

**Comune di Reggello**

**Settore Urbanistica**

Piazza Roosevelt, 1 - REGGELLO –

Tel. 055/86691 - Fax 8669266 –

Pec [comune.reggello@postacert.toscana.it](mailto:comune.reggello@postacert.toscana.it)

***Relazione di stima per la determinazione  
del valore unitario medio delle aree  
edificabili ai fini IMU***



*Relazione redatta dal Geom. Leonardo Risi  
in collaborazione con il Responsabile del Settore Urbanistica  
Arch. Massimo Balsimelli*



## Sommario

<b>1_INTRODUZIONE.....</b>	<b>5</b>
<b>2_RIFERIMENTI NORMATIVI.....</b>	<b>6</b>
<b>3_LA ZONIZZAZIONE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ED INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI SOGGETTI AD IMU.....</b>	<b>9</b>
3_1 PIANO OPERATIVO.....	10
<b>4_ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....</b>	<b>18</b>
<b>5_LA ZONIZZAZIONE E GLI INTERVENTI DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>19</b>
<b>6_VALORE DI MERCATO E METODI DI STIMA.....</b>	<b>20</b>
<b>7_CALCULO DEL VALORE FINITO DELLA COSTRUZIONE (VR).....</b>	<b>22</b>
7.1_POTENZIALITÀ EDIFICATORIA SE.....	22
7.2_PREZZO MEDIO UNITARIO OMI.....	23
7.3_DETRMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO UNITARIO.....	24
<b>8_COEFFICIENTI CORRETTIVI.....</b>	<b>27</b>
8.1_COEFFICIENTE DI ZONA.....	28
8.2_COEFFICIENTE PER TIPOLOGIA D'INTERVENTO.....	29
8.3_COEFFICIENTE PER INDICE DI EDIFICABILITÀ.....	35
8.4_COEFFICIENTE PER CARATTERISTICHE DEL LOTTO.....	37
<b>9_CONCLUSIONI.....</b>	<b>37</b>





# COMUNE DI REGGELLO

*Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale unica (IMU)*

---

## **1\_Introduzione**

La presente relazione è stata predisposta per agevolare gli adempimenti fiscali dei contribuenti proprietari di aree fiscalmente edificabili secondo le previsioni del POC fornendo loro i valori di riferimento ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU) di cui all'art. 13 del Decreto-legge n. 201/2011, convertito in Legge n. 214 del 22/11/2011 e successive modifiche ed integrazioni.

I nuovi valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU per il biennio 2023/2024, validi dal mese di agosto 2023 (compreso) saranno il riferimento in sede di calcolo dell'imposta dovuta al fine di limitare il potere di accertamento del comune e ridurre così l'insorgenza del contenzioso.

Con l'approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, avvenuta con DCC n.41 del 18.05.2023, e la sua efficacia acquisita il 28.07.2023, a seguito di pubblicazione sul BURT n.28 del 28.06.2023,

l'amministrazione comunale di Reggello ha ritenuto necessario affrontare la revisione dei valori dei terreni fabbricabili. Tale verifica è diventata ancor più necessaria alla luce delle modifiche avvenute nel mercato immobiliare negli ultimi anni grazie alla bolla edilizia, prima, e alla "esplosione" dei prezzi dei materiali edili a causa del Covid e del post Covid, del Superbonus, e della crisi russo-ucraina. Crescita che ha reso le case in costruzione molto più costose di prima.

Il Comune di Reggello, con questa relazione, intende, quindi, **definire i valori medi di mercato delle aree fabbricabili** al fine di consentire al contribuente, senza spese a loro carico, di avere uno strumento per la corretta applicazione e il corretto calcolo dell'imposta dovuta. Occorre rilevare che i valori medi di mercato determinati nella presente, sono da ritenersi orientativi e che, pertanto, i valori espressi non hanno carattere vincolante né per il contribuente né per l'ufficio.

Inoltre, va sottolineato che i valori sono riferiti all'anno in corso e che, quindi, possono essere oggetto di eventuale adeguamento per gli anni futuri.

Nelle pagine a seguire sarà illustrata la metodologia operativa seguita per stimare i valori delle aree fabbricabili con criteri di analisi, considerazioni ed elaborazioni sviluppate dal Responsabile del Settore Urbanistica, arch. Massimo Balsimelli, e dal Tecnico incaricato geom. Leonardo Risi.

## ***2\_Riferimenti normativi***

---

L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC).

La legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio per il 2020) ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e – tra i tributi che ne facevano parte – la TASI. Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU, quest'ultima come ri-disciplinata dalla stessa legge n. 160 del 2019.

**L'IMU è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati**, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, **di aree fabbricabili e di terreni agricoli** ed è **dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing.

Il possesso di **aree fabbricabili**, come sopra qualificato, è pertanto presupposto per l'applicazione dell'I.M.U. a carico del soggetto passivo.

La prima definizione normativa è fornita dall'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/92, laddove per **area fabbricabile** si intende: *“l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi”*. Tale concetto identifica la cosiddetta “edificabilità di diritto”, che può naturalmente essere finalizzata a differenti scopi: scopo abitativo; scopo economico-produttivo; altri scopi.... **In definitiva è da considerare edificabile qualunque suolo che, in conformità dello strumento urbanistico vigente nel Comune, è destinato all'edificazione.**

Il D.L. n. 203 del 30/09/2005 convertito con Legge n. 248 del 02/12/2005, all'art. 11 – quaterdecies, comma 16, ha successivamente chiarito che:

*“Ai fini dell'applicazione del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'art.2 , comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che **un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”**.*

La definizione sopra richiamata deve essere integrata con la nozione di area edificabile ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, che considera tale il suolo ricompreso all'interno di uno strumento urbanistico generale adottato, anche se non ancora approvato. Infatti la disposizione stabilisce che un'area *“è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*.

Tale disposizione è stata qualificata dalla giurisprudenza (Corte Cost., ord. N. 41/2008; Corte Cass., ss.uu., sent. n. 25506/2006) come disposizione interpretativa della nozione di area edificabile ai fini dell'applicazione di qualsiasi tributo ad essa correlato, sia statale che locale.

L'ordinamento, pertanto, opera una distinzione tra finalità fiscali e finalità urbanistiche. Nel primo caso (finalità fiscali) rileva **l'effettivo maggior valore di mercato che un terreno acquisisce quando lo stesso è considerato come area fabbricabile** dagli strumenti urbanistici, ancorché gli stessi non siano attuativi e non si consenta in concreto l'edificazione di un'area.

Nel secondo caso (finalità urbanistiche) rileva invece l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio urbano, indipendentemente dal valore dello stesso.

La normativa prevede però anche alcune casistiche in cui, anche in deroga alle regole generali, siamo di fronte ad un'area edificabile. Infatti, durante il periodo di effettiva utilizzazione edificatoria

dell'area ove dovrà insistere un fabbricato, **a seguito di lavori di costruzione, o dove insiste un fabbricato, con i lavori di demolizione e ricostruzione ovvero esecuzione di lavori di recupero edilizio** (Interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di ristrutturazione urbanistica, L. 457/1978, art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), ora disciplinati dall'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del DPR n. 380), **il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area edificabile ai fini IMU** e ciò indipendentemente dalla sua qualificazione in tal senso da parte di strumenti urbanistici di qualsiasi genere, **sino al termine dei lavori o sino all'utilizzazione di fatto come fabbricato**, se precedente a detto termine (art. 5, comma 6, D.Lgs. 504/92).

Nei suddetti casi la base imponibile è costituita dal valore dell'area fabbricabile, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione, senza tener conto del valore del fabbricato in corso di costruzione o ristrutturazione.

In forza di tale articolo la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 29192/2017, ha stabilito che è **edificabile anche il terreno agricolo sul quale siano in corso i lavori di costruzione di un fabbricato rurale, per tutta la durata dei lavori stessi**, senza che rilevi la data di rilascio dei titoli abilitativi. L'effettuazione dei lavori di costruzione distoglie il suolo dalla sua originaria destinazione agricola, rendendolo pertanto tassabile come area edificabile, in forza della finzione giuridica enunciata nella norma.

Diversamente, in applicazione dell'art. 2, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 504/92, abbiamo una condizione temporanea di **"non edificabilità" di un'area fabbricabile**. Si tratta di una finzione giuridica a mente della quale **le aree edificabili possedute da imprenditori agricoli si considerano terreni agricoli se permane la conduzione diretta con finalità agricole**. E' stato, infatti, precisato che a tale scopo occorre che il possessore sia un coltivatore diretto ovvero un soggetto qualificabile come IAP (imprenditore agricolo a titolo principale) di cui all'art. 1 del D. Lgs. 99/2004, iscritto alla previdenza agricola.

