



Città di Enna

**Relazione di stima
per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini
dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
Anno di imposta 2018.**

| | INDICE |
|---|---------------|
| <i>PREMESSA</i> | 2 |
| <i>LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI ENNA</i> | 2 |
| <i>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</i> | 2 |
| <i>INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</i> | 4 |
| <i>CRITERI DI VALUTAZIONE</i> | 10 |
| <i>METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA</i> | 11 |
| TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI | 14 |
| OSSERVAZIONI..... | 14 |
| ALLEGATI: | 15 |

PREMESSA

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.

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 (art. 36 co.2 D.L. 223/2006).

Il valore imponibile ai fini IMU per le aree fabbricabili, 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche (art.5 co.5 D.Lgs. 504/92 e art. 8 co.1 del Regolamento per la disciplina dell’imposta municipale propria).

La Giunta Comunale ha facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili (art. 8 co.3 del Regolamento per la disciplina dell’imposta municipale propria).

La presente relazione tecnica estimativa ha lo scopo di fornire la valutazione delle aree fabbricabili previste all’interno del Piano Regolatore Generale adottato del territorio comunale di Enna ai fini dell’applicazione dell’imposta municipale propria (IMU) mediante la determinazione del loro “più probabile valore unitario medio di mercato”.

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI ENNA

Il comune di Enna è dotato di un nuovo Piano Regolatore Generale adeguato alla Delibera d’adozione n°108 del 5.12.2017, data di pubblicazione in G.U.R.S. parte II e III n. 8 del 23.02.2018.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio comunale si estende su un’area di circa 357 km². Esso è suddiviso in parti che individuano gli ambiti territoriali, secondo criteri complessi di aggregazione di elementi fisici e non-fisici.

È possibile distinguere le seguenti “parti di città”:

Enna Alta

Nucleo stanziale tra le aree del Centro Storico a nord-est, che terminano con il Castello di Lombardia e che rappresentano le parti più consistenti di tessuto storico, e quelle a sud-ovest che come tessuti storici impegnano solo la parte che ha come punto limite la Torre di Federico, oltre la quale si trovano i quartieri a impianto geometrico edificati in massima parte nella seconda metà del XX secolo.

Ad Enna alta gli interventi prevedibili possono andare nella direzione del recupero e della valorizzazione del tessuto, della storia, della cultura e delle attività tradizionali.

Enna Bassa

Insediamiento che compone il nuovo ordinamento di Enna.

Nella centralità nord (S. Anna) si accentuerà la caratterizzazione commerciale terziaria anche attraverso significative riorganizzazioni architettoniche che sono precisate dalla apposita “prescrizione esecutiva” e che tendono a esaltare l’effetto città con gli spazi di questa parte edificata ai lati dell’asse di via Michelangelo, animati subito a sud e ai margini nord-est dal verde che contorna il Torcicoda, e da alcune attrezzature generali, tra cui un primo nucleo edifici del nuovo polo universitario e le attrezzature sportive con lo stadio di atletica.

Le due centralità a sud si appoggiano in modi diversi alle grandi attrezzature di servizi a largo raggio e ultra-urbane dell’Ospedale (a est), dotato di un efficiente ed articolato accesso stradale, e del polo universitario (ad ovest), che fiancheggia il verde nel tracciato più basso del Torcicoda.

A Enna bassa va indirizzato, per il prossimo ventennio, l’incremento naturale della popolazione oltre quello indotto dalla allocazione di quei servizi ed attrezzature di carattere provinciale o regionale che la nuova città richiede per se e per il territorio isolano, e che ad Enna bassa possono trovare i siti e le infrastrutture adatti.

Pergusa

Insediami edificati intorno al Lago di Pergusa ed attorno all’autodromo, caratterizzato da un’urbanizzazione più leggera e più rada che dovrebbe tuttavia rafforzare e lanciare la vocazione turistica già configurata in questo terzo polo del sistema urbanizzato di Enna.

