



**VALUTAZIONE DEI TERRENI
RICOMPRESI NELLE ZONE OMOGENEE
DEL P.R.G. VIGENTE,
APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE
n. 1426 del 27.04.1976,
CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

ANNO DI RIFERIMENTO 2023

***Criteria adottati per la valutazione del valore venale dei terreni
con riferimento alla potenzialità edificatoria nelle diverse zone
omogenee del P.R.G. vigente,
approvato con D.G.R.L. n. 1426 del 27.04.1976,***

In adempimento dell'art. 36 co.2, della Legge n° 248/06, dell'art.2 del D.Lgs. n.504/1992 e della L.n.201/2011 e s.m.i., istitutiva dell'IMU, e sulla base del "Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria IMU" ai sensi della Legge di bilancio 2020 (legge 30 dicembre 2019, n. 160), approvato con Del. C.C. n.6 del 16/06/2020, si espongono di seguito i criteri con cui si determina il valore medio dell'area con potenzialità edificatorie ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici adottati e approvati.

Il **Valore venale (Vv)** degli edifici può essere ricavato con il metodo sintetico facendo riferimento al valore di mercato degli immobili simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quelli riferiti all'area esaminata, quali: la superficie del lotto, l'Indice di Fabbricazione applicato alla zona omogenea, alla volumetria realizzabile ed alla superficie lorda dell'edificio attribuendone un'altezza media di mt. 3,20 per gli edifici multipiano e mt. 8.00 per le destinazioni a servizi privati come riportato dal piano vigente.

Con riferimento ai dati desumibili dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre del 2022, ed ad oggi non mutati, e da alcuni valori rilevati su indagini del mercato locale, è possibile attribuire un importo unitario medio pari ad €/mq. 1.500,00 per la destinazione residenziale in zona centrale/capoluogo, pari ad €/mq. 1.700,00 zona Campi di Annibale, pari ad €1.800,00 in zona Colle Streghe – Casalaccio – Via Marino, pari ad €/mq. 2.000,00 in zona Barozze – Tre Coni - Case Sparse, pari ad €/mq. 1.600,00 in zone Domatore – Vivaro e di attribuire €/mq. 1.600,00 per le destinazioni non residenziali nell'intero territorio comunale dove previsti servizi privati.

Il valore degli immobili teoricamente edificabili sui terreni di riferimento può essere stimato con la seguente formula:

$$Vv = \text{superficie lorda dell'edificio} \times \text{prezzo unitario €/mq} = \text{€}$$

In base ad indagini di mercato, relative ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli realizzati sui terreni in esame, si ricava che il valore del **costo di costruzione (c_r)**, rapportato alla superficie totale realizzabile, comprensivo degli oneri concessori e delle spese tecniche, è pari ad un valore che va da un massimo di €/mq. 1.200,00 per l'edilizia residenziale ad un minimo di €/mq. 1.000,00 per gli edifici di edilizia non residenziale.

Ne deriva che il **Costo complessivo di edificazione (Cp)** risulterà dalla seguente formula:

$$Cp = \text{superficie lorda dell'edificio} \times c_r = \text{€}$$

Inoltre è da considerare che nel Valore finale dell'area occorre aggiungere l'**Utile dell'Imprenditore (Ui)**, per spese di gestione ed utili d'impresa, che inciderà sul Valore venale nella misura del 15%, anche per le zone più remunerative del centro abitato e delle attività non residenziali, e si ricava con la seguente formula:

$$Ui = Vv \times Y\% = \text{€}$$

dove al valore del coefficiente **Y** sarà attribuito lo *0,15%*.

Ne deriva, quindi, che il **Valore dell'area (Va)** è il risultato della seguente formula:

$$Va = (Vv - (Cr + Ui)) / (1+0,05)^2 = \text{€}$$

dove il saggio di rendimento pari al 5% per due anni.

Per quanto determinato in precedenza, rapportato all'unità di superficie, risulta:

$$va = Va / \text{superficie dell'area} = \text{€/mq valore medio del terreno.}$$

Di seguito si allega la tabella con i conteggi di dettaglio relativi alle aree di cui alle zone omogenee del PRG vigente, da cui si evince il rispettivo valore medio unitario rapportato alle vigenti situazioni urbanistiche.

Rocca di Papa li 28/04/2023

**Il Responsabile
del settore Urbanistica**

Arch. Silvia Farina

