella realizzazione, per la progettazione esecutiva, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo e certificazioni.

Gli onorari professionali, tenuto conto delle condizioni di ordinarietà dell'intervento edilizio ipotizzato, si assumono pari al 10% del Costo Tecnico di Costruzione (Ctc)

8.4.3 Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi (Oai)

I costi di allacciamento ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica.

Tali costi si assumono pari complessivamente al 1% del Costo Tecnico di Costruzione (Ctc).

8.4.4 Oneri per spese generali (Sg)

Per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione (Ctc) e sugli oneri di urbanizzazione (Ctc+Oups+Ouucc)

8.4.5 Spese di commercializzazione (Sc)

Le Spese di commercializzazione coincidono con i costi sostenuti per la promozione (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Le stesse risultano comprensive anche delle provvigioni degli intermediari immobiliari.

L'ammontare di suddetti costi sarà in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato, Nel caso in esame, considerato che tale valore risulta al momento sconosciuto, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione.

Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumeranno pari all' 1% della somma del Valore di mercato del bene trasformato (Vm).

8.5 ONERI FINANZIARI (Of)

Sono relativi alla quota di indebitamento, che si ipotizza pari al 40% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà del promotore che investe quindi il proprio capitale per il 60%, e comprendono gli interessi passivi sui Costi diretti ed indiretti di trasformazione, si applica la formula dell'interesse composto.

Tale formula si può semplificare come di seguito riportato:

$Of = A \times \text{quota di debito} \times [(1+r)^n - 1]$, dove:

A: costo per le relative voci sugli oneri finanziari:

- sul costo tecnico di costruzione Ctc,
- sugli oneri di urbanizzazione Oups
- sui costi di gestione $Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)$

8.5.1 Stima dei saggi di capitalizzazione e di attualizzazione

Al fine di confrontare i valori generati in periodi diversi, è necessario convertirli in valori equivalenti misurati nello stesso istante temporale, attraverso il procedimento di attualizzazione.

Il saggio di attualizzazione è il rendimento atteso in relazione al rischio associato al capitale esigibile a una data futura che si intende scontare, ovvero rendere equivalente, ad oggi.

La stima del saggio di attualizzazione avviene con riferimento al costo medio ponderato del capitale, inteso come il costo da sostenere per raccogliere mezzi finanziari presso terzi finanziatori.

Nella presente stima si assumerà una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, opportunamente pesato sulla base dei mezzi propri e dei debiti finanziari complessivi.

La stima del costo del capitale proprio può essere effettuata a partire dalla valutazione della componente priva di rischio, che si basa sull'evidenza che nel mercato sia possibile individuare un investimento con rendimento noto e privo di rischiosità. Nella prassi, si considera a rischio basso l'emissione di titoli di stato italiani.

Considerato la normale tempistica per l'intervento edilizio di scenario si prenderà a riferimento il BTP a 3 anni, investimento a medio termine con un rendimento al momento della stima pari a 2,77% (asta dei BTP a 3 anni effettuata in data 13 marzo 2025 - 14 marzo 2025).

Il rendimento netto, dedotte le imposte sarà pari a 2,72%

Questo valore va rettificato in base alle componenti di rischio dell'investimento, riguardanti nello specifico i rischi legati all'asset, all'iniziativa dell'operazione e infine quelli riferiti alla gestione e al mercato.

La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di immobili comparabili.

In merito ai rischi specifici, l'ambito in oggetto è caratterizzato da un mercato immobiliare relativamente dinamico anche se connotato da differenze sensibili in base alla localizzazione.

I tassi di rischio di normalizzazione possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0,00% (rischio nullo) ed il 5,00% (rischio massimo).

Considerando la dimensione media dell'investimento, le componenti del rischio riferite all'asset sono state considerate medie (2,00%). Le componenti riferite al rischio di iniziativa sono state considerate basse (1,00%), e quelle relative al mercato sono state considerate medio-basse (1,50%).

Avremo, pertanto un indice del **7,22%** quale somma del Il rendimento netto BTP più le componenti di rischio.

In merito al costo del capitale di debito (40%) sono state considerate le componenti che di norma vengono impiegate per il calcolo dei tassi di interesse annuo praticato dagli Istituti di Credito o dai

Finanziatori, che nel caso in esame si assume pari all'attuale tasso d'interesse EURIRS a 3 anni (IRS 3A) pari a 2,36% (13/03/2025) aumentato dello Spread medio (1,60%) e delle commissioni bancarie, per un totale del **3,96%**.

Il Saggio di capitalizzazione medio sarà pertanto (media tra i mezzi Banche e mezzi propri) pari a **5,59%** $[(3,96+7,22)/2]$

In sintesi, il capitale proprio è stimato in 5,59% mentre quello di debito in 3,96%,

Al fine di confrontare i flussi di cassa generati in periodi diversi occorre convertirli in flussi equivalenti, misurati nello stesso istante temporale. Il procedimento di attualizzazione di convertire i flussi di cassa futuri in equivalenti flussi di cassa attuali.

Il saggio di attualizzazione è il rendimento atteso in relazione al rischio associato al capitale esigibile a una data futura che si intende scontare, ovvero rendere equivalente, ad oggi.

Il fattore tempo è l'elemento per l'attualizzazione dei ricavi dalla vendita del prodotto edilizio ottenuto dalla trasformazione e i costi di trasformazione necessario per considerare il periodo di infruttuosità del capitale immobiliare fino all'incameramento almeno dei primi ricavi derivanti dalle vendite.

I diversi fattori analizzati (dai Costi tecnici di trasformazione fino all'utile del promotore/imprenditore), rappresentano i fattori produttivi che concorrono a determinare il valore complessivo di trasformazione del comparto edificatorio. Ciascuno di essi è costituito da un insieme di capitali, erogati o percepiti in tempi diversi dall'imprenditore-promotore all'interno dell'orizzonte temporale complessivo dell'operazione immobiliare, opportunamente riallineati cronologicamente e sommati fra loro.

I flussi delle somme corrispondenti ai costi dei principali fattori produttivi sono cadenzati dalla tempistica di dettaglio trattata in merito ai tempi di erogazione di costi e ricavi.

Evidenziato che i capitali necessari alla trasformazione edilizia sono erogati dal promotore finanziatore in tempi diversi durante operazione immobiliare, essi saranno riallineati cronologicamente al tempo t mediante un tasso di attualizzazione "r". Inglobando tutte le componenti di rischio nella voce riguardante il profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenterà un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro.

Considerato la componente di rischio è compresa nella voce dell'utile del promotore, il tasso da utilizzare potrà essere quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo (risk free) relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata.

Tale parametro si è ritenuto ragionevole utilizzare come tasso di attualizzazione "r". Il saggio di sconto andrà applicato ai costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare.