Lo sviluppo prevedibile per la zona di Pergusa, a fronte di un mantenimento del numero di residenti attuale con un piccolo incremento naturale, asseconda l’attuale asse della ricettività locale (turismo stagionale delle seconde case), ma soprattutto deve puntare decisamente verso

quella ricettività legata ai grandi eventi (quello dell'autodromo ne è un esempio) anche di carattere regionale e sovra-regionale, avendo a disposizione gli spazi e la possibilità di realizzazione di infrastrutture di livello superiore.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano Regolatore Generale a cui si fa riferimento è quello adottato con Deliberazione del Commissario ad Acta n°108 del 5.12.2017.

L'individuazione dei parametri edilizi e urbanistici che definiscono le zone territoriali omogenee definite nello strumento urbanistico (ZTO) di seguito indicate, è riferita alle indicazioni contenute nella descrizione della zonizzazione delle Norme Tecniche di Attuazione al PRG Adottato.

Si riporta di seguito la definizione dei principali parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione o comunque utili ad una sua più comoda lettura, definiti dal PRG e dalle su NTA.

Sono indici e parametri urbanistici i seguenti:

Superficie territoriale - Superficie fondiaria - Indice di fabbricabilità territoriale - Indice di fabbricabilità fondiaria - Superficie coperta - Rapporto massimo di copertura - Area edificabile -
- Superficie destinata ad attrezzature e servizi pubblici - Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali .

St = Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici. Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo. All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- a) superficie fondiaria;
- b) viabilità e superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- c) superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

Sf = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale, una volta che siano state dedotte la viabilità, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria. Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiario per

calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto. La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

It = Indice di fabbricabilità territoriale

E' il volume massimo (V_c), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il volume massimo (V_c), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Q = Superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m. 1,20; le pensiline d'ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

R. c. = Rapporto massimo di copertura

Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate

A. e. = Area edificabile

E' la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale.

Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà (o lotto):

- a) le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- c) gli spazi finitimi esistenti;
- d) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia alla Amministrazione Comunale) e modificabile solo con autorizzazione comunale.

La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sottoedificati;

e) le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'Amministrazione Comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

S. s. = Superficie destinata ad attrezzature e servizi pubblici

E' la superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata ai sensi del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444 e in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, in aggiunta alle aree destinate alla viabilità e conteggiata secondo i parametri e le quantità prescritte dalle presenti norme.

S. a. t = Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e del 60% delle superfici dei relativi accessori.

La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. dalle seguenti Z.T.O.:

| ART. NTA | IL CENTRO STORICO E I BENI MONUMENTALI ZONA A | | | | |
|----------|--|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 44 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Centro Storico Le aree libere non utilizzate al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico, sono da destinare, prioritariamente, a parcheggio di quartiere, a spazi pubblici aperti (piazze, slarghi, rotatorie, aiuole, ecc.) o a verde pubblico e/o attrezzato. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | PPR | | | | |
| ART. NTA | L'AREA URBANA CONSOLIDATA ZONA B | | | | |

| | | | | | |
|----------|---|-----------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA | | | | |
| | Comprende quelle parti di territorio totalmente edificate. Le zone B sono suddivise in BA, BS, BR. | | | | |
| 46 | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| ART. NTA | AREE URBANE CONSOLIDATE ZONA BA | | | | |
| | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA | | | | |
| | Comprende le parti del centro urbano che non possono essere identificate come zona A, ma di cui ripropongono e/o proseguono l'impianto urbanistico e i cui caratteri sono generalmente storicizzati. In essa la totalità delle aree è edificata. | | | | |
| 47 | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| ART. NTA | AREE URBANE SATURE E DI SATURAZIONE EDILIZIA ZONA BS | | | | |
| | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA | | | | |
| | Comprende le parti del centro urbano e del territorio urbanizzato già completamente edificate o nelle quali rimane la possibilità di completare la edificazione secondo i piani attuativi o i progetti già approvati alla data della adozione del presente piano. | | | | |
| 48 | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | PA | | | | |
| ART. NTA | AREE URBANE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA ZONA BR | | | | |
| | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA | | | | |
| | Comprende aree già completamente edificate soggette a ristrutturazione urbanistica secondo il Piano di cui alla Prescrizione esecutiva "Riqualificazione S. Anna". | | | | |
| 49 | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | PE "S. Anna" | | | | |
| ART. NTA | L'ESPANSIONE URBANA E I MARGINI DELLA CITTA' ZONA C | | | | |
| | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA | | | | |
| | Comprendono le parti del territorio urbano destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate o interessate da tessuti edilizi radi e/o complessi edilizi isolati di recente formazione. Comprende aree destinate all'espansione residenziale; economica e popolare; stagionale e turistico alberghiera. Gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito le superfici da destinare a servizi pubblici ai sensi del D.I. n.1444/68 oltre alle opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n.867 e successive integrazioni e modifiche. Le zone C sono suddivise in C1, C2, C3, CS1, CS2, CT. | | | | |
| 50 | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| ART. NTA | AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (MEDIA DENSITA') ZONA C1 | | | | |
| | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA | | | | |
| | Comprende le aree libere del territorio comunale o quelle parzialmente edificate in cui la nuova edificazione avverrà secondo un valore dell'indice territoriale non superiore a 1,20 mc/mq. Gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito le superfici da destinare a servizi pubblici ai sensi del D.I. n.1444/68 oltre alle opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n.867 e successive integrazioni e modifiche. | | | | |
| 51 | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | PA o PdL | | | 1,20 | 1,50 |

