

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

a) Procedimento di stima:

Il procedimento di stima adottato, in continuità con quanto fatto sino ad oggi da questo Ufficio Tributi sia negli accertamenti ICI che nei accertamenti con adesione, è quello della stima analitica con riferimento al valore di trasformazione in cui si assume che il valore dell'area sia un valore residuo ottenuto dalla differenza tra il valore di mercato degli immobili e i costi necessari alla loro realizzazione.

Si stimano in modo analitico gli interventi attuativi previsti dall'appendice 1 al regolamento edilizio e si determina quindi fasce di valori per i lotti liberi edificabili.

Il valore stimato si riferisce a terreni liberi da vincoli che ne limitano la potenzialità edificatoria o che ne differiscono l'edificazione nel tempo.

La formula di matematica finanziaria utilizzata è

$$V_{AF} = \frac{VM_F - (CC + Ou + u)}{q}$$

Dove: V_{AF} = Valore area fabbricabile;
 VM_F = Valore di mercato dei fabbricati;
CC = Costo di costruzione dei fabbricati;
Ou = Oneri di Urbanizzazione;
u = Utile d'impresa;
q = Fattore di anticipazione.

b) Zona territoriale di ubicazione:

Il tessuto urbano del Comune di Sesto Fiorentino ha una distribuzione lungo la direttrice Firenze-Prato ed è caratterizzata dalla presenza di colline nella parte nord e della piana nella parte sud.

Visto il piano strutturale ed il regolamento edilizio e considerando le UTOE individuate, e visto l'osservatorio immobiliare dell'ufficio del territorio e la zonizzazione fatta; il territorio urbano del Comune di Sesto Fiorentino è stato diviso in cinque fasce:

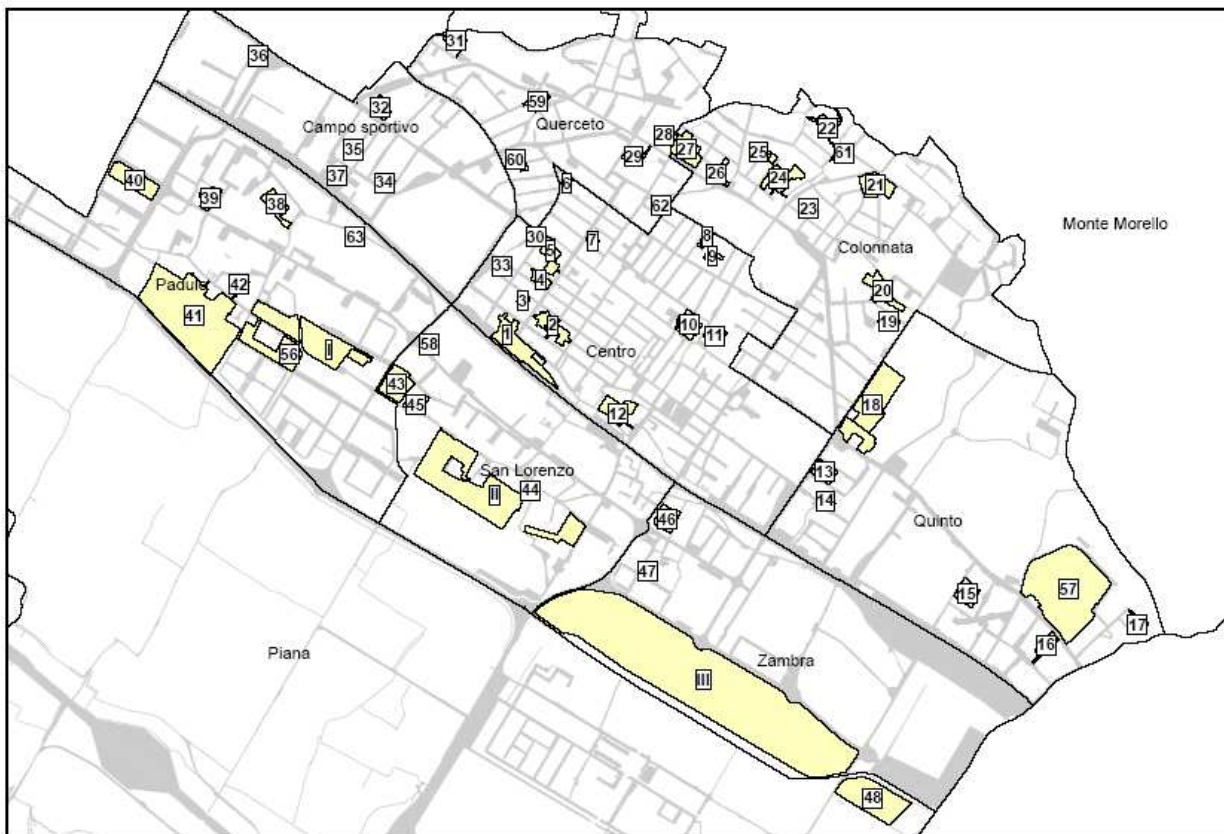
- 1) Collinare: Montorsoli e Starniano
- 2) Querceto Colonnata Doccia;
- 3) Centro;