Otterremmo quindi, posto:

Saggio di debito $q^n = (1 + 5,59)^{n/12}$

Saggio di sconto $r^n = (1 + 2,72)^{n/12}$

Dove n è la durata dell'operazione

8.5.2 Tempi di erogazione di costi e ricavi

Ai soli fini del calcolo i costi/profitti vengono aggregati all'interno del periodo temporale preso come riferimento per la trasformazione, secondo i tempi di erogazione:

Tempistica

Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 = \text{mesi}$	6
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	6
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi}$	36

La definizione della tempistica, che potrebbe apparire estremamente contratta, è stata adattata alla dimensione del modello

Tempi di erogazione

	%	mesi	
Vm valore di mercato del prodotto della trasformazione	100%	36	$n = n_1 + n_2 + n_3$
Ctc costo tecnico di costruzione e Cg costi di gestione	25%	14	$n_1 + (1/3) n_2$
Ctc costo tecnico di costruzione e Cg costi di gestione	75%	22	$n_1 + (2/3) n_2$
Ou oneri di urbanizzazione	100%	14	$n_1 + (1/3) n_2$
Ofc su 60% di Ct	100%	24	$(2/3) * n$
Ot Oneri di trasferimento relativi al capitale area	100%	0	momento iniziale
Ofc oneri finanziari sull'acquisto area	100%	18	$(1/2) * n$

9 | DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI ED INDIRETTI (U_p)

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impegno di tutti i capitali investiti nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito coincidente con l'epoca della stima ovvero al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui Costi di costruzione diretti e indiretti.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali (fase recessiva), il settore d'intervento (produttivo), la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, la tipologia di operazione immobiliare, si ritiene possa essere valutata, nel caso in esame, pari al 10%. sul valore del bene trasformato (V_m).

10 | ONERI RELATIVI AL BENE DA TRASFORMARE

Un'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali (imposte), oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali, tecniche e di mediazione.

Tali oneri possono essere espressi, in questa sede, in valore percentuale sul valore dell'area per un'aliquota complessiva del 13%.

Gli oneri finanziari sul capitale di debito necessario all'acquisto dell'area e per sostenere i costi di trasferimento sono calcolati sulla base del tasso di debito di esposizione finanziaria già utilizzato del 40%.

Riprendendo la formula per il calcolo del Valore di trasformazione

$$V_t = \frac{V_m - [(C_{tc} + C_{lt} + O_f + O_t) + U_p]}{(1+r)^n}$$

dove:

- C_{tc} = costo tecnico di costruzione (costi diretti di trasformazione)
- C_{lt} = costi indiretti di trasformazione (Oneri di urbanizzazione, Costi di gestione, Onorari professionali, Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi, Spese generali e Spese di commercializzazione)
- O_f = oneri finanziari per interessi passivi dell'investimento
- O_t = Altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare)
- U_p = profitto del promotore immobiliare sui ricavi (V_m)
- r = saggio di sconto

11 | VALORE DI TRASFORMAZIONE E VALORE DI INCIDENZA DELL'AREA

L'incidenza dell'area edificabile, espresso in percentuale, sarà dal rapporto tra il valore dell'area edificabile (V_a) e il valore dell'immobile da realizzare (V_f) nella nota formula:

$$K = \frac{V_a}{V_f}$$

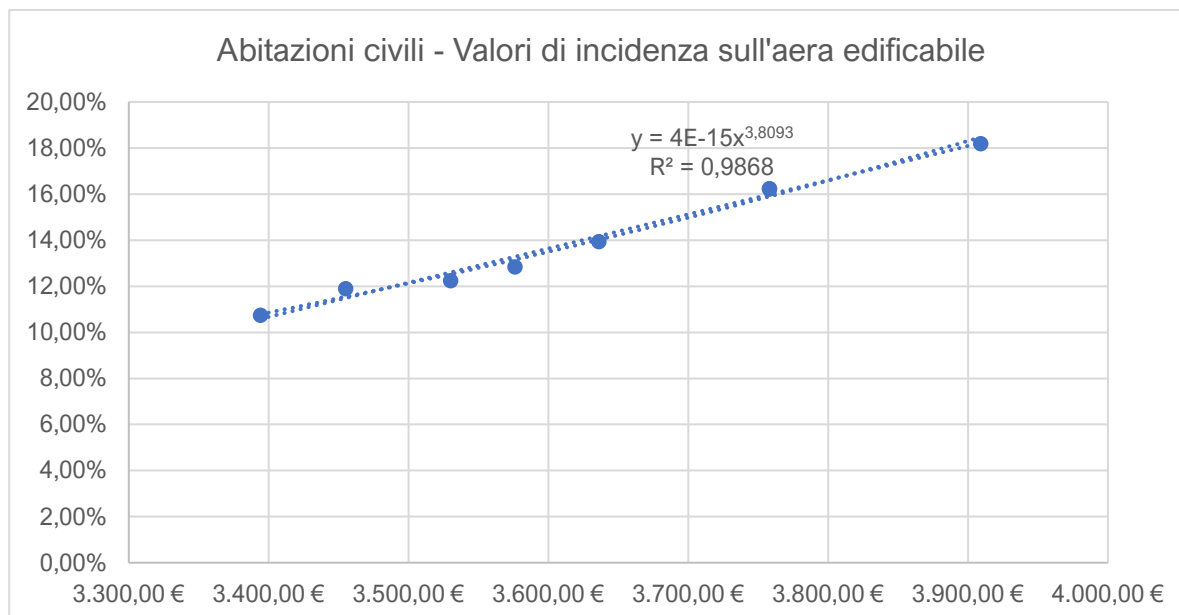
Per ciascun ambito urbanistico della monetizzazione sono stati ottenuti, attraverso la simulazione dei corrispondenti valori di trasformazione, le percentuali di incidenza del valore delle aree.

Il valore unitario degli immobili corrisponde a quello attualizzato, con la tempistica di scenario definita.

RESIDENZIALE – abitazioni civili		
ZONE OMI	Valore di mercato €/mq fabbricato	Incidenza valore sull'area [K%]
B1 Centro	3.576,00	12,84%
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	3.909,00	18,19%
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	3.530,00	12,24%
D3 Periferia Pregio Collinare	3.758,00	16,23%
D4 Periferia: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	3.758,00	16,23%
D5 Periferia: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	3.636,00	13,94%
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	3.394,00	10,75%
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	3.455,00	11,90%

La Zona OMI E4 Suburbana Osmannoro non viene considerata in quanto è prevalente la destinazione produttiva, non ammessa all'istituto della monetizzazione dei parcheggi privati.

Questi valori sono rappresentabili con un grafico a dispersione tramite un'analisi di regressione lineare con equazione di tendenza esponenziale

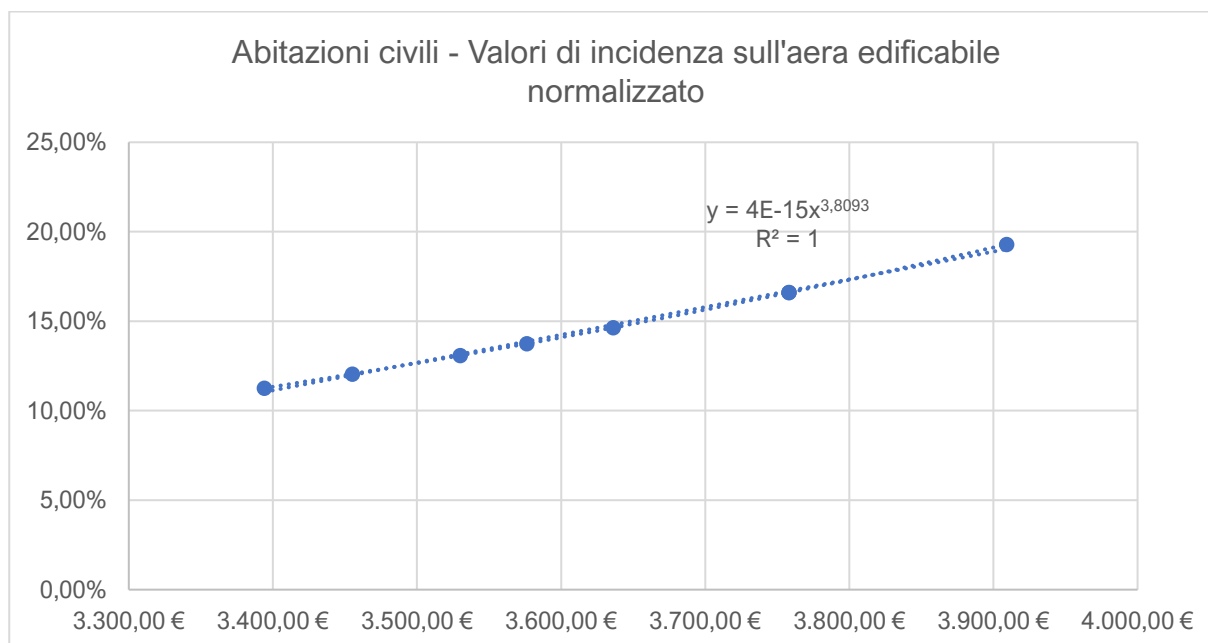


La relazione tra il valore unitario di mercato e il valore di K è la seguente:

