



**VALORE UNITARIO PROPOSTO PER LA MONETIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO E STIMA DEL VALORE
DEL VERDE PUBBLICO**

IL sottoscritto

Architetto Fabio Alderotti, nato ad EMPOLI, il 26/03/1060 con studio ad EMPOLI in Piazza Antonio Gramsci n. 42/43, codice fiscale **LDR FBA 60C26 D403Y**, iscritto all’Ordine degli Architetti di Firenze al n. 5274

V I S T A

La delibera della Giunta Comunale n. 25 del 05/03/2014 nella quale viene riportato che per la determinazione del corrispettivo per la monetizzazione delle dotazioni di parcheggio e in particolare l’onere corrispondente al costo di realizzazione dell’opera è pari a euro **125,00 (centoventicinque/00)** al mq, ed è inteso come somma del valore delle opere, dei materiali, delle spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci per la realizzazione di un parcheggio tipo, valutato con le modalità di cui alla Scheda Tecnica B allegata alla suddetta deliberazione.

Per quanto riportato nella suddetta Delibera, si propone il corrispettivo di **€. 125,00 a mq** per la monetizzazione del parcheggio da 40 posti auto di cui al punto 6 lettera c della scheda di piano 1.2.

Per quanto riguarda il corrispettivo per la monetizzazione delle dotazioni di verde pubblico, ed in particolare l’onere corrispondente al valore di mercato di aree edificabili , si procederà mediante stima di un’area edificabile con procedimento sintetico comparativo

Scheda 1.2 Area EX Vitrum

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE: Ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero (P.d.R.)

PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI : a) Superficie utile lorda **Sul 6300 mq**

SUL residenziale 5000 mq

SUL altre destinazioni 1300 mq

Per ciascuna delle funzioni previste, è possibile una variazione della quantità massima pari al 10% in più o in meno di quella indicata, nel rispetto della SUL massima complessiva.

Il procedimento di stima: il procedimento impiegato è di tipo sintetico comparativo.

Sotto il profilo operativo, la stima dell’area è stata effettuata secondo le seguenti fasi:



1. L’analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
2. La determinazione del valore unitario di riferimento;
3. La formulazione del giudizio di stima.

1. L’analisi di mercato

Premessa

Il Rapporto Immobiliare 2013 realizzato dall’Agenzia del Territorio in collaborazione con l’Associazione bancaria italiana, sull’andamento del mercato immobiliare delle abitazioni nel 2011 presenta un’analisi completa sul trend delle compravendite di abitazioni e sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei mutui ipotecari. Completa l’analisi la stima delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all’acquisto di un’abitazione, sulla base di uno specifico indice di affordability.

In sintesi nel 2012 per il mercato delle abitazioni si evidenzia:

Il mercato immobiliare delle abitazioni subisce un vero crollo nel 2012, perdendo oltre 150 mila compravendite rispetto all’anno precedente: si tratta del peggior risultato dal 1985 quando le abitazioni compravendute erano state circa 430 mila.

- Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, nel 2012, è stato pari a 448.364 NTN, -25,7% rispetto al 2011 (603.176 NTN). Nel corso del 2012, inoltre, il tasso tendenziale trimestrale delle compravendite (rapporto tra i valori del NTN di trimestri omologhi) ha mostrato segni sempre negativi e crescenti, a partire dal -19,5% nel primo trimestre fino raggiungere il -30,5% nell’ultimo trimestre dell’anno.
- Nei comuni non capoluogo la contrazione del mercato è pari al -26% mediamente, in linea con la situazione generale.
- Nel 2012 si sono vendute abitazioni per un totale di circa 46 milioni di metri quadrati, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 103,5 m². La superficie complessiva è diminuita del -25,4% rispetto al 2011, in linea con l’andamento delle compravendite.

Nella NOTA TRIMESTRALE sull’andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2013 e sintesi annua pubblicato dall’OMI, si legge che nel 2013 complessivamente il valore di scambio delle abitazioni compravendute in Italia è stato stimato pari a 66,8 miliardi, circa 8 miliardi di euro meno del 2012, con un calo del -10,7%

Quanto sopra per dimostrare che il 2012 e il 2013, sono stati anni di piena recessione, che hanno visto l’ulteriore inflessione del mercato immobiliare che è iniziata dal 2007 e non si è più arrestata.

Altro fattore che influenza il valore del costo del terreno, è quello della bonifica, infatti l’area a riferimento è inserita nel “Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinata della Regione Toscana” LR 25/98, con realizzazione a medio termine”.