Questa fascia è caratterizzata a sua volta da una zona centrale detta appunto *Centro Comunale*, da una zona al confine con il comune di Calenzano detta *Campo sportivo* e da una zona al confine con il comune di Firenze detta *Quinto*;

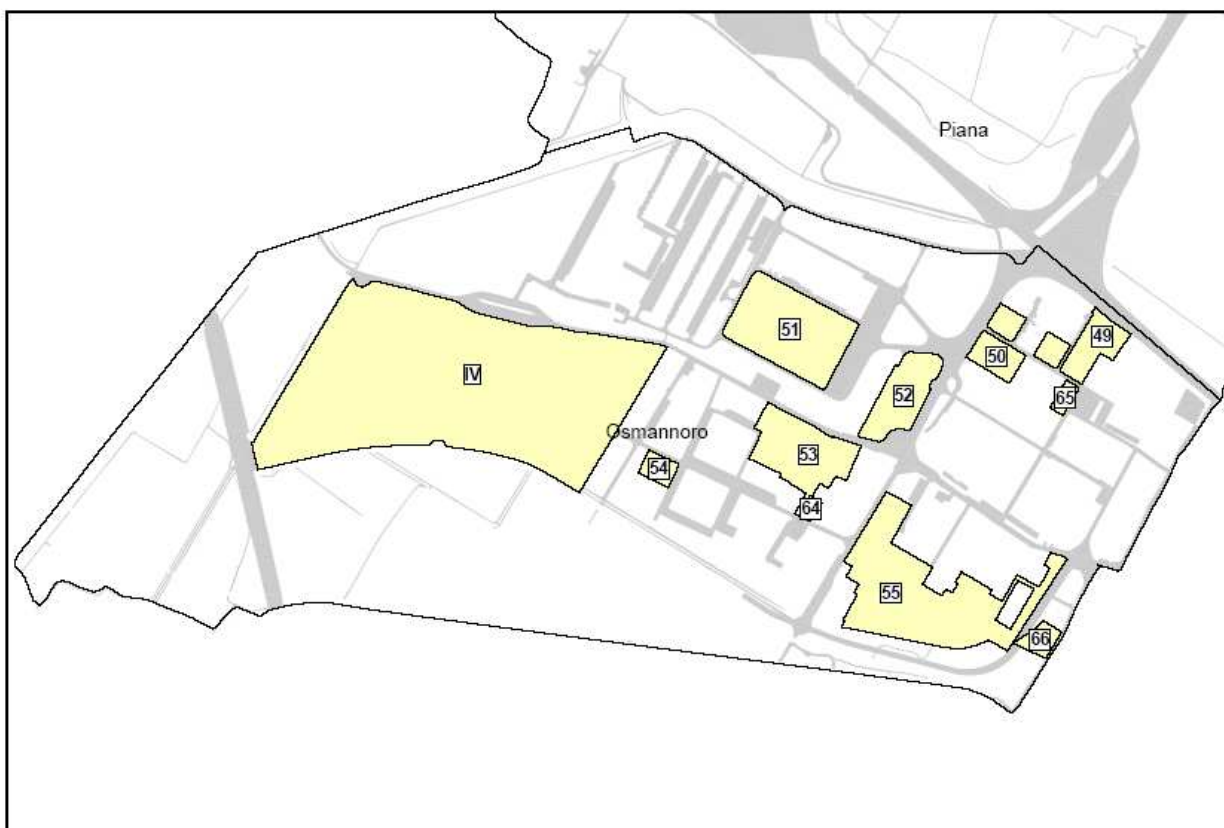
- 4) Neto Padule Volpaia;
- 5) Omannoro Piana.