$$y = 4E-15x^{3,8093} \quad R^2 = 0,9868$$

Il valore di R al quadrato è 0,9868. Ciò significa che il 98% dei valori si adatta al modello di analisi di regressione. In altri termini, il 95% delle variabili dipendenti sono spiegate da variabili indipendenti. Di solito, un valore di R al quadrato uguale o superiore al 95% è considerato una buona misura.

Utilizziamo l'equazione per migliorare la precisione

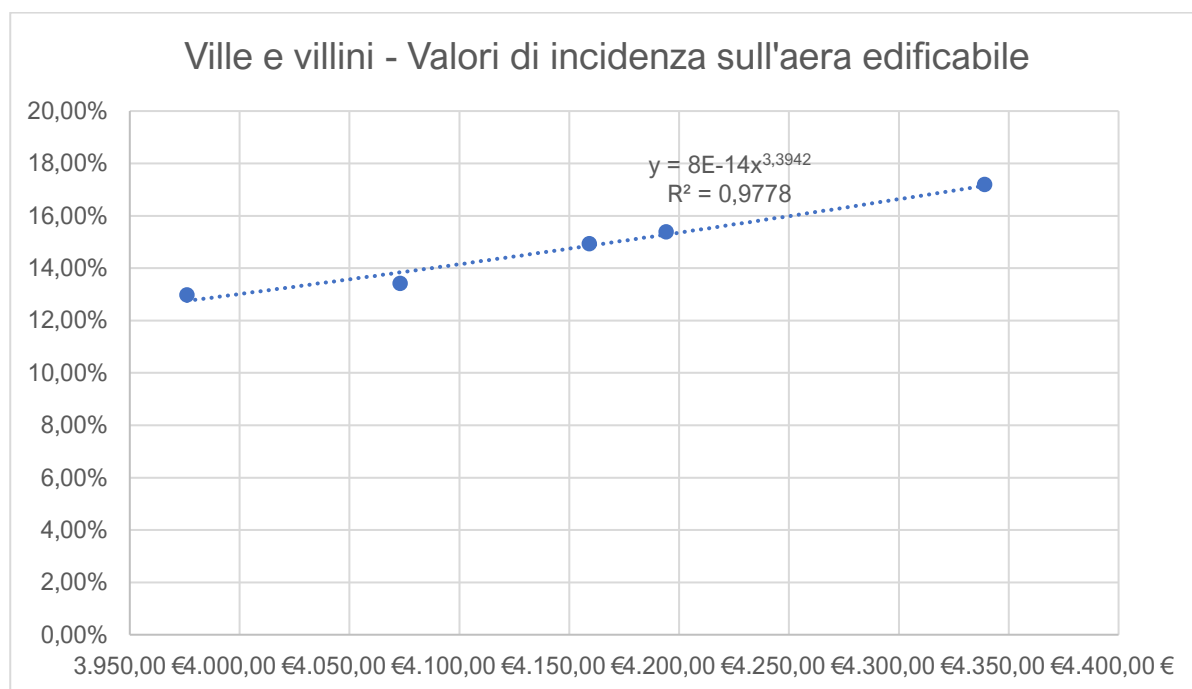


Avremo, quindi, i valori definitivi per le analisi successive

RESIDENZIALE – abitazioni civili		
ZONE OMI	Valore di mercato €/mq fabbricato	Incidenza valore sull'area normalizzato [K%]
B1 Centro	3.576,00	13,74%
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	3.909,00	19,29%
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	3.530,00	13,08%
D3 Periferia Pregio Collinare	3.758,00	16,60%
D4 Periferia: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	3.758,00	16,60%
D5 Periferia: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	3.636,00	14,64%
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	3.394,00	11,26%
R2 Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	3.455,00	12,05%

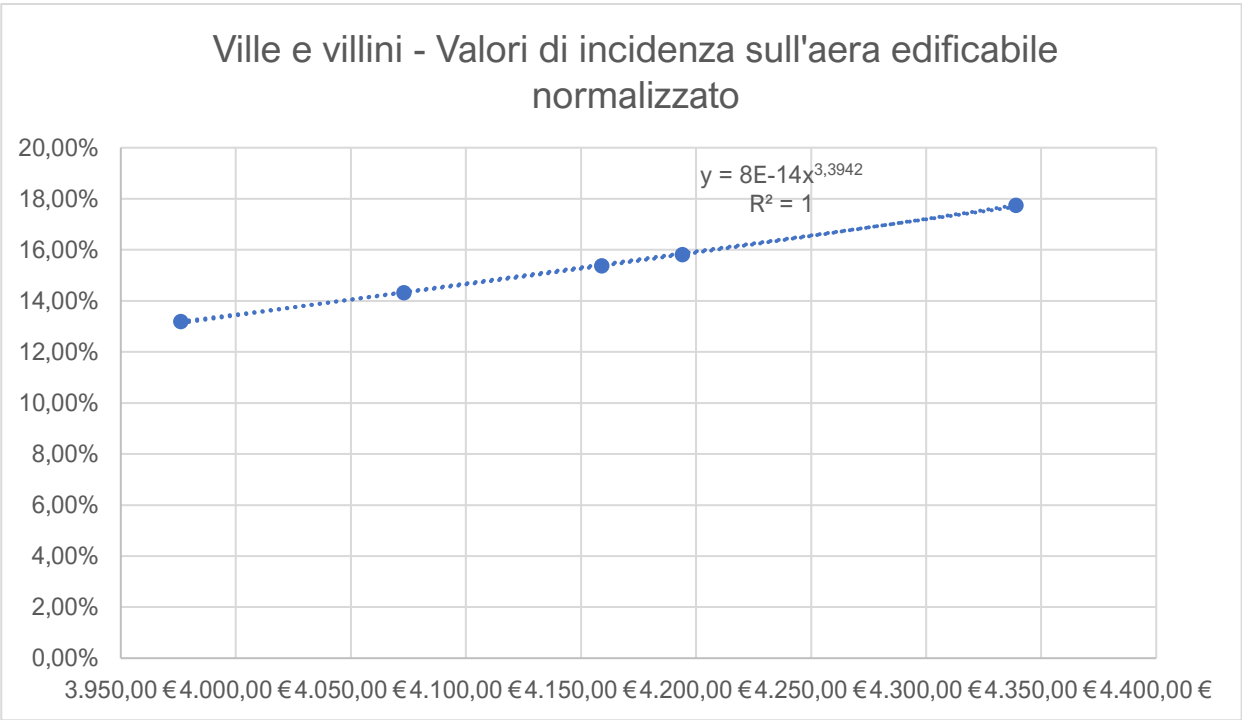
Medesimo procedimento è stato applicato per la tipologia Ville e villini