La **legge n. 160/2019**, che ha ri-disciplinato le norme sull'imposta fiscale dovuta all'articolo 1, comma 741, lettera d) stabilisce *che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità*, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

L'articolo 1, comma 746, della stessa legge definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello **venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:**

*\_alla zona territoriale di ubicazione;*

*\_all'indice di edificabilità;*

*\_alla destinazione d'uso consentita;*

*\_agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;*

*\_ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*

Il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che **in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001 (interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di ristrutturazione urbanistica), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.**

### **3\_La zonizzazione negli strumenti urbanistici ed individuazione dei terreni soggetti ad IMU**

---

Gli strumenti urbanistici di cui il Comunale di Reggello è dotato sono:

**\_Il Piano strutturale**, approvato con delibera C.C. n. 25 del 28/03/2018.

**\_Variante al Piano strutturale** adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 22/07/2020, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 18/5/2023, efficace dal 29/07/2023.

**\_Il Piano operativo** adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 22/07/2020, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 18/05/2023, efficace dal 29/07/2023.

L'edificabilità di un'area, per quanto detto, è determinata dalla sua presenza nel Piano Operativo. Come abbiamo visto nel paragrafo precedente, infatti, è **considerato edificabile il terreno ricompreso all'interno di uno strumento urbanistico generale adottato, anche se non ancora approvato**. Il Piano operativo di Reggello è stato adottato in data 22/07/2020 e la sua efficacia, ossia la possibilità in concreto di edificazione delle aree in esso ricomprese, decorre dal 29/07/2023, data dei trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione nel BURT n.26 del 28 giugno 2023. **Nel periodo che**

**intercorre tra l'adozione e l'approvazione l'area**, anche se le norme urbanistiche non consentono ancora la possibilità di edificare in concreto, **rileva la finalità fiscale, poiché il terreno subisce in incremento del proprio valore rispetto ad un terreno agricolo, ed è pertanto ragionevole considerarlo "edificabile"**, ai fini della determinazione dell'imponibile, anche se è considerata in concreto ancora non edificabile dalla normativa urbanistica (Cfr. Corte Cost. ordinanza n. 41 del 2008 e Corte di Cass. ss.uu. Sentenza n. 25506 del 2006).

Per la definizione puntuale e dettagliata delle zone territoriali omogenee, si fa riferimento alla NTA degli strumenti rispettivamente adottati e poi approvati definitivamente.

### **3\_1 Piano Operativo**

(approvato con DCC n° 41 del 18.05.2023, pubblicato sul BURT n° 26 del 28.06.2023)

Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il Piano Operativo Comunale perimetra e classifica le aree poste all'interno dell'intero territorio comunale di Reggello, sia all'interno del territorio urbanizzato che in territorio agricolo, nella maniera seguente:

#### **A Centri antichi ed aree storicizzate**

A1\_Tessuto di impianto storico

A2\_Ville, complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale

#### **B Aree edificate a prevalente destinazione residenziale**

B0\_Tessuto di completamento

B1\_Tessuto consolidato

B2\_Tessuto consolidato pianificato

#### **D Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale**

D1.1\_Tessuto a destinazione produttiva-artigianale

D1.2\_Tessuto a destinazione produttiva e commerciale

D2.1\_Tessuto a destinazione commerciale

D2.2\_Immobili per la grande distribuzione di vendita

D3\_Aree per lo stoccaggio dei materiali

#### **TR Insedimenti Turistici**

#### **T Attività turistiche in zona agricola**

L'ufficio, sulla base delle caratteristiche di potenzialità definite nelle NTA, ha identificato le seguenti tipologie di zone da assoggettare, per la loro seppur ridotta capacità edificatoria, alla ricognizione di **“aree potenzialmente edificabili”**:

#### **CENTRI ANTICHI ED AREE STORICIZZATE (ZONE OMOGENEE A) – art.41.1 -**

Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così come definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

##### **SOTTOZONE A1 (TESSUTO DI IMPIANTO STORICO)**

I tessuti storici A1 individuano il nucleo originario del capoluogo, e delle frazioni di tutto il territorio comunale di Reggello.

In tali sottozone sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati E.S.V. e su quelli indicati all'art.28 comma 4, sono ammessi i seguenti interventi:

##### **1\_interventi UNA TANTUM**

Ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 35 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

##### **SOTTOZONE A2 (VILLE, COMPLESSI EDILIZI E FABBRICATI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE)**

Sono i complessi edilizi, edifici, ville, parchi e giardini, chiese ed altri edifici esterni ai centri storici, che, con riferimento alla rispettiva tipologia, presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche.

In tali sottozone sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati E.S.V. e su quelli indicati all'art.28 comma 4, sono ammessi i seguenti interventi:

##### **1\_interventi UNA TANTUM**

Ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 45 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

#### **AREE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ZONE OMOGENEE B) – art.41.2 -**

Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Le zone di saturazione degli abitati sono rappresentate sulle tavole di progetto con apposita retinatura e

simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona. Le zone di saturazione dell'abitato sono classificate come zone omogenee di tipo "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

#### SOTTOZONE B0 (TESSUTO DI COMPLETAMENTO)

Tessuti edilizi, anche di recente formazione, caratterizzate da espansioni urbane prevalentemente residenziali, sia del capoluogo sia delle frazioni, fondata dalla presenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e da tessuti puntiformi. Tali tessuti comprendono porzioni di aree libere dalla edificazione, suscettibili al completamento edilizio.

In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi:

##### 1\_interventi PARAMETRATI

Sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzata alla realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso esclusivamente residenziale aventi un lotto urbanistico di riferimento libero di almeno 600 mq di superficie fondiaria, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

<i>Sottozona</i>	<i>Indice Fondiario IF (SE/SF)</i>	<i>Indice di Copertura (ICmax)</i>	<i>Altezza max (Hmax)</i>
<b>B0</b>	<b>0,45 mq/mq</b>	<b>50%</b>	<b>7,0 ml</b>

##### 2\_interventi UNA TANTUM

Sono ammessi ampliamenti del corpo di fabbrica principale secondo i seguenti limiti massimi:

\_per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 40 mq;

\_per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 30 mq;

\_per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 20 mq.

\_in ogni caso sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20 per cento della SE esistente alla data di adozione del PO e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di 70 mq. di SE.

#### SOTTOZONE B1 (TESSUTO CONSOLIDATO)

Tessuti edilizi, anche di recente formazione, caratterizzate da espansioni urbane prevalentemente residenziali, sia del capoluogo sia delle frazioni, che denotano una sostanziale saturazione edilizia. In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi:

#### 1\_interventi UNA TANTUM

Sono ammessi ampliamenti del corpo di fabbrica principale secondo i seguenti limiti massimi:

\_per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 40 mq;

\_per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 30 mq;

\_per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 20 mq.

\_in ogni caso sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20 per cento della SE esistente alla data di adozione del PO e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di 70 mq. di SE.

#### SOTTOZONE B2 (TESSUTO CONSOLIDATO PIANIFICATO)

Tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa, attuati o parzialmente attuati, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

#### **AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVO-COMMERCIALE (ZONE OMOGENEE D) – art.41.3-**

Le aree produttive identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale, artigianale e commerciale. Le zone per le attività produttive rappresentate negli elaborati grafici di P.O. con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona comprendono le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, già destinate ad attività produttive o simili, ovvero previste per nuove analoghe espansioni. Le zone per le attività produttive sono assimilabili alle zone classificate come zone omogenee "D" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

#### SOTTOZONE D1.1 (TESSUTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - ARTIGIANALE)

Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, sorti per progressive aggregazioni ai margini della viabilità principale. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla vicinanza o dalla diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio ed anche residenziale.

In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi:

### 1\_interventi PARAMETRATI

Sono ammessi interventi edilizi di ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

<i>Sottozona</i>	<i>Indice Fondiario IF (SE/SF)</i>	<i>Indice di Copertura (ICmax)</i>	<i>Altezza max (Hmax)</i>
<b>D1.1</b>	<b>0,50 mq/mq</b>	<b>50%</b>	<b>12,0 ml</b>

### 2\_interventi UNA TANTUM

Nei Tessuti D1.1 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi:

\_interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO;

\_ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull'intero comparto produttivo di riferimento.