Come rappresentato nel Quadro di unione:

Quadro di unione



Zona Centro



Zona Osmannoro

c) Descrizione zone territoriali:

Le zone del territorio urbano del Comune di Sesto Fiorentino in cui è stato suddiviso il territorio hanno le seguenti caratteristiche:

- 1) Montorsoli i Montorsoli e Starniano: zona collinare caratterizzata da fabbricati residenziali di piccole dimensioni e con tipologia villini e schiera di pregio.
- 2) Querceto Colonnata Doccia: caratterizzata da una fascia pedocollinare con fabbricati residenziali di piccole dimensioni e con tipologia villini e schiera; ed una fascia più prossima al centro caratterizzata da immobili di medie dimensioni a schiera ed in linea.
- 3) Centro Comunale: caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali di piccole e medie dimensioni e con tipologia villini, schiera e in linea;
Il centro è altresì caratterizzato dalla presenza di produttive diffuse.
Campo sportivo e Quinto: caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali prevalentemente di medie e grandi dimensioni e con tipologia in linea ed interventi intensivi;
- 4) Neto Padule Volpaia: caratterizzata da una zona storica con fabbricati residenziali di piccole dimensioni e con tipologia a schiera; ed una zona più recente edificazione caratterizzata da immobili di medie e grandi dimensioni in linea.
Inoltre si ritrovano insediamenti produttivi in tempo stretto.
- 5) Omannoro Piana: caratterizzata da immobili di tipo produttivo e per attività commerciali.

d) Descrizione della potenzialità edificatoria e della destinazione d'uso consentita:

Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria delle aree fabbricabili sul territorio comunale si rimanda a quanto previsto dal regolamento urbanistico.

Il R.U. del Comune di Sesto Fiorentino all'appendice 1 prevede per ogni *ambito di intervento* una scheda con riportato oltre alle informazioni e alle disposizioni generali, la definizione dei contenuti e dei parametri.

Viene specificato lo strumento di attuazione e soprattutto le trasformazioni fisiche e gli strumenti quantitativi.

Nello specifico viene riportata la superficie utile lorda per ogni destinazione d'uso consentita:

- Residenziale;
- Residenza sociale;
- Att. Produttive a carattere diffuso;
- Att. Produttive in senso stretto;
- Att. commerciali in medie strutture;
- Att. Pubbliche o di interesse collettivo.

Il R.U. prevede altresì la possibilità di edificare in lotti liberi (art. 18 e art. 22 delle norme generali).

e) Valore di mercato dei fabbricati:

Il valore di mercato dei fabbricati è stato ripreso dai valori dell'osservatorio immobiliare dell'ufficio del territorio di Firenze (dati II° semestre 2006) in base all'ubicazione territoriale ed alla tipologia dei fabbricati ed alla destinazione.

Per quanto riguarda le residenze sociali, cioè la quota di alloggi volta a soddisfare il fabbisogno di edilizia economica e popolare mediante interventi di edilizia sovvenzionata e convenzionata si attribuisce i valori che l'osservatorio immobiliare prevede per gli immobili

civili di economici, nella zona centro è stata fatta una suddivisione in due fasce: una per il centro comunale una per le zone Campo sportivo e Quinto.

Per la destinazione residenziale sono stati utilizzati i valori dell'osservatorio attribuendo alle tipologie edilizie villini e schiera i valori dei villini e per la tipologia in linea i valori di abitazioni civili.

Nella zona Padule Neto Volpaia, dove l'osservatorio non indica valori per i villini è stato attribuito un valore maggiore di abitazioni civili.

Nell'attribuire la tipologia edilizia dei fabbricati oltre a quanto riportato nelle schede degli interventi attuativi dell'appendice 1 del R.U. si è considerato anche le dimensioni quantitative dell'intervento attribuendo maggior pregio a quelli sotto i 1000 mq di SUL.

Per le destinazioni diverse dal residenziale sono stati utilizzati i valori di negozi per l'att. produttiva a carattere diffuso e per il commerciale in medie strutture, mentre per l'att. produttive in senso stretto i laboratori nella zona centro e i capannoni tipici nella zona Padule Neto Volpaia ed Osmannoro. Per la tipologia *capannoni*, il valore a €/mq è da ritenersi medio considerando il minor valore della superficie posta al piano primo.

Il valore unitario €/mq ripreso dall'osservatorio immobiliare è stato poi moltiplicato per i mq di SUL delle diverse destinazioni urbanistiche previste per gli interventi effettuando un'approssimazione per difetto in quanto non si conteggia la superficie accessoria che invece viene commercializzata.