RESIDENZIALE – Ville e villini		
ZONE OMI	Valore di mercato €/mq fabbricato	Incidenza valore sull'area [K%]
B1 Centro	4.073,00	13,41%
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	4.339,00	17,19%
D3 Periferia Pregio Collinare	4.194,00	15,38%
D4 Periferia: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	4.159,00	14,93%
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	3.976,00	12,98%



La relazione tra il valore unitario di mercato e il valore di K è la seguente:

$$y = 8E-14x^{3,3942} \quad R^2 = 0,9778$$

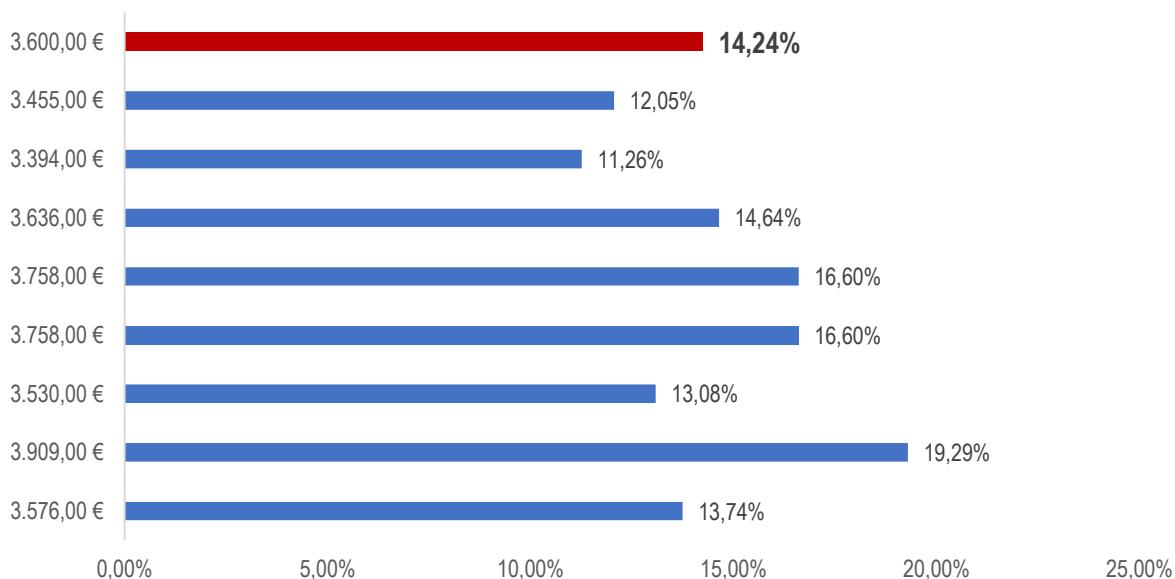


RESIDENZIALE – Ville e villini		
ZONE OMI	Valore di mercato €/mq fabbricato	Incidenza valore sull'area normalizzato [K%]
B1 Centro	4.073,00	14,32%
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	4.339,00	17,75%
D3 Periferica Pregio Collinare	4.194,00	15,81%
D4 Periferica: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	4.159,00	15,37%
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	3.976,00	13,19%

Mediante interpolazione lineare, prendendo come riferimento i valori desunti di incidenza, possiamo calcolare il valore dell'incidenza sull'area di qualsiasi valore unitario Vm del fabbricato

	X	Y
B1	3.576,00 €	13,74%
C2	3.909,00 €	19,29%
D1	3.530,00 €	13,08%
D3	3.758,00 €	16,60%
D4	3.758,00 €	16,60%
D5	3.636,00 €	14,64%
R1	3.394,00 €	11,26%
R2	3.455,00 €	12,05%
Valore target ==>	3.600,00 €	14,24%

Valore Target interpolato



12 | CRITERI PER IL CALCOLO DELLA TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE

Le norme generali del Piano operativo comunale, nel definire l'entità delle dotazioni di spazi pubblici e d'uso pubblico in attuazione del DM 1444/1968, all'articolo 76 - Spazi pubblici Disciplina della monetizzazione, consente di monetizzare le ulteriori quote richieste di spazi e servizi pubblici eccedenti i minimi obbligatori la cui entità economica è commisurata al valore della superficie fondiaria mantenuta in proprietà (comma 4).

Il successivo comma 7 dell'articolo 76 ammette la monetizzazione anche delle quantità richieste di parcheggio privato, in luogo dell'effettiva realizzazione delle stesse.

La medesima utilità di scopo dei parcheggi pubblici e privati rende sostanzialmente equivalente la ricerca del valore della monetizzazione.

Come illustrato nei paragrafi precedenti in entrambi i casi il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Per i parcheggi privati andrà contemplato anche il contributo per la loro realizzazione.

Pertanto il Contributo unitario (Euro/mq) di monetizzazione (Cum) sarà composto da:

- una quota afferente al valore dell'area in €/mq (Cua);
- una quota afferente al costo tecnico di realizzazione in €/mq (Cut).

Per la determinazione del costo tecnico, si rinvia alla Parte II della presente relazione.

Per la parte di **contributo corrispondente al valore dell'area (Cua)** è possibile proporre due metodologie di valutazione.

12.1 Formula parametrica per la determinazione del contributo

La natura di contributo che si vuole assegnare alla monetizzazione dei parcheggi privati consente di utilizzare una formula parametrica commisurata all'incidenza del valore dell'area sul valore del prodotto finito e al contributo della potenzialità edificatoria residuale delle aree previste in cessione gratuita, all'interno di un intervento di trasformazione.

Viene proposta la seguente formula:

$$\text{Cua} = V \times K \times \text{Itp}$$

dove:

- V = Valore di mercato immobiliare al mq dell'edificio (valore attualizzato con la tempistica adottata per lo scenario), desunto dalle stime per Valore di trasformazione per ciascun ambito di applicabilità della monetizzazione
- K = Rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa a ciascun ambito di applicabilità della monetizzazione,
- Itp = Rappresenta l'indice di edificabilità territoriale medio ponderato delle aree destinate a "Parcheggio pubblico" per gli ambiti di trasformazione previsti dal Piano operativo comunale.

Dei tre fattori necessari resta da definire quello che rappresenta l'indice di edificabilità territoriale medio ponderato **Itp**.

La formula utilizzata è talvolta proposta inserendo anche un coefficiente di riduzione legato all'esproprio, assumendo per il calcolo del contributo il prodotto di $V \times K \times 75\% \times \text{Itp}$.

In questo contesto il 75% rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumere, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, quale importo dell'indennità di esproprio.

In altre parole al valore del parametro K viene applicata la riduzione del 25% rispetto al valore venale delle aree secondo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 del modificato art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 e dalla sentenza della Corte costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007, ossia che l'indennità di esproprio deve corrispondere al valore venale dell'area, nonché dalla legge 24 Dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008), che recependo tale ultima indicazione, ha modificato l'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità)⁷.

La giurisprudenza italiana, in modo consolidato ed univoco, ritiene che all'espressione "*finalizzata ad attuare interventi di riforma economico – sociale*", contenuta al comma 1 dell'art. 37 DPR 327/2001 deve necessariamente attribuirsi un significato più pregnante del mero perseguimento di una qualsiasi pubblica utilità.

La tematica inerente all'applicabilità della riduzione del 25% a casistiche esclusivamente eccezionali è oggetto di discussione in ambito giuridico che porterebbero ad escludere un suo utilizzo a tutte le espropriazioni "ordinarie".

⁷ Il comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 recita: "*L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.*"

La natura dell'intervento, come di riforma economico – sociale, non può, in alcun modo, discendere da una mera qualificazione attribuita dal soggetto espropriante, essendo invece indispensabile che essa sia prevista direttamente dalla legge, che quell'intervento programma e finanzia.