#### SOTTOZONE D1.2 (TESSUTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - COMMERCIALE)

Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti misti produttivi - commerciali. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla vicinanza o dalla diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio. In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi:

### 1\_interventi PARAMETRATI

Sono ammessi interventi edilizi di ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

<i>Sottozona</i>	<i>Indice Fondiario IF (SE/SF)</i>	<i>Indice di Copertura (ICmax)</i>	<i>Altezza max (Hmax)</i>
<b>D1.2</b>	<b>0,50 mq/mq</b>	<b>50%</b>	<b>12,0 ml</b>

### 1\_interventi UNA TANTUM

Nei Tessuti D1.1 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi:

\_interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO;

\_ampliamenti non superiori al 50% della SE esistente da applicarsi sull'intero comparto produttivo di riferimento.

#### SOTTOZONE D2.1 (TESSUTO A DESTINAZIONE COMMERCIALE)

Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti prevalentemente commerciali. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla presenza di fabbricati isolati di grandi dimensioni.

##### 1\_interventi PARAMETRATI

Sono ammessi interventi edilizi di ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

<i>Sottozona</i>	<i>Indice Fondiario IF (SE/SF)</i>	<i>Indice di Copertura (ICmax)</i>	<i>Altezza max (Hmax)</i>
<b>D2.1</b>	<b>0,50 mq/mq</b>	<b>50%</b>	<b>12,0 ml</b>

##### 1\_interventi UNA TANTUM

Nei Tessuti D1.1 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi:

\_interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO;

\_ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull'intero comparto produttivo di riferimento.

#### SOTTOZONE D2.2 (IMMOBILI PER LA GRANDE DISTRIBUZIONE DI VENDITA)

Sono così classificate le parti del territorio urbano oggetto di Piano Particolareggiato dei vecchi strumenti urbanistici a carattere prevalentemente commerciale e terziario in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione di vendita non alimentare.

Sono ammessi interventi edilizi di ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

\_interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO.

#### **SOTTOZONE D3 (AREE PER IL DEPOSITO DI MATERIALI ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE ALL'APERTO)**

Sono aree destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.

In queste zone è possibile realizzare edifici di servizio e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:

\_Indice di copertura IC 10% con un massimo di 300 mq di superficie coperta.

#### **INSEDIAMENTI TURISTICI (TR) – art.41.4 -**

Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione Turistico ricettiva, interne al territorio urbanizzato, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

Negli insediamenti turistici sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

\_l'ampliamento del 20% della SE esistente al fine di potenziare le strutture esistenti con l'esclusione della formazione di nuovi posti letto fino ad un massimo di 200 mq di SE;

\_l'ampliamento del 20% della SE esistente anche con la formazione di nuovi posti letto.

Per i seguenti complessi turistico-ricettivi la misura prevista alla precedente lettera b) è ridotta al 10%:

\_Attrezzatura turistico-ricettiva in loc. Saltino "Grand Hotel"

\_Attrezzatura turistico-ricettiva in loc. Saltino "Hotel Croce di Savoia"

\_Attrezzatura turistico-ricettiva in loc. Saltino "Hotel Belvedere"

È consentita, inoltre, la realizzazione di un alloggio della superficie edificabile massima di 85 mq per il gestore nei limiti della volumetria esistente o ampliata ai sensi del comma precedente.

#### **ATTIVITA' TURISTICHE IN ZONA AGRICOLA (T) – art.38.2 -**

Sono le aree turistiche analoghe alle TR di cui al precedente art.41.4, ma poste nel territorio agricolo.

Negli insediamenti turistici sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

\_l'ampliamento del 20% della SE esistente al fine di potenziare le strutture esistenti, quali aree per convegni, centri benessere, SPA, con l'esclusione della formazione di nuovi posti letto fino ad un massimo di 200 mq di SE;

\_l'ampliamento del 20% della SE esistente con la formazione di nuovi posti letto.

### **ATTIVITÀ TURISTICHE RICETTIVE CON SPECIFICA NORMATIVA – ART.38.2.2**

Sono attività turistiche ricettive che per le loro peculiarità necessitano di una normativa specifica.

\_Le attività appositamente individuate sono le seguenti:

\_Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Donnini **"Villa Pitiana"** T3

-su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la limitazione dell'ampliamento previsto al comma 3 lettera b) al 10% della SE esistente;

\_Attrezzatura turistico ricettiva in loc. San Donato in Fronzano **"Fattoria degli Usignoli"** T4

-su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la limitazione dell'ampliamento previsto al comma 3 lettera b) al 10% della SE esistente;

\_Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Donnini **"Podere Chiassaia"** T6

-su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;

\_Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Vallombrosa **"Villino Medici"**, nel rispetto del relativo vincolo monumentale T8:

-su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;

\_Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Saltino **"Ex Colonia Galileo"** T9

-su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;

\_Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Cascia **"Villa Il Crocicchio"** T10

-su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;

\_Attrezzatura turistico ricettiva **"Ex Colonia del Lago"** T12

-su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4.

## 4\_Analisi del Mercato Immobiliare

Da diversi anni la situazione generale del mercato immobiliare evidenzia una contrazione del volume delle compravendite, generando una diminuzione dei prezzi; a tal proposito si allega grafico estratto

### Andamento dei prezzi degli immobili a Reggello

I grafici seguenti mostrano l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali a Reggello, sia in vendita sia in affitto.



da sito internet del settore immobiliare.

È evidente che la diminuzione del prezzo di mercato del **prodotto immobiliare finito** si riversi anche sui valori delle aree edificabili che, in periodi di crisi del settore, tende a diminuire in percentuale maggiore, in relazione al fatto che i costi di produzione ed i materiali edili, i costi accessori quali gli oneri di urbanizzazione, costi di progettazione/sicurezza ed oneri finanziari, tendono ad allinearsi all'andamento del costo della vita e dell'inflazione.

Tale contrazione si riflette, inevitabilmente e ancor più, sulla richiesta di aree edificabili e comparti di grandi dimensioni e/o con alto indice di edificabilità. Questi interventi, infatti, trovano difficoltà nella commercializzazione di notevoli volumi edilizi nella stessa zona e pertanto si avrà un decremento per le aree fabbricabili ad alta densità e di grande consistenza. Di contro sarà favorita la commercializzazione di interventi puntuali e di aree residenziali con basso indice. Le norme regionali e gli strumenti urbanistici in generale tendono a privilegiare interventi edilizi di completamento delle aree urbanizzate con minore propensione a possibilità edificatorie di espansione.

In particolare, si evidenzia che nel Comune di Reggello (dati OMI) si ha una tipologia di edificato di “tipo economico” solo nel capoluogo, tale tipologia non è presente nelle frazioni dove si trovano solo tipologie quali “abitazioni civili” e “ville e villini”.

Infine, da un'analisi di mercato svolta sul territorio tramite addetti del settore del mercato immobiliare, emerge che per il Comune di Reggello si ha una richiesta concentrata sulla tipologia edilizia mono-bifamiliare, identificabile nella categoria catastale “ville e villini”.

## ***5\_La zonizzazione e gli interventi del Piano Operativo***

---

Al fine di valutare le singole aree edificabili nel contesto del mercato immobiliare locale è necessario prima di tutto individuare gli aspetti normativi urbanistici che incidono sul valore commerciale delle singole aree, quali la capacità edificatoria, l'indice di fabbricabilità, la tipologia d'intervento, ecc... per poi procedere ad una scomposizione del territorio comunale in “zone omogenee di mercato”.

La definizione puntuale delle zone territoriali omogenee è contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Reggello, in particolare la classificazione delle zone di cui al DM 1444 del 02/04/1968 è riportata all'art. 41 delle NTA.

In funzione della zonizzazione e relative caratteristiche indicate nelle NTA sopra citate si possono individuare, quindi, le seguenti aree potenzialmente edificabili:

- Tessuto di impianto storico sottozona **A1** (Art. 41.1.1)
- Ville, complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale sottozona **A2** (Art. 41.1.2)
- Tessuto di completamento: **B0** (Art. 41.2.1)
- Tessuto consolidato: **B1** (Art. 41.2.2)
- Tessuto a destinazione produttiva-artigianale: **D1.1** (art. 41.3.1)
- Tessuto a destinazione produttiva-commerciale: **D1.2** (art. 41.3.2)
- Tessuto a destinazione commerciale: **D2.1** (art. 41.3.3)

- Aree per il deposito di materiali ed attività produttive all'aperto **D3** (Art. 41.3.5)
- Interventi diretti: **ID** (art. 42.1.1)
- Progetti unitari convenzionati: **PUC** (art. 42.1.2)
- Aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale: **AT** (art. 42.1.3)
- Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione: **PAC** (art. 42.1.6)
- Lotti liberi originati da Piani Attuativi o da interventi diretti convenzionati parzialmente attuati: **LL** (art. 42.1.7)
- Attività turistiche in zona agricola **T** (Art. 38.2)
- Insedimenti turistici **TR** (Art. 41.4)

Per le diverse zone omogenee e le diverse località in cui ricadono le aree sopra elencate, ma anche per ciascuna tipologia di intervento ad esse connessa, sono state effettuate le dovute **analisi di mercato**, confrontando **parametri** ed **aspetti economici** dei terreni da valutare, non solo per comparazione con terreni simili, ma soprattutto in funzione degli edifici esistenti, con la loro capacità di mercato, ai quali applicare i parametri per determinare il valore dell'area, come di seguito meglio specificato nel prosieguo della relazione.