| ART. NTA | AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (BASSA DENSITÀ) ZONA C2 | | | | |
|----------|--|-----------------|-------------------------|-----------------------------|---|
| 52 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Comprende le aree libere del territorio comunale o quelle parzialmente edificate in cui la nuova l'edificazione avverrà secondo un valore dell'indice territoriale non superiore a 0,50 mc/mq. Gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito le superfici da destinare a servizi pubblici ai sensi del D.I. n.1444/68 oltre alle opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n.867 e successive integrazioni e modifiche. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | PA o PdL | | | 0,50 | 0,60 |
| ART. NTA | AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ZONA C3 | | | | |
| 53 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Sono aree regolate da programmi costruttivi già approvati. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | PC approvati. | | | | |
| ART. NTA | AREA DI ESPANSIONE STAGIONALE-TURISTICA (ALTA DENSITÀ) ZONA CS1 | | | | |
| 54 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Comprende le aree libere del territorio comunale o quelle parzialmente edificate in cui l'edificazione di edilizia stagionale-turistica avverrà con caratteri intensivi. La zona CS1 si attuerà mediante due distinti piani particolareggiati riguardanti i seguenti ambiti: a) ambito ad est del centro storico di Pergusa b) ambito ad ovest del centro storico di Pergusa. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | PE / PP | | | 0,60 | 0,70 |
| ART. NTA | AREA DI ESPANSIONE STAGIONALE-TURISTICA (BASSA DENSITÀ) ZONA CS2 | | | | |
| 55 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Comprende le aree libere del territorio comunale o quelle parzialmente edificate in cui la nuova edificazione di edilizia stagionale avverrà con caratteri estensivi. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO MQ | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | PA | 2.000 | | | 0,20 stagionale e 0,30 turistico- alberghiero |
| ART. NTA | AREA DI EDILIZIA TURISTICA-ALBERGHIERA ZONA CT | | | | |
| 56 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Comprende le aree libere del territorio comunale o quelle parzialmente edificate in cui l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle ZTO "B", con caratteristiche turistico/ricettive, alberghiere e relativi servizi. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO MQ | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | | 5.000 | | | 2,00 |
| ART. NTA | AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ZONA D | | | | |
| | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Comprende le parti del territorio interessate da insediamenti e manufatti produttivi o ad essi assimilati o assimilabili: industriali, artigianali, commerciali, direzionali, attività specialistiche di iniziativa pubblica e/o privata. Fanno parte delle aree per attività produttive anche le aree industriali ASI, normate dai propri regolamenti | | | | |