- L’analisi di mercato ha lo scopo di reperire valori e prezzi riferiti:



- ad aree edificabili a destinazione residenziale ;
- caratterizzate da una volumetria significativa;
- localizzate nel comune di Empoli;
- Viene condotta presso le fonti dirette mediante l’intervista ad operatori dell’intermediazione immobiliare attivi nel territorio comunale e attraverso i dati della Banca dati OMI e attraverso i dati riportati dall’Osservatorio Immobiliare”.

RICERCHE DI MERCATO RELATIVE A PROPOSTE DI VENDITA PER TERRENI EDIFICABILI AD EMPOLI				
luogo	mq	totale	€/mq	valore medio
empoli	6049,00	€ 1 500 000,00	€ 247,97	
empoli ovest	1200,00	€ 500 000,00	€ 416,67	
empoli	3000,00	€ 550 000,00	€ 183,33	
empoli zona B	3025,00	€ 1 500 000,00	€ 495,87	
empoli pretura	1400,00	€ 1 500 000,00	€ 1 071,43	
empoli centrale	840,00	€ 550 000,00	€ 654,76	
zona ospedale	633,00	€ 250 000,00	€ 394,94	
			€ 3 464,98	

Dalla media ponderata, escludendo rispettivamente il valore + alto e quello + basso otteniamo il seguente valore medio	€ 442,04
--	-----------------

Tab.1 : Dati desunti dagli annunci di vendita di Agenzie Immobiliari di Zona

Per determinare il valore di incidenza dell’area, senza ricorrere alle indagini di mercato o a stime analitiche, è possibile riferirsi ad un criterio autorevole offerto dall’art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, che di seguito si trascrive:

“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell’anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni”.

Concetto poi ribadito nella Circolare Direzione Centrale dell’Agenzia delle Entrate n°1 del 19-01-2007 in merito agli edifici aventi destinazione industriale.

Se può quindi essere affermato che il costo del terreno costituisce il 20% (o 30% nel caso di fabbricati industriali) del costo del fabbricato, parimenti può affermarsi che il valore di un terreno costituisce il 20% (o 30% nel caso di fabbricati industriali) del valore complessivo del fabbricato.

Per la presente stima si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno inferiore alla suddetta percentuale tenuto conto in particolare delle mutate condizioni di mercato derivanti dall’approvazione del nuovo



Regolamento urbanistico genererà una maggiore disponibilità di aree edificabili e quindi il notevole incremento dell’offerta sul mercato di detti beni con conseguente diminuzione dei relativi prezzi.

Valutando le attuali condizioni di mercato delle costruzioni e delle transazioni immobiliari(fase recessiva), la forbice entro il quale è possibile valutare l’incidenza percentuale dell’area edificabile a destinazione residenziale, può assestarsi in diminuzione fino al 5%.

VALUTAZIONI OMI SECONDO SEMESTRE 2013 FASCIA B1 CENTRALE/CAPOLUOGO				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		VALORE di riferimento
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	€ 1 700,00	€ 2 600,00	€ 2 600,00

Per la determinazione del costo dell'area si stima convenzionalmente una percentuale pari al 15% del valore di mercato dell'immobile secondo quanto espresso "dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006"	€ 390,00
---	----------

Tab.2 : Dati desunti dalle Fonti OMI relative al II semestre 2013

Nel rapporto dell’"Osservatorio Immobiliare "per il comune di Empoli si legge:

"Centro Storico è una zona centrale della città di Empoli.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 8% di tutte le transazioni immobiliari di Empoli.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Centro Storico è di circa 2.550 €/m², in linea al prezzo medio cittadino, pari a circa 2.550 €/m².

I prezzi in zona Centro Storico ad Empoli sono abbastanza variabili e il valore degli appartamenti è tale che in circa il 50% dei casi è compreso tra 2.100 €/m² e 3.050 €/m²

VALUTAZIONI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI DESUNTE DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE	VALORE MEDIO
Il prezzo medio degli appartamenti in zona Centro Storico di Empoli	€ 2 550,00

Per la determinazione del costo dell'area si stima convenzionalmente una percentuale pari al 15% del valore di mercato dell'immobile secondo quanto espresso "dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006"	€ 382,50
---	----------

Tab.3 : Dati desunti dall’Osservatorio Immobiliare



DETERMINAZIONE VALORE DI RIFERIMENTO

Dalla media dei valori desunti dalle fonti suddette, risulta il valore unitario di riferimento pari a **€. 404,85 a mq.**

RIEPILOGO:

	€/MQ
CORRISPETTIVO UNITARIO PER LA MONETIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO	€ 125,00
CORRISPETTIVO UNITARIO PER LA MONETIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO	€ 404,85

Empoli, lì 20/03/2014

Il progettista
Arch. Fabio Alderotti