Data la **notevole estensione del territorio** comunale di Reggello e le **diverse caratteristiche intrinseche** sia **delle zone omogenee che dei singoli terreni edificabili**, risulta impossibile determinare il valore per singola area fabbricabile. Pertanto, si è proceduto con l'identificazione di parametri valutativi finalizzati, con la loro applicazione, all'individuazione del più probabile valore di mercato delle varie aree.

## ***6\_Valore di mercato e metodi di stima***

Il **valore di mercato** non corrisponde di fatto **all'effettivo prezzo o media dei prezzi di compravendita**. Anche concettualmente si tratta di cose distinte: **il valore di mercato è "il più probabile prezzo di mercato"**, mentre **l'effettivo prezzo della compravendita** può essere influenzato da fattori non oggettivi (ad esempio: trattativa con confinante), e **rappresenta semplicemente l'aspettativa finale del venditore o dell'acquirente**.

In sostanza il valore di mercato o meglio il **"valore venale in comune commercio"** non è altro che il **valore base iniziale del bene, in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche**; da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere all'effettivo prezzo di mercato.

L'Agenzia delle Entrate fornisce i dati sui Valori degli Immobili riferiti agli edifici finiti e compravenduti (OMI: Osservatorio del Mercato Immobiliare), ma non esiste una banca dati fornita dall'AdE per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili. In ragione di ciò è necessario procedere alla valutazione per mezzo di una **stima comparativa** che, tenendo conto dei diversi sistemi di valutazione, giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore dell'area. In un **mercato dinamico** caratterizzato da un numero apprezzabile di compravendite, la valutazione può essere condotta con un **metodo sintetico comparativo**, in un **mercato**, sostanzialmente, **stagnante** risulta necessario provvedere ad una **valutazione basata sul valore di trasformazione**, per un insufficiente numero di dati di comparazione.

Nello specifico si può definire **la stima per metodo comparativo**, la ricerca del più probabile valore di mercato attraverso l'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare di zona e sul confronto con beni analoghi tra loro, in condizioni simili, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione nel momento determinato. Mentre **la stima per valore di trasformazione** considera l'area edificabile come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi, si ottiene il **"prodotto edilizio"**, ovvero **il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio)" detratti tutti i "Costi per realizzarlo (costi di produzione)"**.

È altresì importante precisare che una corretta valutazione dei costi di costruzione, valutazione dell'utile d'impresa, oneri finanziari, spese tecniche e di pubblicità immobiliare risulta complessa e soprattutto influenzata da diversi fattori: ubicazione dell'area, potenzialità edificatoria, tipologia edilizia e tecniche di costruzione utilizzate, quest'ultime in continua trasformazione dovuta all'evoluzione della normativa edilizia, sismica ed energetica, ed in continua mutazione con prodotti e materiali sempre più prestazionali.

Considerato il mercato immobiliare del Comune di Reggello e rilevata una mancanza di dati sufficientemente necessari ad una **stima per comparazione**, si ritiene più opportuno procedere con una **stima per valore di trasformazione**. Pertanto, valuteremo **l'incidenza percentuale dell'area** sul valore immobiliare finito, quest'ultimo desunto secondo una metodologia operativa che tiene conto dei presupposti normativi specifici e definiti dall'art. 5 comma 5 del DLGS 504/92.

Come sopra precisato avremo la seguente formula:

$$- Va = Vr - (Cp + Ui)$$

Dove: - **Va** è il valore dell'area

- **Vr** è il valore del prodotto finito

- **Cp** è il costo di produzione
- **Ui** è l'utile dell'imprenditore

Il **costo di produzione Cp** a sua volta è così composto (valori percentuali per stima di massima):

- Costo di costruzione dell'edificio	40% del Vr
- Spese tecniche e sicurezza	10% del Vr
- Oneri di urbanizzazione	5% del Vr
- Oneri finanziari e costo acquisizione dell'area	7% del Vr
- Utile d'impresa	18% del Vr
- Pubblicità immobiliare	3% del Vr

Ne consegue che, anche non considerando l'utile dell'imprenditore **Ui** (spesso inglobato nell'utile d'impresa), il valore dell'area **Va** è pari al **17% di Vr**.

Le percentuali sopra esposte si riferiscono ad interventi edilizi con **destinazione d'uso residenziale**. Per quanto riguarda gli interventi finalizzati alla realizzazione di **edifici artigianali-commerciali**, l'incidenza del costo di costruzione dell'edificio sarà leggermente minore e pertanto il valore dell'area **Va** è quantificabile pari al **18,5% di Vr**.

## **7\_Calcolo del valore finito della costruzione (Vr)**

Come sopra precisato, al fine di procedere con una **stima per valore di trasformazione**, si rende prioritariamente necessario determinare il **valore finito della costruzione (Vr)**, a tale scopo si individuano le seguenti fasi di studio:

- 7.1\_ Identificazione della **potenzialità edificatoria**;
- 7.2\_ Identificazione del **prezzo medio unitario** secondo le banche dati **OMI**;
- 7.3\_ **Detrminazione analitica del prezzo unitario**.

### **7.1\_ Potenzialità edificatoria SE**

Per definire la potenzialità edificatoria di un'area edificabile, e quindi determinarne il prezzo da corrispondere (€/mq) in relazione alla compravendita, si ritiene opportuno adottare la Superficie Edificabile (SE), così come definita dall'art. 10 del Regolamento 39/R del 24/07/2018, che identifica la quantità di nuova edificazione realizzabile nei vari terreni. Tale parametro SE sarà, successivamente,

rapportato alla superficie territoriale (ST)/superficie fondiaria (SF) in modo da ottenere un coefficiente da applicare ai singoli terreni come indice di fabbricabilità.

## 7.2\_Prezzo medio unitario OMI

Per l'esame dei prezzi di mercato degli edifici, in mancanza di una verifica significativa di atti di compravendita di beni simili avvenute in ambito locale, si ritiene necessario analizzare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferito ai valori di compravendita per il Comune di Reggello nel primo semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo disponibile).

Tabella riferita al capoluogo Reggello: Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1700	L	4,2	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,6	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2200	L	5	6,9	L

Sulla base dell'analisi del territorio e delle previsioni di PO, nonché sulle informazioni raccolte da esperti del settore, **si ritiene opportuno adottare come costo medio unitario per la destinazione residenziale quello previsto per le "Ville e Villini"**.

**Il parametro della SE** realizzabile, in realtà, così come definita dal Regolamento 39/R del 24/07/2018, in particolare per la destinazione residenziale, **rappresenta la superficie dei locali abitabili** (cucina, soggiorno, camere, servizi igienici, ecc...), **ma non ricomprende eventuali superfici accessorie** (Sa - superficie accessoria - definita dall'art. 13 dello stesso Regolamento 39/R del 24/07/2018) che quindi dovrebbero essere ulteriormente conteggiate e raggugliate alla superficie principale.

**Il parametro utilizzato dall'OMI** per indicare la superficie lorda di costruzione (distintamente per ogni destinazione d'uso) corrisponde al calcolo delle superfici abitative secondo quanto disposto dal DPR 138/98 dove, con opportuni coefficienti di ragguglio, vi sono ricomprese tutte le superfici accessorie e non abitabili dell'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali accessori, balconi, terrazzi, ecc...).

Per quanto sopra riportato e considerato, si ritiene opportuno procedere applicando il parametro della superficie edificabile SE che, anche se non comprensiva delle superfici accessorie, si porta

dietro tutta una serie di accessori all'abitazione mantenendo il prezzo unitario prudenzialmente leggermente più basso.