| | | | | | |
|----------|---|--------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 57 | provinciali. Le zone D sono suddivise in D1, D2, D3, D4, D5, D6. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO MQ | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| ART. NTA | AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGINALI E P.I.P. ZONA D1 | | | | |
| 58 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Comprendono le aree con destinazione d'uso per attività artigianali e P.I.P. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO MQ | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | Concessione lotti. | 1.000 | 40 | | |
| ART. NTA | AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI ZONA D2 | | | | |
| 59 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Comprendono le aree con destinazione d'uso per attività industriali. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO MQ | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | | 4.000 | 40 | | |
| ART. NTA | AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMMERCIALI ZONA D3 | | | | |
| 60 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Comprendono le aree con destinazione d'uso per attività commerciali | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO MQ | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | | 3.000 | 30 | | |
| ART. NTA | AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DIREZIONALI ZONA D4 | | | | |
| 61 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Comprendono le aree con destinazione d'uso per attività direzionali. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO MQ | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | | 3.000 | 30 | | |
| ART. NTA | AREE PER ATTIVITÀ SPECIALISTICHE ZONA D5 | | | | |
| 62 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA Comprendono le aree con destinazione d'uso per attività commerciali. In queste aree è previsto che possano trovare collocazione attività quali: a) distributori di carburante e/o gas per autoveicoli o per altre esigenze produttive o residenziali; b) autodemolitori e centri di rottamazione; c) centri di stoccaggio e trasformazione di materiali da recupero; d) centri di stoccaggio di rifiuti tossici e/o nocivi; e) autorimesse e officine di grandi dimensioni; f) luoghi di spettacolo al chiuso e/o all'aperto; g) eventuali altre attività specialistiche anche di iniziativa pubblica o mista. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO MQ | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | | 2.000 | 30 | | |
| ART. NTA | AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI ASI ZONA D6 | | | | |

| 63 | DEFINIZIONE ZONA / SOTTOZONA | | | | |
|----|--|-----------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | Comprendono le aree con destinazione d'uso per attività industriali A.S.I. | | | | |
| | ATTUAZIONE | LOTTO MINIMO MQ | RAPPORTO DI COPERTURA % | DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ | DENSITA' FONDIARIA MC/MQ |
| | PRG ASI | | | | |

Le zone territoriali omogenee del piano regolatore generale adottato che rientrano nella stima di seguito effettuata sono quelle suscettibili di edificazione e per cui è definito nelle relative norme tecniche di attuazione un indice di fabbricabilità o un rapporto massimo di copertura.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Tenuto conto della evoluzione urbanistica della città, dovuta all'adozione della revisione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Enna, la cui precedente e prima stesura risale al 1976 (approvato con Decr. ARTA n. 49 del 23.03.1979), la presente relazione ha lo scopo di attribuire il valore venale in comune commercio alle aree edificabili o potenzialmente edificabili, con riferimento al 1° gennaio 2018, presenti nel territorio comunale al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

I parametri e le informazioni necessarie a cui fare riferimento per poter compiutamente procedere alle valutazioni tecniche necessarie, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 - della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 - dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 - della destinazione d'uso consentita;
 - di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 - dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 - dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

Come già premesso, la presente relazione tecnico-estimativa ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di "mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile, delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Enna, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione della nuova Imposta Municipale Propria (IMU).

Si descrive di seguito il modello di calcolo utilizzato ai fini dell'individuazione dei valori venali oggetto di tale relazione.

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il metodo di stima delle aree edificabili che più comunemente si osserva negli studi di estimo, quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente, è quello analitico detto a "valore di trasformazione".

In generale, il valore di trasformazione di una risorsa suscettiva di valorizzazioni nella forma, nella funzionalità e nella destinazione, è pari alla differenza tra il valore di mercato della risorsa trasformata e il relativo costo di trasformazione, secondo l'uguaglianza: $V_{trasformazione} = V_{mercato} - C_{trasformazione}$, ovvero la combinazione dei due criteri di stima cd "fondamentali" che conducono alle due valutazioni di tipo economico del valore di mercato e del valore di costo. Nei processi di trasformazione relativi alla nuova edificazione la ricerca del valore delle aree edificabili è spostata interamente nella ricerca dei costi diretti ed indiretti di costruzione e alla stima del valore di mercato dei beni edificati (conclusione della trasformazione), attualizzando il tutto al momento della stima. Ai costi vanno aggiunti l'utile lordo dell'imprenditore e gli interessi passivi bancari sul complesso dei costi i costruzione.

Il metodo analitico utilizzato consente, quindi, una verifica dell'utile della trasformazione urbanistica, per le varie zone edificabili individuate dallo strumento urbanistico, in cui il valore dei suoli è la variabile da determinare.