Il presupposto dell'intervento di riforma economico-sociale, che giustifica la riduzione del 25 per cento del valore venale del bene ai fini della determinazione dell'indennità, deve riguardare l'intera collettività o parti di essa geograficamente o socialmente predeterminate ed essere, quindi, attuato in forza di una previsione normativa che in tal senso lo definisca.

Senza entrare nel merito di una tale analisi, si ritiene pertanto opportuno procedere alla determinazione dei valori Contributo unitario afferente all'area senza considerare l'abbattimento del 25%.

12.1.1 Definizione dell'indice It di riferimento

L'Articolo 75. Disciplina della perequazione delle Norme generali del Piano operativo comunale definisce che *“Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle schede delle Appendici B.2 e B.3 sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo o progetto unitario convenzionato, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.”* (...) *“Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia né agli obblighi stabiliti dalle schede le aree del sistema infrastrutturale e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento, né le aree ricadenti all'esterno dell'ambito la cui sistemazione è posta a carico dei soggetti attuatori.”*

Ciò significa, in estrema sintesi, che:

- all'interno di un comparto di trasformazione tutte le aree, comprese quelle che saranno destinate a servizi pubblici, concorrono alla definizione della complessiva potenzialità edificatoria;
- che, in conseguenza alla cessione delle aree destinate a parcheggi pubblici e verde pubblico, queste perderanno la propria potenzialità edificatoria aree che sarà trasferita sulle superfici fondiare dove verranno realizzati gli edifici.
- anche nel caso della mancata cessione di spazi privati sarà necessario compensare al comune il costo parametrizzato da sostenere per l'acquisizione di altre aree per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Sostanzialmente il valore venale di partenza delle aree private sarà il medesimo necessario per l'acquisizione della medesima quantità di aree da destinare ai parcheggi pubblici.

Per tale ragione è necessario determinare l'indice di edificabilità territoriale inteso come la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.

Considerato che risulterebbe estremamente difficile ottenere il valore dell'indice medio di edificabilità delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali per l'ambito urbano consolidato, si prenderanno a riferimento quelli desumibili nell'ambito delle Schede di trasformazione previste dal vigente Piano operativo comunale selezionandoli in base ai contesti urbanistici di monetizzazione (Ambiti equivalenti alle Zone urbanistiche A e B e alle Fasce OMI).

ZONA OMI							B1
NOME	Sup. territoriale [mq]	SE/SUL [mq]	UT medio	Verde pubblico [mq]	INC. Verde su ST	Parcheggi pubblici [mq]	INC. parcheggi
AT01	2.032,00	1.000,00	0,49	0,00	0,00%	0,00	0,00%
AT02	1.681,00	700,00	0,42	0,00	0,00%	0,00	0,00%
AT21	1.198,00	500,00	0,42	100,00	8,35%	300,00	25,04%
AT38	1.283,00	1.050,00	0,82	0,00	0,00	630,00	0,49
AT39	2.271,00	1.800,00	0,79	0,00	0,00	1080,00	0,48
AT40	1.257,00	1.000,00	0,80	0,00	0,00	600,00	0,48
AR01	3.374,00	2.700,00	0,80	900,00	0,27	100,00	0,03
AR02	9.391,00	1.800,00	0,19	650,00	0,07	150,00	0,02
AR04	565,00	500,00	0,88	0,00	0,00	0,00	0,00
AR05	1.251,00	480,00	0,38	0,00	0,00	530,00	0,42
AR06	1.220,00	580,00	0,48	0,00	0,00	300,00	0,25
AR23	2.061,00	1.150,00	0,56	0,00	0,00	690,00	0,33
AR27	1.383,00	600,00	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	28.967,00	13.860,00	0,574	1.650,00	0,032	4.380,00	0,211
Medie ponderate su ST			0,478		0,057		0,151
Medie ponderate su SE/SUL					0,064		0,203
Spazi pubblici (Vv+Pp) [mq]							6.030,00
Incidenza totale spazi pubblici							26,70%
Incidenza Vv							6,40%
Incidenza Pp							20,30%
Incidenza Viabilità							10,00%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale spazi pubblici							36,70%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale parcheggi pubblici e strade pubbliche ltp							30,30%
Incidenza Sup PRIVATO							63,30%

ZONA OMI							C2
NOME	Sup. territoriale [mq]	SE/SUL [mq]	UT medio	Verde pubblico [mq]	INC. Verde su ST	Parcheggi pubblici [mq]	INC. parcheggi
AR03	2.827,00	550,00	0,19	0,00	0,000	550,00	0,195
AR07	1.497,00	300,00	0,20	0,00	0,000	470,00	0,314
AR08	2.104,00	600,00	0,29	0,00	0,000	500,00	0,238
AR11	4.387,00	1.500,00	0,34	1.600,00	0,365	200,00	0,046
AR12	1.297,00	1.200,00	0,93	0,00	0,000	100,00	0,077
AR22	5.428,00	350,00	0,06	3.000,00	0,553	0,00	0,000
AR25	2.415,00	500,00	0,21	0,00	0,000	210,00	0,087
AR30	94.133,00	54.000,00	0,57	21.839,44	0,232	13.998,78	0,149
AT03	3.270,00	850,00	0,26	0,00	0,000	1.200,00	0,367
AT27	1.887,00	300,00	0,16	600,00	0,318	0,00	0,000
AT30	3.643,00	500,00	0,14	0,00	0,000	0,00	0,000
AT31	2.353,00	1.400,00	0,59	0,00	0,000	800,00	0,340
AT46	510,00	200,00	0,39	100,00	0,196	0,00	0,000
TOTALI	125.751,00	62.250,00	0,334	27.139,44	0,128	18.028,78	0,139
Medie ponderate su ST			0,495		0,216		0,143
Medie ponderate su SE/SUL					0,215		0,150

ZONA OMI							C2
NOME	Sup. territoriale [mq]	SE/SUL [mq]	UT medio	Verde pubblico [mq]	INC. Verde su ST	Parcheggi pubblici [mq]	INC. parcheggi
Spazi pubblici (Vv+Pp) [mq]							45.168,22
Incidenza totale spazi pubblici							36,58%
Incidenza Vv							21,53%
Incidenza Pp							15,05%
Incidenza Viabilità							10,00%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale spazi pubblici							46,58%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale parcheggi pubblici e strade pubbliche ltp							25,05%
Incidenza Sup PRIVATO							53,42%

ZONA OMI							D1
NOME	Sup. territoriale [mq]	SE/SUL [mq]	UT medio	Verde pubblico [mq]	INC. Verde su ST	Parcheggi pubblici [mq]	INC. parcheggi
AR31	13.691,00	5.600,00	0,41	4.400,00	0,32	1.200,00	0,09
AR32	22.909,00	11.465,00	0,50	5.500,00	0,24	700,00	0,03
AT14	10.511,00	5.000,00	0,48	0,00	0,00	3.000,00	0,29
AT24	10.654,00	1.950,00	0,18	1.250,00	0,12	234,00	0,02
AT28	2.103,00	1.000,00	0,48	400,00	0,19	0,00	0,00
AT44	2.588,00	1.000,00	0,39	0,00	0,00	550,00	0,21
TOTALI	62.456,00	26.015,00	0,405	11.550,00	0,145	5.684,00	0,11
Medie ponderate su ST			0,417		0,185		0,091
Medie ponderate su SE/SUL					0,191		0,097
Spazi pubblici (Vv+Pp) [mq]							17.234,00
Incidenza totale spazi pubblici							28,81%
Incidenza Vv							19,11%
Incidenza Pp							9,70%
Incidenza Viabilità							10,00%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale spazi pubblici							38,81%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale parcheggi pubblici e strade pubbliche ltp							19,70%
Incidenza Sup PRIVATO							61,19%