### 7.3\_Determinazione analitica del prezzo unitario

#### \_Fabbricati Residenziali

La banca dati OMI individua un valore minimo e massimo corrispondente ad una più o meno ampia forbice di unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse. Ai fini della determinazione del valore "normale" in termini di caratteristiche si applica quanto disposto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 (legge finanziaria 2007)" il quale, al punto 1.2, definisce il procedimento di calcolo del valore normale che è frutto del prodotto della superficie in mq ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile allo stato conservativo "normale", secondo le modalità indicate nell'allegato allo stesso provvedimento. In particolare, dovendo procedere al calcolo in funzione di una stima a valore di trasformazione per immobili non ancora costruiti e quindi nuovi, il provvedimento sopra citato, al punto 1.4, specifica che il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero, in mancanza di questo, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 **un moltiplicatore pari a 1,3**.

Tenendo conto di quanto sopra esposto, si procederà alla determinazione del valore finito del fabbricato come di seguito:

$$V_f = V_n \times 1,3$$

Dove: **V<sub>f</sub>** è il Valore del Fabbricato finito

**V<sub>n</sub>** è il Valore normale del Fabbricato

**1,3** è il moltiplicatore per la conversione dello stato conservativo normale in stato Ottimo laddove non presente nelle quotazioni OMI di riferimento.

Il Valore **V<sub>n</sub>** è dato dalla formula così come specificata nell'allegato al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 è cioè:

$$V_n = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

**Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K**

Dove: **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

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

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

dove a sua volta:

**K1** (Taglio superficie) =

- fino a 45 mq **1**
- oltre 45 mq fino a 70 mq **0,8**
- oltre 70 mq fino a 120 mq **0,5**
- oltre 120 mq fino a 150 mq **0,3**
- oltre 150 mq **0**

**K2** (Livello di piano) =

- piano seminterrato **0**
- piano terreno **0,2**
- piano primo **0,4**
- piano intermedio **0,5**
- piano ultimo **0,8**
- piano attico **1**

Allo scopo di identificare una situazione media e tenuto conto delle caratteristiche degli immobili che più rispondono alle esigenze di mercato di Reggello, come già più volte precisato, si ritiene congrua una scelta dei coefficienti **K** come di seguito:

**K1** (Taglio superficie) = media 70 mq a 150 mq = **0,4**

**K2** (livello di piano) = media tra PT e P1 = **0,3**

**Pertanto, si avrà la seguente formula:**

$$V_n = 1.600 + (2.200 - 1.600) \times ((0,4 + 3 \times 0,3) / 4) = \mathbf{\text{€ } 1.795 \text{ al mq}}$$

Il valore riferito alla nuova costruzione deve essere moltiplicato per il coefficiente pari a 1,3 e si avrà un **valore finito unitario di nuova costruzione** pari a: **Vf** = 1.795 x 1,3 = **€ 2.333,50 al mq**

al quale si applicherà la percentuale del valore dall'area **Va** del 17%, per un **valore della "SE"** pari a: **2.333,50 x 17% = € 396,70 al mq.**

## Fabbricati non Residenziali

Relativamente agli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato come specificato al punto 1.3 del provvedimento “dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al periodo dell’atto di compravendita e allo stato conservativo “normale” per la specifica destinazione d’uso dell’immobile ivi censita, ... (omissis)”

Si procederà poi alla determinazione dello stato conservativo “Ottimo” come al capitolo precedente, ottenendo il valore finito del fabbricato come di seguito:

$$V_f = V_n \times 1,3$$

Dove: **V<sub>f</sub>** è il Valore del Fabbricato finito

**V<sub>n</sub>** è il Valore normale del Fabbricato

**1,3** è il moltiplicatore per la conversione dello stato conservativo normale in stato Ottimo laddove non presente nelle quotazioni OMI di riferimento.

Il Valore **V<sub>n</sub>** è dato dalla formula così come specificata nell’allegato al provvedimento dell’Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 è cioè:

$$V_n = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili diversi dalle abitazioni di cui al punto 1.3 del provvedimento è determinato dall’applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Val OMI MIN} + \text{Val OMI MAX}) / 2$$

Tabella riferita alla destinazione commerciale per il capoluogo Reggello:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	700	L	1,9	3,3	L
Negozi	NORMALE	1100	1600	L	4,2	6,1	L

I magazzini si intendono ad uso commerciale ed il valore dei negozi è da intendersi per gli esercizi di vicinato, va considerato che nelle categorie commerciali al diminuire della consistenza si ha un aumento del valore unitario al mq.

I valori per la destinazione produttiva non sono presenti per il capoluogo Reggello.

Tabella riferita alla destinazione commerciale per la zona fondovalle:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	800	L	2,2	3,9	L

Nel fondovalle non si trova l'indicazione dei negozi in quanto sono presenti quasi esclusivamente medie strutture di vendita.

Tabella riferita alla destinazione produttiva per la zona fondovalle:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	750	L	1,7	3,2	L
Capannoni tipici	NORMALE	500	850	L	2,2	3,7	L
Laboratori	NORMALE	500	800	L	2,4	3,8	L

Considerando che il valore di mercato non è del tutto allineato con i valori reperibili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si ritiene opportuno applicare i valori più elevati riportati nelle tabelle di cui sopra al fine dell'applicazione della formula sopra riportata.

**Pertanto, si avrà la seguente formula:**

$$V_n = (500 + 850) / 2 = \mathbf{\text{€ } 675,00 \text{ al mq}}$$

Il valore riferito alla nuova costruzione deve essere moltiplicato per il coefficiente pari a 1,3 e si avrà un valore finito di nuova costruzione pari a:  $V_f = 675,00 \times 1,3 = \mathbf{\text{€ } 877,50 \text{ al mq}}$

al quale si applicherà la percentuale del valore dall'area **Va** del 18,5%, per un **valore della "SE" pari a:**  
 $877,50 \times 18,5\% = \mathbf{\text{€ } 162,34 \text{ al mq}}$ .

Infine, per le aree destinate a servizi sociosanitari è stata svolta una ricerca di mercato per comparazione con terreni simili ed atti di compravendita effettuati recentemente ed è emerso che il valore della Superficie Edificata SE è pari ad € 165,00.

Tale valore della SE può essere applicato anche alle destinazioni d'uso per attrezzature d'interesse collettivo e religioso.

## **8\_Coefficienti correttivi**

Al fine di determinare il valore unitario delle aree edificabili è necessario, a questo punto, applicare ai valori sopra determinati dei coefficienti correttivi. I coefficienti correttivi per la valutazione di un'area edificabile si utilizzano quando le **caratteristiche di diversificazione delle varie proprietà sono molteplici** e non è possibile esprimerne il valore attraverso un parametro unitario.

I coefficienti possono servire a dare “**punti di merito**” al terreno, ovvero a **riconoscere le caratteristiche positive** che lo rendono appetibile, i suoi aspetti positivi che possono risultare interessanti agli occhi di un potenziale compratore/realizzatore e che ne aumentano la qualità. Allo stesso modo, si possono anche avere coefficienti di deprezzamento, che vanno a **diminuire il valore** nel caso in cui questo abbia delle **caratteristiche che possono influire negativamente sul prezzo** di mercato, ad esempio nel caso di terreni particolarmente acclivi...

Poiché, come indicato dall'art. 5 comma 5 del Dlgs 504/1992, “*la base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione...**”, i coefficienti corretti che si andranno ad applicare saranno, quindi, i seguenti:*

- **Coefficiente di zona;**
- **Coefficiente per tipologia d'intervento;**
- **Coefficiente per indice di edificabilità;**
- **Coefficiente per caratteristiche del lotto;**

### **8.1\_Coefficiente di zona**

Il disposto dall'art. 5 comma 5 del D.lgs. n. 504 del 30.12.1992, sopra citato, delinea i principi da applicare per la determinazione del valore delle aree ai fini dell'imposta IMU, in particolare evidenzia l'aspetto **dell'ubicazione territoriale del terreno edificabile** che certamente influenza in modo oggettivo l'appetibilità di un sito rispetto ad un altro.

L'OMI prevede una suddivisione del comune di Reggello nelle seguenti aree:

- zona “B1 – Capoluogo”;
- zona “R1 - Sant'Ellero, Leccio, Cancelli, Vaggio”
- zona “R2 - Saltino, Vallombrosa, Pietrapiana, Donnini”

Tale suddivisione, verificato l'andamento del mercato immobiliare in modo più capillare con esperti del settore, non corrisponde ad un'esatta zonizzazione dei prezzi, in quanto l'OMI stesso trova maggiore corrispondenza in territori urbani e cittadini dove si ha un maggior numero di compravendite e quindi di parametri di riferimento (non è questo il caso di Reggello).