Più precisamente, il valore dell'area edificabile cercato si riconduce alla seguente relazione:

$$Va = [Vm - (\sum C + Ip + Ui)] / (1+r)^n$$

dove:

Va: valore all'attualità dell'area;

Vm: valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione;

$\sum C$: somma dei costi di trasformazione;

Ip: interessi passivi per anticipazione dei capitali;

Ui: utile spettante ad un imprenditore;

r: saggio di capitalizzazione medio, con $3\% < r < 5\%$;

n = numero di anni per ultimare la costruzione posto pari a 3 (pari a 5 nel caso di piano attuativo non urbanizzato).

In dettaglio:

- Vm valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione

Al fine di riscontrare il più probabile valore di mercato del bene edificato, si è tenuto conto dei dati esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2018.

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce, per tutti i comuni italiani, per ogni fascia o macro zona in cui è suddiviso il territorio comunale, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq (lorda o netta), dei valori di compravendita e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione inteso come quello più frequente della zona esaminata (scadente - normale - ottimo).

Ai fini della presente stima, il valore unitario di mercato preso come riferimento è il valore medio riscontrabile dalle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2018 per ogni fascia in cui è suddiviso il territorio comunale di Enna (centrale – semicentrale – periferica – sub urbana – extra urbana), per tipologia prevalente e/o tipologia costruttiva esaminata (residenziale, produttivo, terziario-commerciale).

Inoltre, è stata eseguita la sovrapposizione tra le zone territoriali omogenee OMI e le ZTO di PRG al fine di valutarne la maggiore ricadenza di quest'ultime in ogni zona omogenea e di conseguenza il valore medio di mercato. Si veda a tal proposito, il riepilogo di confronto riportato in allegato.

Il valore Vm del bene edificato sarà ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dai valori riportati dall'OMI.

- C1 costo tecnico di costruzione (comprensivo delle aree esterne)

Nel caso dell'edilizia residenziale: il costo tecnico è determinato con riferimento al D.D.G. Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità n. 2982 del 09 dicembre 2015 limite massimo di costo per gli interventi di “edilizia residenziale sociale” opportunamente aggiornato della variazione percentuale dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato verificatasi nel periodo gennaio 2016 – gennaio 2018¹.

Il costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) viene definito come il costo riconosciuto all'operatore per interventi di nuova edificazione ed è fissato nella misura massima di 910,00 (€ 700,00 costo base + oneri aggiuntivi 30% max del costo base) €/mq. di superficie complessiva (Sc).

¹ +0.5%, dato ISTAT, servizio rivaluta.istat.it).

Nel caso dell'edilizia produttiva: per un capannone di tipo industriale o commerciale, il costo base di realizzazione è in genere variabile tra 300 e 500 €/mq. di superficie complessiva (Sc), variabile a secondo della destinazione (produttiva, commerciale, terziaria), delle condizioni del lotto, della presenza di urbanizzazioni ecc.

Infine, poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio riportati nel calcolo, le superfici accessorie a quella principale.

- C2 oneri professionali

Gli oneri professionali, forfetariamente considerati compresi tra il 7% e il 12%, si riferiscono alle spese tecniche, indagini geognostiche, direzione lavori, ecc.;

- C3 costi per oneri concessori

Il contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione variabile in funzione della ZTO esaminata; è forfetariamente considerato compreso tra il 8,0% e il 20,0%; tale percentuale sarà minima per gli insediamenti artigianali e industriali e massima per gli insediamenti turistici e commerciali.

Ai costi vanno poi aggiunti:

- Oneri finanziari

Nella prassi estimativa, per investimenti edilizi ordinari, il tasso di interesse, considerato mediamente anticipato, viene usualmente assunto in una percentuale compresa tra il 4% e 6%;

- Ui utili di impresa

Il profitto netto dell'imprenditore può farsi oscillare intorno al 15% della sommatoria dei costi complessivi.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI

| TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI AREE EDIFICABILI | |
|--|---|
| ZONE E SOTTOZONE | VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO |
| ZTO C1 | 116,90 € |
| ZTO C2 | 48,70 € |
| ZTO CS1 | 88,90 € |
| ZTO CS2 | 29,60 € |
| ZTO CT | 230,50 € |
| ZTO D1 | 94,20 € |
| ZTO D1 E D2 | 11,80 € |
| ZTO D3 | 100,90 € |
| ZTO D4 | 180,70 € |
| ZTO D5 | 59,80 € |
| ZTO D6 | 12,80 € |