€/mq	Montorsoli Starniano	Querceto Colonnata Doccia			Centro			Padule Neto Volpaia		
3800										
3600										
3400	●	●								
3200		●	●		●					
3000			●		●	●				
2800						●			●	
2600									●	
2400				●			●		●	
2200							●			
2000										●
1800										
	Villini	Villini	Ab Civili	Ab Civili Econom	Villini	Ab Civili	Ab Civili Econom	Villini	Ab Civili	Ab Civili Econom

Tabella Valori Residenziale

€/mq	Centro		Padule Neto Volpaia		Osmannoro Piana	
	Negozi	Laboratori	Negozi	Laboratori	Negozi	Laboratori
3400						
3200						
3000						
2800						
2600	●					
2400						
2200	●				●	
2000			●			
1800						
1600						
1400		●				●
1200				●		
1000						
900						
800						

Tabella Valori Non Residenziale

Nel grafico sono riportate in grigio le fasce di valori minimi e massimi per destinazione indicati dall'osservatorio immobiliare per tipologia e ubicazione; con il cerchietto sono indicati i valori utilizzati per la stima.

f) Costo di Costruzione dei fabbricati:

Il costo di costruzione dei fabbricati rappresenta l'onere che il costruito sostiene per i lavori di adattamento del terreno comprese eventuali demolizioni, il costo di costruzione dei fabbricati comprensivi di impianto e quanto altro per dare l'opera finita a regola d'arte, gli oneri professionali alla progettazione ed all'esecuzione dei lavori, gli oneri relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che di realizzazione, i costi di mediazione nella vendita, ogni imposta e le ulteriori spese varie.

Per i fabbricati residenziali, il costo di costruzione omnicomprensivo di quanto sopra, ritenuto congruo in 1000 €/mq di SUL è stato considerato di 1400 €/mq per tener di conto dei costi per la realizzazione della superficie accessoria.

Per gli interventi di dimensioni inferiori ai 1000 mq di SUL è stato utilizzato un costo di costruzione di 1500 €/mq, mentre per quelli con quantità di SUL maggiore di 3000 mq è stato utilizzato il costo di 1300 €/mq.

Per i fabbricati commerciali e produttivi diffuso il costo di costruzione medio è di 1050 €/mq di SUL. Per gli interventi di dimensioni inferiori ai 1000 mq di SUL è stato utilizzato un costo di costruzione di 1125 €/mq, mentre per quelli con quantità di SUL maggiore di 3000 mq è stato utilizzato il costo di 975 €/mq.

Per i fabbricati produttivi in senso stretto il costo di costruzione medio è di 580 €/mq di SUL per immobili paragonabili a laboratori o capannoni tipici.

g) Oneri di Urbanizzazione:

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione si calcolano gli oneri previsti dalla Legge Regionale n° 1 del 2005 in base nelle tabelle comunali relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del costo di costruzione.

Ai fini di questa stima è opportuno sottolineare quanto riportato al punto B.2 della relazione illustrativa della delibera di Giunta n. 41 del 5 marzo '07 di rideterminazione dei contributi relativi ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività.

Infatti si sottolinea che gli interventi previsti, siano essi riconducibili ad opere di urbanizzazione primaria che secondaria, saranno comunque realizzati a cura ed onere degli operatori privati, maturando comunque il diritto a scomputare il valore, riconosciuto dai LL.PP. del comune, dell'importo complessivo risultante dai valori tabellari comunali, cumulando quelli relativi alla primaria con quelli relativi alla secondaria.

In merito a questa compensazione degli oneri di urbanizzazione non si attribuisce in questa stima alcun costo aggiuntivo per la realizzazione degli spazi pubblici previsti dagli interventi attuativi.

h) Utile d'impresa:

Tra i costi necessari alla realizzazione dei fabbricati è considerato un adeguato utile d'impresa, in quanto è impensabile che qualcuno possa comprare un terreno e affrontare l'impresa di edificare un fabbricato per poi vendere il tutto in pareggio finanziario.

L'utile di impresa è calcolato nella misura del 20 % del valore degli immobili.

i) Fattore di anticipazione q:

Il fattore di anticipazione q è un coefficiente di riduzione che si applica al valore dell'area calcolato per tenere di conto l'immobilità dei capitali investiti.

Viene calcolato con la formula $q=(1+r)^n$

Dove:

r = tasso d'interesse;

n = anni della trasformazione.

Il Tasso di interesse applicato visto l'andamento del mercato è il 5%, mentre per gli anni della trasformazione sono tre come il periodo di validità del permesso di costruire a seguito dell'inizio lavori.

j) Valore area fabbricabile:

In allegato sono riportati i valori stimati di ogni intervento attuativo.