Ciò premesso, applicato il valore “normale” pari ad 1 all'ubicazione dei terreni all'area omogenea Reggello-Cacia-Leccio-Ciliegi, è opportuno applicare un deprezzamento che tenga conto

dell'ubicazione del terreno e della sua destinazione urbanistica (residenziale, artigianale, commerciale) in funzione della prossimità alle principali vie di comunicazione, del casello autostradale, dei servizi pubblici ed uffici, dei servizi alla residenza quali scuole, del verde pubblico e dei parcheggi, dei negozi, ecc...

Pertanto, per la destinazione dei terreni edificabili residenziali si individuano le seguenti aree e relativi coefficienti correttivi:

<b>Reggello – Cascia – Leccio – Ciliegi</b>	<b>Coeff. 1</b>
<b>San Donato in Fronzano – Cancelli – Poggio ai Giubbiani</b>	<b>Coeff. 0,95</b>
<b>Donnini – San Clemente – Prulli</b>	<b>Coeff. 0,975</b>
<b>Tosi</b>	<b>Coeff. 0,80</b>
<b>Vallombrosa – Saltino</b>	<b>Coeff. 0,75</b>
<b>Pietrapiana</b>	<b>Coeff. 0,90</b>
<b>Vaggio</b>	<b>Coeff. 0,95</b>
<b>Montanino</b>	<b>Coeff. 0,925</b>
<b>Sant'Ellero</b>	<b>Coeff. 0,90</b>
<b>Matassino</b>	<b>Coeff. 1,05</b>

Per la frazione del Matassino si riconosce, contrariamente alle altre ubicazioni, un coefficiente di maggiorazione in quanto il mercato immobiliare gli attribuisce un maggior valore da ricondurre alla più prossima vicinanza ai servizi offerti dall'abitato di Figline Valdarno.

Mentre per la destinazione dei terreni edificabili NON residenziali, si avrà la seguente tabella:

<b>Matassino, Leccio, Ciliegi e fondovalle</b>	<b>Coeff. 1</b>
<b>Resto del territorio</b>	<b>Coeff. 0,90</b>

### *8.2\_Coefficiente per tipologia d'intervento*

A secondo della tipologia d'intervento disposta dagli artt. 41 e 42 delle NTA del Piano Operativo, il terreno edificabile avrà una diversa attribuzione di valore nel mercato immobiliare.

Il **Tessuto di impianto storico Sottozone A1**, come già indicato in precedenza nella presente relazione, individuano il nucleo originario del capoluogo, e delle frazioni di tutto il territorio comunale di Reggello. In tali sottozone sugli edifici, con esclusione di quelli riportati nell'art. 41.1.1, sono consentiti ampliamenti volumetrici una tantum, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 35 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

Le **Sottozone A2** (Ville, complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale) costituiscono i complessi edilizi, edifici, ville, parchi e giardini, chiese ed altri edifici esterni ai centri storici, che, con riferimento alla rispettiva tipologia, presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche. In tali sottozone sugli edifici, con esclusione di quelli riportati nell'art. 41.1.2, sono ammessi ampliamenti volumetrici una tantum, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 45 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

Il **tessuto di completamento (B0)** individua aree con presenza di edifici e già urbanizzate, ma con porzioni di terreno libere dall'edificazione e quindi suscettibili al completamento edilizio. La condizione essenziale per la realizzazione di nuovi edifici residenziali è la presenza di un lotto di superficie fondiaria di almeno 600 mq. Sono aree uniche dal punto di vista edilizio-urbanistico e molto appetibili sul mercato immobiliare anche per l'elevato indice di edificabilità previsto dal Piano Operativo pari a 0,45 mq/mq (SE/SF). Occorre precisare che queste aree trovano applicazione, anche per quanto previsto dalla normativa richiamata al primo punto della presente relazione ed in particolare al Dlgs n.504/1992 art. 2 comma 1 lettera b, solo nel momento in cui compongono un lotto di superficie superiore a 600 mq ed il lotto stesso presenti le condizioni, soprattutto per quanto riguarda la forma geometrica (distanza dal confine, distanza tra edifici...), per essere utilizzato per una nuova costruzione. Nel computo del lotto minimo di 600 mq occorrerà, inoltre, eliminare quelle aree che essendo pertinenza degli edifici (dal punto di vista catastale) sono legate all'edificio stesso e pertanto concorrono alla rendita dell'unità immobiliare cui appartengono, come previsto dallo stesso Dlgs 504/1992 art. 2 comma 1 lettera a (definizione di fabbricato). Si precisa che il lotto minimo previsto dalle NTA del PO sopra citato, potrà essere composto anche da porzioni di più proprietà al fine di determinare, appunto, un lotto che presenti le caratteristiche per essere edificato.

Nelle aree B0 si possono anche realizzare ampliamenti così come disciplinati dall'art. 41.2.3 delle NTA del Piano Operativo, conseguentemente, in questa tipologia di intervento, si applicherà la norma dei tessuti B1 al punto successivo.

Il **tessuto consolidato (B1)** individua le zone con tessuti edilizi, anche di recente formazione, caratterizzate da espansioni urbane prevalentemente residenziali, sia del capoluogo che delle frazioni, che denotano una sostanziale saturazione edilizia. In queste zone non sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di edifici autonomi di nuova costruzione ma sono consentiti gli interventi di ampliamento di cui all'art. 41.2.3 sopra citato. In queste aree l'applicazione dell'imposta

avverrà al momento della richiesta di Permesso di Costruire, o in alternativa SCIA, per la realizzazione degli ampliamenti, come previsto dal Dlgs 504/1992 art. 5 comma 6.

Gli **Interventi diretti (ID)** ed i **Lotti Liberi (LL)** sono rappresentati da lotti di dimensioni contenute, unico proprietario o da poche comproprietà, collocazione in area già urbanizzata, senza quindi necessità di convenzioni e realizzazione di opere di urbanizzazione da cedere al comune; quindi, l'intervento è realizzabile in tempi burocratici limitati in quanto attuabili con Permesso di Costruire. Queste aree rappresentano un'ottima opportunità di mercato sia per le modalità e i tempi di realizzazione, che per la capacità edificatoria contenuta e la tipologia di edificio che è possibile realizzare.

Gli **Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione (PAC)** sono aree già soggette a Piani Attuativi o interventi diretti convenzionati, con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate. Sono comunque aree soggette a Piano Attuativo già approvato e modalità realizzative già disciplinate dalla relativa convenzione.

Alla data di redazione della presente relazione di stima, risultano in essere i seguenti **PAC**:

**PAC 1 – Tosi**

**PAC 3 – S. Ellero**

**PAC 4 – Leccio**

**PAC 5 – Matassino**

**PAC 6 – Cascia**

**PAC 7 – Cascia**

**PAC 8 – Reggello**

**PAC 9 – Reggello**

Nei **PAC** sopra citati abbiamo una capacità edificatoria da realizzare proveniente dai precedenti strumenti di pianificazione che è espressa in metri cubi (mc). Hai fini del calcolo del valore del terreno per l'applicazione dell'imposta, tale volumetria, come previsto dall'art. 24 comma 3 del Regolamento 39/R del 24/07/2018, sarà trasformata in **SE** dividendo il volume per 3 metri, nel caso di destinazione residenziale, e per 3,5 metri nel caso di destinazione artigianale-commerciale.

Si precisa che il **PAC 4** corrisponde al **PdR11\_2 “Il Rossetto”**, ovvero è un Piano di Recupero che non prevede realizzazione di volumi aggiuntivi e pertanto sarà trattato come per le altre aree occupate da edifici (RQ), come meglio specificato di seguito nella presente relazione.

Le aree per **Progetti Unitari Convenzionati (PUC)** individuano aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria che richiedono un adeguato coordinamento della progettazione e la previa

sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici correlati all'intervento. La convenzione da stipulare con il comune di Reggello sarà indirizzata alla realizzazione e cessione delle opere pubbliche, solitamente tali zone completano strategicamente zone già edificate ed incomplete per ricongiungere opere di urbanizzazione non ultimate o funzionali all'uso pubblico. Tali zone sono di solito più estese rispetto agli interventi diretti sopra citati ed hanno un percorso burocratico più articolato, come disciplinato dall'art. 42.1.2 delle NTA.

Le **Aree di Trasformazione (AT)** sono quelle porzioni di terreno destinate all'espansione territoriale che ricoprono un ruolo rilevante nei processi di trasformazione del territorio urbanizzato. Queste aree sono soggette a Piano Attuativo e convenzione con individuazione di aree da cedere al comune per zone di interesse pubblico quali strade, parcheggi, verde pubblico, secondo quanto previsto dal DM 1444/1968. Sono le aree edificabili più estese, composte solitamente da più proprietari che devono concorrere alla realizzazione del comparto edificatorio. Possono essere previste anche opere di urbanizzazione extra-comparto. Il percorso burocratico risulta più lungo e complesso rispetto alle aree precedentemente illustrate.