ZONA OMI							D3
NOME	Sup. territoriale [mq]	SE/SUL [mq]	UT medio	Verde pubblico [mq]	INC. Verde su ST	Parcheggi pubblici [mq]	INC. parcheggi
AT23	3.579,00	3.000,00	0,84	0,00	0,000	900,00	0,251
TOTALI	3.579,00	3.000,00	0,838	0,00	0,000	900,00	0,251
Medie ponderate su ST			0,838		0,000		0,251
Medie ponderate su SE/SUL					0,005		0,251
Spazi pubblici (Vv+Pp) [mq]							900,00
Incidenza totale spazi pubblici							30,15%
Incidenza Vv							5,00%
Incidenza Pp							25,15%
Incidenza Viabilità							2,00%

Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale spazi pubblici	32,15%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale parcheggi pubblici e strade pubbliche ltp	27,15%
Incidenza Sup PRIVATO	67,85%

ZONA OMI							D4
NOME	Sup. territoriale [mq]	SE/SUL [mq]	UT medio	Verde pubblico [mq]	INC. Verde su ST	Parcheggi pubblici [mq]	INC. parcheggi
AR24	6.552,00	5.000,00	0,76	500,00	0,076	1.100,00	0,17
AR34	5.750,00	4.200,00	0,73	610,00	0,106	1.000,00	0,17
AT22	3.973,00	2.500,00	0,63	0,00	0,000	800,00	0,20
ATR3.1	38.990,00	20.000,00	0,51	4.530,00	0,116	4.300,00	0,11
TOTALI	55.265,00	31.700,00	0,659	5.640,00	0,075	7.200,00	0,163
Medie ponderate su ST			0,574		0,102		0,130
Medie ponderate su SE/SUL					0,099		0,135
Spazi pubblici (Vv+Pp) [mq]							12.840,00
Incidenza totale spazi pubblici							23,44%
Incidenza Vv							9,94%
Incidenza Pp							13,50%
Incidenza Viabilità							10,00%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale spazi pubblici							33,44%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale parcheggi pubblici e strade pubbliche ltp							25,50%
Incidenza Sup PRIVATO							66,56%

ZONA OMI							D5
NOME	Sup. territoriale [mq]	SE/SUL [mq]	UT medio	Verde pubblico [mq]	INC. Verde su ST	Parcheggi pubblici [mq]	INC. parcheggi
AR15	2.248,00	580,00	0,26	0,00	0,00	348,00	0,15
AR16	2.469,00	2.450,00	0,99	500,00	0,20	0,00	0,00
AR26	6.930,00	2.000,00	0,29	2.950,00	0,43	0,00	0,00
AT13	58.330,00	13.500,00	0,23	25.000,00	0,43	2.400,00	0,04
AT17	1.630,00	1.200,00	0,74	0,00	0,00	0,00	0,00
AT25	1.727,00	700,00	0,41	0,00	0,00	400,00	0,23
AT37	12.476,00	8.000,00	0,64	2.500,00	0,20	1.500,00	0,12
AT45	3.080,00	1.350,00	0,44	240,00	0,08	450,00	0,15
TOTALI	88.890,00	29.780,00	0,499	31.190,00	0,167	5.098,00	0,09
Medie ponderate su ST			0,335		0,351		0,06
Medie ponderate su SE/SUL					0,297		0,07
Spazi pubblici (Vv+Pp) [mq]							36.288,00
Incidenza totale spazi pubblici							36,29%
Incidenza Vv							29,69%
Incidenza Pp							6,60%
Incidenza Viabilità							10,00%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale spazi pubblici							46,29%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale parcheggi pubblici e strade pubbliche ltp							16,60%
Incidenza Sup PRIVATO							53,71%

ZONA OMI							R1
NOME	Sup. territoriale [mq]	SE/SUL [mq]	UT medio	Verde pubblico [mq]	INC. Verde su ST	Parcheggi pubblici [mq]	INC. parcheggi
AT10	16.394,00	1.300,00	0,08	390,00	0,024	390,00	0,024
TOTALI	16.394,00	1.300,00	0,08	0,00	0,024	390,00	0,024
Medie ponderate su ST			0,08		0,024		0,024
Medie ponderate su SE/SUL					0,024		0,024
Spazi pubblici (Vv+Pp) [mq]							780,00
Incidenza totale spazi pubblici							4,76%
Incidenza Vv							2,38%
Incidenza Pp							2,38%
Incidenza Viabilità							5,00%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale spazi pubblici							46,58%
Tot. Incidenza media ponderata utilizzazione territoriale parcheggi pubblici e strade pubbliche ltp							7,38%
Incidenza Sup PRIVATO							90,24%

Possiamo quindi procedere al calcolo del Contributo unitario afferente all'area con la formula

$$Cua = V \times K \times ltp$$

Per ciascun ambito urbanistico di monetizzazione

Sovrapponendo le zone urbanistiche A e B con i perimetri delle zone OMI si ricava che le aree di studio per la valutazione interesseranno solo gli ambiti OMI **B1, C2, D1, D3** (isolato Via Gramsci, Via Primo Maggio, Via della Repubblica), **D4, D5 e R1** (frazione di Montorsoli stazione)

RESIDENZIALE				
ZONE OMI	V [€/mq]	K [%]	ltp [%]	Cua [€/mq]
B1 Centro	3.576,00	13,74	30,30	148,89
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	3.909,00	19,29	25,05	188,86
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	3.530,00	13,08	19,70	90,96
D3 Periferia Pregio Collinare	3.758,00	16,60	27,15	169,35
D4 Periferia: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	3.758,00	16,60	23,50	146,59
D5 Periferia: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	3.636,00	14,64	16,60	88,38
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	3.976,00	13,19	7,38	38,70

13 | Valutazione dei risultati ottenuti

Nell'ipotesi di reperibilità delle dotazioni richieste all'interno del lotto le stesse si configurerebbero come spazi scoperti comuni di tipo condominiale localizzati in un resede comune (area cortilizia).

Tale area non può essere considerata propriamente edificabile in quanto la sua potenzialità edificatoria è, con molta probabilità, già completamente sfruttata dall'edificio esistente.

Il suo valore sarà quindi rappresentabile quale aliquota percentuale del valore medio dell'area precedentemente individuato.

La letteratura estimale individua questa aliquota in una forbice variabile dal 15% al 25% secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato trasformato in un bene immobile ad alta redditività *“il valore delle aree cortilizie si può ritenere pari ad un'aliquota percentuale da stabilire secondo il merito, variabile dal 15 al 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato quest'ultimo secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito”*⁸.

Il comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce: *“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree è quantificato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo”*.

Nonostante tali assunti sono basati su considerazioni legate al mercato immobiliare di anni non comparabili con gli attuali vengono spesso ancora utilizzati come parametri di raffronto per valutare l'incidenza del valore dei fabbricati sulle aree edificabili,

oggi sappiamo che la percentuale d'incidenza dipende da diversi fattori quali la specifica localizzazione del fabbricato rispetto al centro urbano, alla domanda e offerta peculiari di un segmento di mercato, all'accessibilità, alla presenza di vincoli o asservimenti delle proprietà comuni, ecc. che incidono, conseguentemente sulla valorizzazione dell'area di pertinenza esclusiva dei fabbricati.