In base a questi valori sono state individuate fasce di riferimento per le aree con caratteristiche di lotto libero:

Ubicazione	Tipologia	Valore €/mq SUL
Montorsoli Starniano	Villini Schiera	955
Querceto Colonnata (pregio)	Villini Schiera	955
Querceto Colonnata Centro	Villini Schiera	745
Querceto Colonnata Centro	Abitazioni Civili	695
Quinto Campo Sportivo	Abitazioni Civili pregio	610
Quinto Campo Sportivo	Abitazioni Civili	555
Padule San Lorenzo Zambra	Abitazioni Civili pregio	470
Padule San Lorenzo Zambra	Abitazioni Civili	350

Tabella Valori Residenziali

Ubicazione	Destinazione	Valore €/mq SUL
Centro	Produttivo Diffuso-Commerciale	650
Centro	Produttivo Stretto	380
Padule San Lorenzo Zambra	Produttivo Diffuso-Commerciale	400
Padule San Lorenzo Zambra	Produttivo Stretto	175
Osmannoro	Produttivo Diffuso-Commerciale	550
Osmannoro	Produttivo Stretto	380

Tabella Valori Non Residenziali

n°	Indirizzo	VALORE AREA FABB	VALORE €/mq SUL	VALORE €/mq Terr
1	Piazza Galvani	5883912	811,57	309,48
2	Via Mazzini Cairoli	2172942	658,47	273,15
3	Via Mazzini	1392797	696,40	645,11
4	Via Guerrazzi	1511140	657,02	448,81
5	Via Bruno	1382375	552,95	196,19
6	Via Donatello	224437	748,12	187,34
7	Via Michelangelo	549172	610,19	358,47
8	Via Vannini	561092	748,12	324,52
9	Via Vannini Bietoletti	411467	748,12	211,77
10	Via Gramsci	1244573	732,10	172,14
11	Via Matteotti	2091651	597,61	605,22
12	Piazza della Chiesa	1005241	558,47	103,91
13	Via Calatafimi	2165789	515,66	376,66
14	Via Marsala	558467	558,47	396,92
15	Via Gora	3955843	527,45	596,48
16	Via Boito	879140	549,46	220,83
17	Via Ragionieri	183057	610,19	90,67
18	Via XX Settembre	6178934	523,64	166,83
19	Via Manin	1363785	592,95	403,25
20	Viale Grandi	696398	696,40	78,38
21	San Romolo	426084	532,61	40,43
22	Via Redini	334257	955,02	61,58
23	Via Bencini	974958	696,40	572,16
24	Via Gori	1541670	592,95	154,58
25	Via Turati	411467	748,12	145,55
26	Via degli Orti	477509	955,02	122,06
27	Via Cafiero	800858	696,40	76,92
28	Via del Cuoco	411467	748,12	119,23
29	Via Raffaello Sanzio	835678	696,40	268,19
30	Via delle Rondini	396505	748,12	367,13
31	Via delle Cave	224437	748,12	62,31
32	Via Pratese	1674303	558,10	377,52
33	Via Guerrazzi via delle Rondini	518663	610,19	536,36
34	Via Berchet	614314	558,47	200,10
35	Via Nievo	1005241	558,47	366,88
36	Via Verga	274586	610,19	141,90
37	Via D'Azeglio	1005241	558,47	357,23
38	Via Risorgimento	1116934	558,47	149,12
39	Via Chini	259743	472,26	57,15
40	Volpaia	2669959	175,66	196,32
41	Area produttiva Padule	3868583	322,38	42,06
42	Via Agnoletti	283356	472,26	87,94
43	Via della Querciola	213890	178,24	17,06
44	Via Battilana	200598	334,33	101,83
45	Via Rimaggio	592797	296,40	134,27
47	Via Olmicino	236130	472,26	137,36
48	Paoli Stella	3442966	382,55	113,76
49	Osmannoro nord est 1	1292776	646,39	45,14
50	Osmannoro nord est 2	5003541	454,87	221,28
51	Osmannoro nord est 3	1989269	382,55	24,64
53	Osmannoro sud ovest 1	18906836	572,93	355,89
55	Osmannoro sud est	25311638	506,23	194,32
56	Via Sarri	1686290	175,66	93,37
57	Via Gramsci	4590621	382,55	55,38
58	Via Ariosto	976287	398,48	389,11
59	Via degli Scarpettini	224437	748,12	84,73
60	Via Viviani	448873	748,12	198,18
61	Via del Torrente	114602	955,02	179,91
62	Via Battisti	523686	748,12	231,92
63	Via del Prato	118065	472,26	73,33
64	Via Majorana	573828	382,55	210,89
65	Via Righi	956379	382,55	212,29
66	Via del Ponte a Quaracchi	573828	382,55	69,03

Tabella Valori ai fini ICI degli Interventi