OSSERVAZIONI

- **ZTO D1 e D2:**

le aree del territorio comunale in ZTO “D1”, destinate ad “aree per attività produttive artigianali e P.I.P.” così come definite nelle Norme Tecniche di Attuazione ricadono nelle tre differenti zone territoriali omogenee OMI “D1” - zona periferica - e in minima parte nelle zone territoriali omogenee “E4” - zona sub-urbana - e “R1” - zona extra-urbana - che riportano, per le destinazioni produttive, valori significativamente differenti tra di loro (maggiori nelle aree D1 e minori per le aree E4, mentre per la zona R1 l’OMI non riporta alcun dato di valore). La determinazione del valore venale di comune commercio viene quindi condotta con metodo analitico per due volte, tenendo conto della localizzazione delle aree e dei valori OMI riscontrati una prima volta per le zone “D1” e una seconda per le “E4”.

Le aree del territorio comunale destinate ad “aree per attività produttive industriali ZTO D2” ricadono interamente nella zona territoriale omogenea “R1” e vengono determinate per analogia, fissando il loro valore pari al valore determinato per le aree edificabili in ZTO “D1” e ricadenti nelle zone OMI E4 e R1.

- **ZTO D6:** A seguito della Legge Regionale 27.02.1965 n°4 e delle previsioni del P.R.G. vigente è stato adottato il piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale con Delibera di C.C. del 1980 approvato con D.A del 1982. Tale area è ubicata nella zona Dittaino e parte di essa ricade nel Comune di Assoro.

La determinazione del prezzo di vendita dei terreni industriali nell'ambito degli agglomerati di pertinenza dei Consorzi per le aree di sviluppo industriale della Sicilia, è stabilita con decreto n. 55/Gab. del 30 aprile 2009 dell'Assessore per l'Industria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25² della legge regionale 4 gennaio 1984, n. 1, “Disciplina dei consorzi per le aree di sviluppo industriale e per i nuclei di industrializzazione della Sicilia”.

Il prezzo di vendita dei terreni industriali nell'ambito del *Consorzio A.S.I. di Enna*, è stato determinato come segue: 11,62 €/mq, che rivalutato a Gennaio 2018 con un coefficiente pari a 1,102³ giunge a **€/mq 12,81**.

- È utile precisare che i parametri utilizzati nell'analisi compiuta sono da ritenersi dei valori medi che, considerata l'estensione comprensoriale oggetto di studio (l'intero ambito urbano comunale), possono coerentemente essere assunti validi; tuttavia, una stima analitica di dettaglio su singoli distretti, può condurre a risultati più precisi.
- Lo sfruttamento della densità fondiaria consentita è spesso condizionata dalla presenza di vincoli, naturali o indotti, che di fatto ne limitano la capacità insediativa totale. Per il sistema dei vincoli è possibile definire dei coefficienti correttivi, riferiti ad esempio alla situazione idrogeologica del territorio comunale che ha comportato la individuazione di varie zone di pericolosità e di rischio soprattutto di natura geologica, effettuata dal PAI con decreti dell'Assessorato Territorio e Ambiente.

ALLEGATI:

- *Quotazioni Immobiliari: Valori di Mercato - Semestre 2018/1;*
- *Sovrapposizione grafica fasce OMI/ZTO;*
- *Tabelle di calcolo per zona;*
- *Tabella riepilogativa.*

Catania 24/07/2023

IMMEDIA S.p.A.
Il Legale Rappresentante

² Art. 25. (Prezzo dei terreni).

Il prezzo di vendita dei suoli industriali è determinato annualmente con decreto dell'Assessore regionale per l'industria, previa deliberazione della Giunta regionale, tenuto conto dei criteri stabiliti dalla legislazione nazionale per la determinazione della indennità di espropriazione.

³ <https://rivaluta.istat.it/>