Se si confrontano i valori determinati delle aree edificabili con quello del contributo di monetizzazione delle aree Cua, si possono ottenere le incidenze percentuali riportate in tabella

RESIDENZIALE			
ZONE OMI	Valore unitario area [€/mq]	Valore unitario Cua [€/mq]	Pecentuale [%]
B1 Centro	459,00	148,89	32,44
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	711,00	188,86	26,56
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	432,00	90,96	21,06
D3 Periferia Pregio Collinare	610,00	169,35	27,76
D4 Periferia: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	610,00	146,59	24,03
D5 Periferia: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	507,00	88,38	17,43
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	365,00	38,7	10,60

La percentuale di 32,44% per la zona OMI B1 supera il valore del 25% ma ciò si giustifica nelle condizioni reali del contesto urbano corrispondente al centro storico e l'adiacente addizione novocentesca, entrambi connotati da una forte densificazione del costruito e alla conseguente scarsa disponibilità di aree cortilizie libere.

⁸ da Faust Romano, La stima delle aree edificabili. Maggioli Ed. 1992

La percentuale di 10,60% per la zona OMI R1 è inferiore al valore del 15% ma ciò deriva dalle condizioni opposte a quelle del centro storico ossia un contesto corrispondente ad un'area collinare connotata da una scarsa densificazione del costruito che presenta una significativa disponibilità di aree cortilizie libere.

13.1 Confronto con la Deliberazione del Commissario Straordinario del 2016

Con deliberazione del Commissario Straordinario del 28 aprile 2016 n. 104 e avente per oggetto la *“Determinazione del contributo degli interventi urbanistico-edilizi (monetizzazione) per il reperimento di risorse delle aree destinate a spazi pubblici e ad aree destinate ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) non cedute da corrispondere all'Amministrazione comunale”* sono state determinate le tariffe per la monetizzazione delle aree a standard di cui agli articoli 63-bis e 63-ter delle Norme generali del previgente Regolamento urbanistico.

Gli importi del 2016 erano stati determinati in base all'incidenza percentuale del valore dei fabbricati per le corrispondenti zone OMI, distinti per categoria funzionale prevalente (residenziale, produttivo e commerciale).

La determinazioni dei valori si basava anche sulla ponderazione della potenzialità edificatoria delle aree che rimangono in disponibilità del soggetto privato, nel principio adottato che *“le aree a standard sono state “svuotate” di ogni potenzialità edificatoria, nel senso che i volumi edificabili dal privato non variano sia che le aree a standard siano cedute sia che vengano monetizzate, in quanto hanno già partecipato all'indice edificatorio nel momento in cui è stato realizzato l'intervento.”*⁹

Benché tale principio sia oggi da rivalutare alla luce di quello di funzionalità delle opere di urbanizzazione all'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia, cioè quando l'area a standard coincide con quella di sedime su cui realizzare talune opere di urbanizzazione, ciò non può essere invocato in caso di monetizzazione sostitutiva di aree da non cedere obbligatoriamente all'amministrazione.

L'ipotesi di considerare le aree a standard urbanistico prive di utilizzazione edificatoria (anche residuale) può essere valida per lo scopo della monetizzazione di aree obbligatoriamente da cedere all'amministrazione, equiparando queste alle aree su cui viene apposto il vincolo preordinato all'esproprio (comma 4 dell'art. 37 del DPR 327/2001)¹⁰.

Nell'allegato “B” della Deliberazione n. 104/2016 la monetizzazione di aree destinate a parcheggio e viabilità è stata calcolata come incidenza percentuale del 20% del 8% di incremento Valore medio OMI.

Nonostante queste precisazioni si procede alla comparazione dei valori contenuti nella citata Deliberazione con quelli aggiornati mediante l'applicazione della rivalutazione ISTAT (dal 28/04/2016-a oggi) e quelli afferenti al Contributo di monetizzazione dei parcheggi privati.

⁹ Allegato “B” della Deliberazione del Commissario prefettizio n. 104 del 28 aprile 2016, pag. 2

¹⁰ Il Comma 4 dell'art. 37 del DPR 327/2001 recita: *“Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.”*

RESIDENZIALE			
ZONE OMI	Valore unitario area Del. CS [€/mq]	Aggiornamento ISTAT 2025 1,199	Valore unitario Cua [€/mq]
B1 Centro	52,00	€ 62,35	148,89
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	54,00	€ 64,75	188,86
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	35,00	€ 41,97	90,96
D3 Periferia Pregio Collinare	53,00	€ 63,55	169,35
D4 Periferia: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	46,00	€ 55,15	146,59
D5 Periferia: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	45,00	€ 53,96	88,38
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	52,00	€ 62,35	38,70

La differenza dei valori, oltre che da un differente modalità di calcolo, è determinata dall'aver attribuito alle aree per la monetizzazione dei parcheggi privati una potenzialità edificatoria teorica residuale.

Si ribadisce che:

- il reperimento (o il mancato reperimento) dei posti auto privati non può influire sulla potenzialità edificatoria del lotto edificato/edificabile, che rimane integro in quanto nessuna area viene ceduta all'amministrazione;
- che il valore di monetizzazione dei parcheggi privati calcolato rappresenta una quota del più probabile valore venale di aree comparabili con quelle che il soggetto privato dovrebbe reperire per soddisfare la richiesta normativa;
- che il valore di monetizzazione dei parcheggi privati non corrisponde al valore di aree in cui è stato apposto dalla pianificazione il vincolo preordinato all'esproprio.

Il contributo di monetizzazione dei parcheggi privati, per la quota riguardante la propria area di sedime, non corrisponde al valore commerciale di un posto auto in quanto questo dipende da fattori non sempre controllabili quali quelli legati alla domanda e offerta di uno specifico contesto urbano che possono portare ad una sopravvalutazione del bene legato alla sua utilità senza un preciso e vincolante giudizio economico. Inoltre l'amministrazione non ricorrerebbe certamente al libero mercato per reperire le dotazioni di parcheggio pubblico.

Inoltre nel calcolo del contributo sono state considerate le incidenze delle strade di accesso e degli spazi di manovra necessaria alla funzionalità del posto auto.

14 | DETERMINAZIONE DEL COSTO TECNICO DI REALIZZAZIONE DEI POSTI AUTO

Il comma 6 dell'art. 76 delle Norme generali del piano operativo comunale consente: *“Qualora nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia che comporti aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari e comunque fino alla soglia massima di 600 mq, non siano reperibili le quantità minime di parcheggio di cui all'Articolo 67 dovrà essere corrisposto al Comune una somma pari al costo stimato per la realizzazione del parcheggio stesso.”*

Per “costo di realizzazione” si intende la somma del costo dell'area di sedime e dei costi di realizzazione.

La quota relativa al costo dell'area è stata determinata nei paragrafi precedenti, resta da determinare la quota corrispondente al costo di realizzazione dell'opera inteso come somma del valore delle

opere, dei materiali, delle spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci per la realizzazione di un parcheggio.

Anche in questo caso si adotterà un metodo di stima analitico su un'ipotesi di scenario rappresentata da un parcheggio "tipo" dotato di tutte le parti accessorie necessarie alla sua completa funzionalità.

Considerata la soglia massima per interventi sul patrimonio edilizio esistente stabilita dall'art. 76 in 600 mq viene ipotizzata una dimensione del parcheggio "tipo" di 100 mq di superficie di parcheggio corrispondente ad una dotazione necessaria da un intervento di trasformazione pari a 300 mq (valore medio tra 0 e 600 mq).

Le dotazioni richieste dall'art. 67 delle Norme generali del Piano operativo corrisponderanno ad 1/10 del volume del fabbricato, ossia, $(300 \times h \ 3,30)/10 = 990,00 \text{ mc}/10 = 99,00 \text{ mq}$.