Le aree a **Destinazione produttiva-artigianale (D1.1)**, a **Destinazione produttiva-commerciale (D1.2)** e le aree a **Destinazione commerciale (D2.1)**, sono le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, artigianali-industriali, commerciali, sorti per progressive aggregazioni ai margini della viabilità principale e si caratterizzano per l'immediata vicinanza o diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio ed anche residenziale. L'obiettivo che il Piano Operativo si prefigge, in queste zone di completamento, è la ricostruzione della giusta relazione tra gli insediamenti produttivi esistenti e l'edificato residenziale limitrofo, al fine di realizzare una riqualificazione e un riordino tra i margini urbanizzati, la viabilità, le opere pubbliche e il territorio rurale.

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale fino alla media distribuzione di vendita, direzionale e di servizio, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive, residenze dei titolari e gestori o custodi dell'attività. È consentita, tra i vari interventi, anche la realizzazione di nuovi edifici con Indice di Fabbricabilità (IF) pari a 0,50 mq/mq di SE/SF (Superficie Edificata su Superficie Fondiaria) con Indice di Copertura massimo al 50% ed altezza massima di 12 mq per le zone D1.1 e D1.2 e altezza massima 10 mt per le zone D2.1; consentendo di fatto un'ampia possibilità di progettazione e realizzazione di edifici. È possibile realizzare, tra l'altro, parte di residenza per i titolari/gestori delle attività artigianali nelle modalità descritte al punto 5 dell'art. 41.3.1 e art. 41.3.2 del Piano Operativo. In queste aree sono

ammessi anche interventi di ampliamento “una tantum” disciplinati all'interno degli articoli di riferimento delle zone stesse. Si precisa che le aree individuate come D1.1, D1.2 e D2.1 si caratterizzano per la presenza nel lotto di un edificio e pertanto, in applicazione di quanto previsto dalla normativa richiamata al primo punto della presente relazione, si avrà il concreto conseguimento dell'esercizio della capacità edificatoria nel momento in cui sarà composto un lotto destinato alla realizzazione di un nuovo edificio o sarà rilasciato un Permesso di Costruire per nuova costruzione o ampliamento.

Nei tessuti D1.1 – D1.2 – D2.1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto.

In queste aree l'applicazione dell'imposta avverrà al momento della richiesta di Permesso di Costruire, o in alternativa SCIA, per la realizzazione degli ampliamenti, come previsto dal Dlgs 504/1992 art. 5 comma 6.

Le aree per il **Deposito di materiali ed attività produttive all'aperto (D3)** sono destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.

In queste zone è possibile realizzare edifici di servizio e tettoie nel rispetto dell'indice di copertura IC del 10% e con un massimo di 300 mq di superficie coperta.

Gli **insediamenti turistici (TR)** e le **attività turistiche in zona agricola (T)** individuano aree a prevalente destinazione turistico ricettiva sia nelle zone interne al territorio urbanizzato (TR) sia in zona agricola (T). Le NTA di riferimento, richiamate nella prima parte della presente relazione, prevedono la possibilità di ampliamenti del 20% con SE massima di 200 mq per potenziare le strutture esistenti, con o senza formazione di nuovi posti letto. Inoltre, per alcune strutture la normativa indica in modo puntuale la possibilità di ampliamento del 10%.

Dal punto di vista del mercato immobiliare pare evidente che le aree più appetibili siano quelle soggette ad interventi diretti senza la necessità di sottoscrivere convenzioni e realizzare opere di urbanizzazione, anche in considerazione del fatto che dette aree, spesso, formano un unico lotto destinato alla realizzazione di uno/due edifici. Queste aree, essendo lotti già urbanizzati, si collocano in una porzione del mercato immobiliare destinata sia all'imprenditore che anche, e soprattutto, al cliente finale che acquista il terreno per realizzare direttamente l'edificio residenziale, condizione quest'ultima che farà lievitare il costo del terreno in quanto si elimina la percentuale destinata all'utile di impresa.

Le aree PUC e PAC costituiscono una soluzione intermedia (“normale”) tra gli interventi diretti e le aree di trasformazione. Le aree di trasformazione (AT) hanno riscontrato, nei periodi più recenti, maggiori difficoltà di attuazione per motivi legati alla composizione in più proprietà, all'estensione dell'area e la capacità edificatoria elevata che, da un lato sia tale da consentire un quadro economico sostenibile per l'intervento, ma dall'altro ha come conseguenza una difficile collocazione nel mercato immobiliare di più appartamenti nella stessa zona e con stesse caratteristiche costruttive.

Per quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare un **coefficiente pari ad 1** alle zone **PUC e PAC** che costituiscono una situazione standard relativa ai terreni edificabili, ovvero presenza di pochi lotti e minime opere di urbanizzazione. Mentre saranno applicati **coefficiente crescenti** per gli interventi diretti che rappresentano zone di completamento che sono destinate per loro stessa natura ad estinguersi nelle future pianificazioni territoriale, ancor più per le zone B0 che, per lo più, troveranno applicazione solo in presenza del lotto definito dal Piano Operativo o al momento della sua costituzione. Infine, sarà applicato un coefficiente di riduzione per le Aree di Trasformazione in considerazione di quanto appena esposto.

Pertanto, si avranno i seguenti coefficienti in funzione della tipologia d'intervento:

<b>Tessuto di completamento B0</b>	<b>Coeff. 1,1</b>
<b>Intervento diretto e lotto libero</b>	<b>Coeff. 1,1</b>
<b>PUC e PAC</b>	<b>Coeff. 1</b>
<b>Area di Trasformazione</b>	<b>Coeff. 0,90</b>

Si precisa che le **Aree di riqualificazione urbanistica (RQ)**, disciplinate dall'art. 42.1.4 delle NTA del Piano Operativo, prevedono il recupero di una SE esistente e corrispondente a quella degli edifici presenti nel lotto; quindi, l'assolvimento dell'imposta avviene tramite la rendita catastale degli immobili stessi. Come già precisato, per le aree **A1, A2, B1, D1.1, D1.2, D2.1, D3, TR e T** l'imposta IMU troverà applicazione solo nel momento in cui si avrà la materiale disposizione della capacità edificatoria, tramite l'individuazione del lotto edificabile (condizione applicabile anche alle zone B0) o al rilascio del Permesso di Costruire per nuova costruzione o ampliamento.

Le aree identificate come “ID 29” ed “ID 37” contengono al loro interno degli edifici esistenti e prevedono rispettivamente una SE pari a 2.500 mq comprensiva di quella esistente (ID 29) ed ampliamento del 60% della SE esistente (ID 37). non essendo reperibili i dati sulla SE esistente e soprattutto vista la presenza di edifici all'interno dei lotti, valgono le stesse considerazioni fatte per le aree RQ sopra citate, ovvero l'assolvimento dell'imposta avviene tramite la rendita catastale degli immobili presenti.

Infine, per quanto riguarda le seguenti aree:

- **“ID 50” in loc. Cervo Bianco**
- **“F8.1” centro ricreativo e culturale internazionale Santa Maddalena**
- **“F8.2” loc. Cascina Vecchia**
- **“F8.5” loc. I Piani**
- **“F8.6” maneggio San Giovenale**

Vista la particolarità delle destinazioni d'uso cui si riferiscono le schede stesse e vista la mancanza di dati reperibili sul mercato immobiliare e/o banche dati correlate, si ritiene che il contribuente possa produrre la documentazione atta alla dimostrazione della congruità dell'assolvimento dell'imposta.

### ***8.3\_Coefficiente per indice di edificabilità***

#### ***\_Destinazione Residenziale***

L'Indice di Edificabilità, disciplinato dall'art. 6 e 7 del Regolamento 39/R del 24/07/2018, rappresenta il rapporto nel lotto edificabile tra la “SE” realizzabile con la “Superficie Territoriale ST” (art. 3 del Regolamento 39/R del 24/07/2018) nel caso di interventi con cessione di aree per opere di urbanizzazione e con la “Superficie Fondiaria SF” (art. 4 del Regolamento 39/R del 24/07/2018) nel caso di interventi diretti in quanto la superficie fondiaria corrisponde all'area di sedime dell'edificio e spazi di pertinenza.