La stima assumerà, pertanto come "modello" la realizzazione di un parcheggio pubblico "tipo" posto in fregio ad un asse viario (senza pertanto considerare particolari condizioni di accessibilità e manovra) delle dimensioni di parcheggio pari a 100 mq (8 posti auto).

Una tale dimensione è da ritenersi adeguata al fine di poter calcolare, con buona approssimazione, le incidenze delle parti accessorie (marciapiedi, illuminazione e reti fognarie).

La dimensione dell'area assunta come riferimento per la determinazione del costo complessivo a metroquadrato (area di monetizzazione) sarà data dalla somma delle superfici necessarie per il parcheggio effettivo, quelle di sedime dei marciapiedi e del plinto per l'illuminazione. Tale superficie corrisponde a 165,00 mq.

Lo schema progettuale del modello è allegato alla presente relazione di stima (**Fascicolo Parcheggio Tipo**).

Il costo tecnico di costruzione del parcheggio tipo sarà determinato analiticamente mediante un computo metrico estimativo ipotizzando lavorazioni a regola d'arte e con materiali in fornitura standard, reputati comunque sufficienti per la corretta esecuzione.

Al costo tecnico di costruzione (Ctc) andranno sommate le imposte (I.V.A. 10%) e le Spese tecniche (Cst) Sul costo di realizzazione complessivo verrà applicato il ribasso medio ottenibile in regime di ordinarietà.

Il procedimento di stima analitica è basato sull'esame di costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione di un parcheggio.

Il valore delle opere, al metro quadro, è desunto dalla la stima dei costi unitari in base al Prezziario regionale per la provincia di Firenze 2025.

Benché alcune componenti che caratterizzano l'opera pubblica (presenza di marciapiedi, accessibilità dalla pubblica via, la pubblica illuminazione, segnaletica, ecc.) determinano un valore di costo apparentemente maggiore di quello da sostenere per un parcheggio privato, l'adozione di un tale criterio è necessaria, in quanto l'equiparazione del parcheggio pubblico a quello privato non realizzato, compensa e riequilibra il mancato soddisfacimento dell'interesse generale a seguito dell'applicazione di un regime derogatorio.

Nella stima non vengono considerati:

- i costi per l'acquisizione dell'area in quanto computati a parte;
- i lavori straordinari come lo spostamento di sotto servizi, demolizioni di manufatti esistenti e particolari condizioni morfologico-ambientali;

- l'utile del promotore in quanto equiparato all'opera pubblica in cui spese generali ed utile d'impresa è già contemplato nelle singole voci di prezziario.

14.1 Costo tecnico (Ct)

Il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese da sostenere per realizzare l'opera determinato analiticamente mediante un computo metrico estimativo del parcheggio "tipo" allegato alla presente relazione di stima.

I costi unitari sono stati desunti da:

- Prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Toscana, valido per il 2025 per la provincia di Firenze 2025. Le voci sono identificabili mediante codice alfanumerico esteso fino all'articolo;
- Analisi prezzi di opere compiute redatte dall'ufficio (per le voci non presenti nelle precedenti fonti). Le voci sono identificabili mediante codice alfanumerico preceduto da un suffisso N.P.

14.1.1 Spese tecniche (Cst)

Rientrano nell'ambito degli onorari professionali tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti presumibilmente coinvolti nella realizzazione, per la progettazione esecutiva, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori e collaudo.

Non si considerano le spese per le operazioni catastali di frazionamento nell'ipotesi di scenario di un'area di sedime teorica già dimensionata allo scopo.

Gli oneri professionali sono stati desunti dalla tariffa professionale prevista per Ingegneri ed Architetti del D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13. per Categoria d'opera Infrastrutture per la mobilità - Viabilità ordinaria, Grado di complessità (G): 0.45

14.2 Determinazione del costo tecnico di realizzazione (Cut).

Il costo tecnico di realizzazione (Cut), espresso in €/mq sarà dato:

COSTI	Simboli	Costi €
Costo tecnico di costruzione desunto dal Computo metrico estimativo	Ct	26.959,61
I.V.A. 10%		2.695,96 €
Parziale		29.655,57
Spese tecniche (applicazione Tariffa professionale)	Cst	3.210,56
Costo di realizzazione	Ctc	32.866,13

Superficie complessiva di riferimento parcheggio	[Mq]	165,00
Costo a mq parcheggio (con IVA e costi tecnici)	Cut [€/mq]	199,19
Costo a mq parcheggio (senza IVA e costi tecnici)	Cut [€/mq]	163,39
Costo a mq parcheggio (senza IVA con costi tecnici)	Cut [€/mq]	182,85
Costo a mq parcheggio con ribasso medio 12% (+IVA e Costi tecnici)	Cut [€/mq]	175,29 (Arrotondato) 175,00

15 | DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI MONETIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEI POSTI AUTO

Il Contributo unitario (Euro/mq) di monetizzazione (Cum) è composto da:

- una quota afferente al valore dell'area in €/mq (Cua);
- una quota afferente al costo tecnico di realizzazione in €/mq (Cut).

Per le diverse zone in cui è consentita la monetizzazione

- Zona omogenea "A"
Centri storici, Ambiti di pertinenza dei centri storici e Parchi storici
- Zona omogenea "B"
Aree urbane consolidate (TR1, TR2, TR4, TR5), Aree urbane da rigenerare (TR6) e aree urbane consolidate TR2b

Per gli ambiti di trasformazione AT ed ATR, di cui alle Appendici B.1 e B.2, la corrispondenza con le zone territoriali omogenee (B, C, D o F) è declinata all'interno di ciascuna scheda d'ambito.

Sovrapponendo le zone urbanistiche A e B con i perimetri delle zone OMI si ricava che le aree di studio per la valutazione interesseranno solo gli ambiti OMI **B1, C2, D1, D3** (isolato Via Gramsci, Via Primo Maggio, Via della Repubblica), **D4, D5 e R1** (frazione di Montorsoli stazione)

ZONE OMI	Zona monetizzazione	Contributo area Cua [€/mq]	Contributo Costo tecnico Cut [€/mq]	Contributo unitario totale Cum [€/mq]
B1 Centro storico Sesto Fiorentino	B1	148,89	175,00	323,89
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	C2	188,86	175,00	363,86
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	D1	90,96	175,00	265,96
D3 Periferia Pregio Collinare	D3	169,35	175,00	344,35
D4 Periferia: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	D4	146,59	175,00	321,59
D5 Periferia: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	D5	88,38	175,00	263,38
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	R1	38,70	175,00	213,70

16 | Simulazione contributo di monetizzazione per il reperimento di un posto auto

Supposto un intervento di reperimento di un posto auto pari a 12,5 mq (2,50X5,00), l'ammontare del contributo da versare al comune sarà, per le diverse zone, pari ai valori riportati in tabella.

	posto auto [€/mq]
B1 Centro storico Sesto Fiorentino	4.048,63
C2 Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	4.548,25
D1 Periferia: Neto - Padule - Volpaia	3.324,50
D3 Periferica Pregio Collinare	4.304,38
D4 Periferica: 1°Maggio. Quinto Basso - Macelli	4.019,88
D5 Periferica: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	3.292,25
R1 Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	2.671,25

17 | Allegati**Fascicolo valutazione valore di mercato**

- Schede per zone e tipologie OMI

Fascicolo Parcheggio Tipo

- Allegato Scheda tecnica A
- Allegato Scheda tecnica B
- Analisi prezzi
- Computo metrico estimativo

Sesto fiorentino 05 maggio 2025

Andrea Bonatti