Un indice di edificabilità minore indicherà una maggiore disponibilità di territorio da destinare a resede degli edifici e permetterà un tipo di progettazione di maggiore pregio (anche ad un solo piano fuori terra) e con costi più contenuti, oltre a permettere la realizzazione di opere pertinenziali che aumentano il valore dell'immobile. Nei lotti con maggiore indice di edificabilità saranno realizzati edifici con distanze minime dai confini e quindi con una progettazione in elevazione e senza la possibilità di realizzare opere pertinenziali rilevanti ai fini della valutazione dell'immobile stesso. Il mercato immobiliare del Comune di Reggello richiede una tipologia di edifici che presentino un'adeguata estensione del resede e con possibilità di realizzare opere pertinenziali, il tutto peraltro come previsto dalle NTA del Piano Operativo che evidentemente ha recepito le richieste di mercato. Ipotizzando un edificio di tipo monofamiliare di superficie edificata “SE” pari a 115 mq, con una progettazione ad un solo piano fuori terra oltre pertinenze nel piano interrato, con logge della profondità massima consentita dalla “SE” stessa come definita dal Regolamento 39/R, per rispettare le distanze dal confine si avrà un lotto di superficie pari a circa 750 mq, e quindi un indice di edificabilità pari a 0,15 circa; si ritiene di considerare tale parametro quale condizione normale per il mercato immobiliare del Comune di Reggello e pertanto avrà un coefficiente 1. Un indice di

edificabilità pari a 0,05 – 0,075 corrisponderà, in funzione della stessa progettazione ed “SE” sviluppata, ad un lotto medio di superficie pari a circa 2.000 mq, pare evidente il divario di superficie da destinare a resede ed eventuali opere pertinenziali. Con un indice di edificabilità superiore a 0,25 si avrà un tipo di progettazione necessariamente in elevazione, rispettando le distanze minime dai confini e senza possibilità, o molto ridotta, di realizzazione di opere pertinenziali.

Pertanto, si indicano i seguenti **coefficienti** da applicare ai vari **indici di edificabilità dei lotti**:

**Indice < 0,075 mq/mq                    Coeff. 1,10**

**Indice tra 0,075 e 0,15 mq/mq    Coeff. 1**

**Indice tra 0,15 e 0,25 mq/mq    Coeff. 0,95**

**Indice > 0,25 mq/mq                Coeff. 0,90**

Il parametro sopra indicato non verrà applicato alle zone **B0** che hanno un indice prestabilito.

### Destinazione Produttiva-Commerciale

Nel caso della destinazione d'uso produttiva e commerciale l'indice di edificabilità sarà maggiore rispetto all'indice residenziale. Ipotizziamo un edificio di “SE” pari a 2.000 mq, la superficie del lotto tale da consentire un adeguato numero di parcheggi e relativi spazi di manovra anche per i mezzi di trasporto delle merci, dovrà essere pari a circa 6.000 mq, con un rapporto relativo all'indice di edificabilità dello 0,33 (SE/SF). Ipotizzando un edificio di maggiori dimensioni pari a 5.000 mq di “SE” la superficie del lotto tale da avere le caratteristiche sopra citate, dovrà essere pari a circa 12.500 mq, con un rapporto relativo all'indice di edificabilità dello 0,40 (SE/SF). Si può ritenere un indice normale (pari ad 1) variabile tra 0,30 e 0,40 mq/mq di SE/SF, indici minori indicheranno maggiore disponibilità di superficie nel lotto che faciliterà la progettazione degli esterni, il posizionamento dei parcheggi ed un più agevole accesso per mezzi pesanti; al contrario indici più elevati corrisponderanno a maggiori difficoltà di gestione del lotto con conseguenze sul un minore tipo di attività da poter svolgere nell'edificio e quindi un minor valore commerciale dello stesso che si rifletterà sul valore del terreno.

Pertanto, si indicano i seguenti **coefficienti** da applicare ai vari **indici di edificabilità dei lotti**:

**Indice < 0,30 mq/mq                    Coeff. 1,10**

**Indice tra 0,30 e 0,40 mq/mq    Coeff. 1**

**Indice > 0,40 mq/mq                Coeff. 0,90**

Si precisa che nelle aree nelle quali è prevista la cessione di opere di urbanizzazione l'indice “SE/ST” sarà applicato al valore della “SE” per definire il valore unitario a mq del lotto edificabile riferito alla Superficie Territoriale, mentre l'indice “SE/SF” sarà necessario per l'identificazione del coefficiente da

applicare. In assenza di opere da cedere l'indice "SE/SF" sarà applicato sia per definire il valore riferito alla superficie del lotto che per determinare il coefficiente sopra citato.

#### 8.4\_Coefficiente per caratteristiche del lotto

Il citato comma 5 dell'art. 5 del Dlgs 504/1992 fornisce indicazioni sulle quali avere riguardo al fine della determinazione del valore di uno specifico terreno edificabile, tra cui "gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione". Tale indicazione in funzione della morfologia del territorio del Comune di Reggello, più che in altre situazioni, si può applicare nello specifico all'andamento del terreno interno al lotto edificabile, alla sua pendenza ed eventuale presenza di scarpate e terrazzamenti. Un terreno pianeggiante o con scarsa pendenza non necessita di opere di scavo ed opere di contenimento di eventuali dislivelli ed è quindi più idoneo ad una progettazione standard e con meno costi di adattamento del terreno stesso; mentre in presenza di pendenze importati, scarpate e terrazzamenti il terreno dovrà essere trasformato con un sistema di opere di scavo e contenimento tali da poter consentire la realizzazione dell'edificio. Dunque, la natura e la morfologia del lotto edificabile si riflettono inevitabilmente sul valore del terreno con applicazione dei seguenti coefficienti:

<b>Terreno pianeggiante e pendenza max 5%</b>	<b>Coeff. 1</b>
<b>Pendenza tra il 5% ed il 10%</b>	<b>Coeff. 0,98</b>
<b>Pendenza tra il 10% ed il 20%</b>	<b>Coeff. 0,96</b>
<b>Pendenza superiore al 20% o presenza di scarpate e terrazzamenti</b>	<b>Coeff. 0,94</b>

Per le aree **ID25** e **AT10**, poste in loc. Prulli, viene attribuito un **ulteriore coefficiente di riduzione** pari al **50%** in quanto la zona attualmente **non dispone di una viabilità adeguata** e che consenta il regolare accesso di mezzi in funzione della destinazione produttiva, circostanza che si riflette negativamente sul valore commerciale dei beni immobili e pertanto anche sul valore dell'area ai fini dell'applicazione dell'imposta.

Per le aree **B0**, trattandosi di un tessuto che non individua in modo puntuale un'area soggetta ad intervento edilizio (come nel caso dei PUC, ID, LL, ecc...), non è possibile determinare il coefficiente relativo alle caratteristiche intrinseche del lotto del presente punto, sarà onere del contribuente segnalare eventuali situazioni di disagio del lotto.

## 9\_Conclusioni

Il territorio comunale di Reggello è un territorio del tutto particolare. Si sviluppa dall'Arno al crinale del Pratomagno. Nonostante questo, troviamo delle frazioni popolate fino alle porte dell'abbazia di Vallombrosa. Questo ha reso la presente relazione di non semplice realizzazione. Il PO di recente formazione ha poi, giustamente, previsto la presenza di sviluppo edificatorio in tutte le frazioni

arrivando a definire un centinaio di schede norma che disciplinano tutti i vari interventi di sviluppo edilizio, quelle che una volta venivano chiamate aree di sviluppo. Tali previsioni conformano un territorio prevalentemente montano con caratteristiche geomorfologiche che variano rapidamente anche all'interno della stessa area urbana, rendendo complessa ogni operazione "normalizzante" dei valori medi di mercato delle varie aree. Oltre all'ubicazione dell'area, le diverse potenzialità edificatoria e tipologie edilizie previste hanno reso questa operazione estimativa ancor più complessa.

Di seguito i valori scaturiti dalla stima effettuata per valore di trasformazione, calcolando, quindi, l'incidenza percentuale dell'area sul valore immobiliare finito, quest'ultimo desunto secondo una metodologia operativa, illustrata nei capitoli precedenti, che tiene conto dei presupposti normativi specifici e definiti dall'art. 5 comma 5 del DLGS 504/92.

Le tabelle che seguono sono le risultanze di questa operazione estimativa e permettono al contribuente, senza spese a loro carico, di avere un parametro di riferimento per la corretta applicazione e il corretto calcolo dell'imposta dovuta.

Reggello 27/11/2023

IL TECNICO

Geom. Leonardo Risi

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Arch. Massimo Balsimelli