

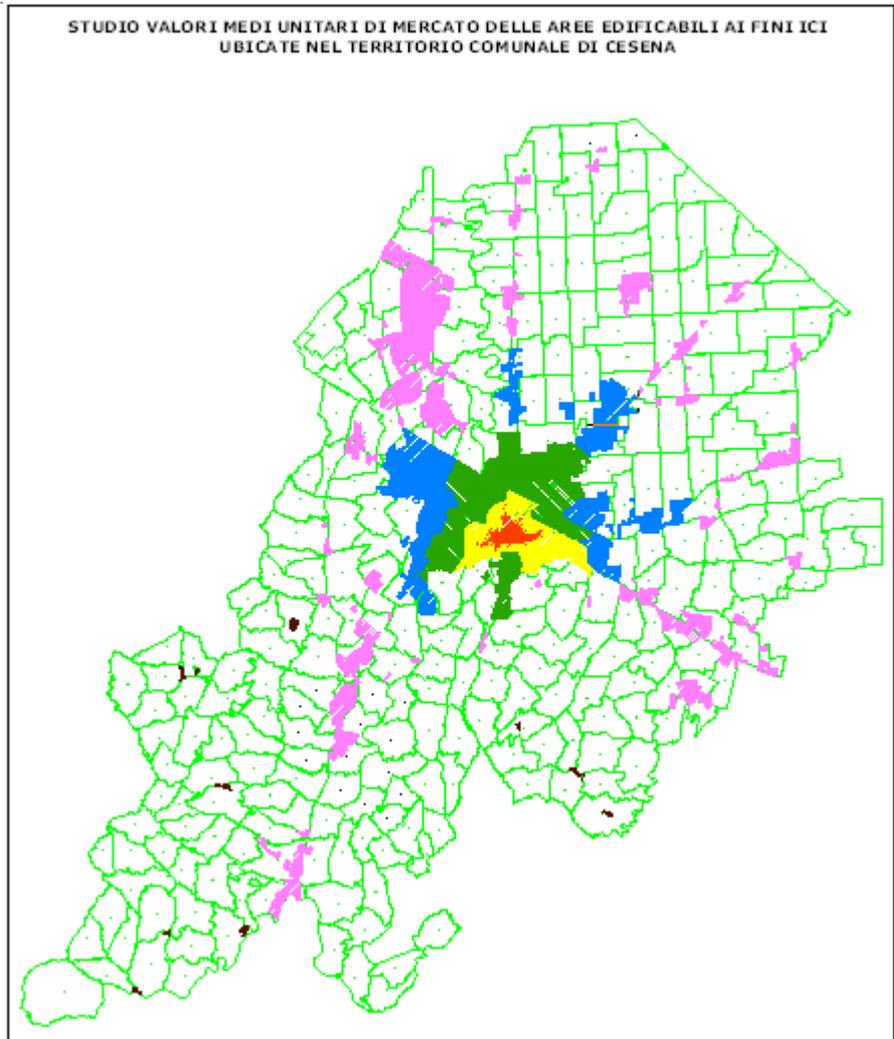


prot. n. 622
Del 30/06/2008

oggetto

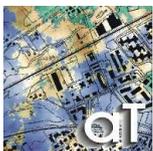
**STUDIO SUI VALORI MEDI UNITARI DI
MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
ICI UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI
CESENA**

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna - Ufficio Provinciale di Forlì
Corso Mazzini 19 - 47100 Forlì - Tel. 0543 459311 - e-mail: up_forli@agenziaterritorio.it



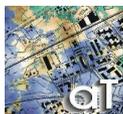
committente

Comune di Cesena
Piazza del Popolo, 10 - 47023 Cesena (FC)



ALLEGATI

- 1 Schede dati storici valore fabbricati residenziali e produttivi (n.6 schede)**
- 2 Schede di calcolo del valore di trasformazione delle aree (n.154 schede)**
- 3 Cartografia riportante l'individuazione delle zone ICI**



prot. 622 del 30/06/2008

STUDIO SUI VALORI MEDI UNITARI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI CESENA

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL TERRITORIO.....	2
1 Descrizione Territorio.....	2
2 Dati Urbanistici	4
2.1 Zone A: Città storica.....	4
2.2 Zone B e D: Città consolidata	4
2.3 Città da trasformare	7
2.4 Città da riqualificare	10
2.5 Il sistema dei servizi e della qualità ambientale.....	10
2.6 Territorio rurale	10
3 Andamento del Mercato Immobiliare.....	11
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	13
4 Scopo della Stima	13
5 Criteri e Metodologie Estimative	14
5.1 Suddivisione territoriale	14
5.2 Destinazione residenziale di completamento, aree di trasformazione e produttivo polifunzionale	17
5.2.1 Stima analitica basata sul valore di trasformazione	17
5.2.2 Trasformazione della Superficie utile lorda in Superficie lorda vendibile	21
5.2.3 Costo della trasformazione ($C = \sum K + Oc + Ip + PI$)	22
5.3 Ulteriori osservazioni sul valore delle aree	25
5.4 Riferimenti sintetici di confronto.....	25
5.4.1 Verifica del valore delle aree edificabili con prezzi desunti da atti pubblici:	25
5.5 Determinazione del valore delle Aree in Zona "A"	28
5.6 Ipotesi di base per la determinazione del valore delle aree	29
5.6.1 Metodo di calcolo del valore di un lotto qualsiasi (Vi).....	29
5.7 Notazioni aggiuntive	30
5.8 Ulteriori specificità che incidono sulla valutazione dei lotti	30
CONCLUSIONI.....	31



PREMESSA

La presente consulenza tecnico estimativa è stata richiesta all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì dal Comune di Cesena con nota Prot. N. 39 del 14/01/2008, assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 622 del 18/01/2008, in applicazione della Convenzione per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica, rinnovata tra questa Agenzia del Territorio ed il medesimo Comune in data 14/04/2005 protocollo n. 3501.

Il Committente ha chiesto a questa Agenzia di redigere uno "*studio del valore venale medio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Cesena*", allo scopo di attribuire ad esse valori congrui sulla base delle indicazioni del mercato immobiliare, da utilizzare quale base imponibile per l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), a partire dall'anno di imposta 2008.

Ai fini della quantificazione della base imponibile dell'I.C.I., l'art. 5 – comma 5° – del D.Lgs. n° 504/92 stabilisce che "*per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*".

Per quanto sopra, anche sulla scorta delle indicazioni e della documentazione preliminarmente fornita dal Committente, si è proceduto alla predisposizione di una relazione tecnica contenente, oltre ad un inquadramento complessivo dell'assetto del territorio, l'indicazione dei valori di mercato unitari da applicarsi ai terreni edificabili suddivisi per zone territoriali omogenee e per ambiti territoriali.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

1 DESCRIZIONE TERRITORIO

Il territorio del Comune di Cesena, è localizzato al nord della Provincia di Forlì – Cesena e si sviluppa per una vasta superficie dalla Valle del Fiume Savio fino al limitare della Costa Adriatica, dalle prime propaggini dell'Appennino Tosco-Romagnolo alla pianura ravennate e riminese, per uno sviluppo di 250 Km² circa. Il capoluogo ha un'altezza di 44 m. s.l.m.

Ubicato in posizione strategica dal punto di vista dei collegamenti infrastrutturali, il Comune è attraversato dalla Via Emilia, dall'Autostrada A14, nonché dalla Superstrada E45 che collega Ravenna a Roma.

Il 27/02/2008 è stata inaugurata la "secante", infrastruttura stradale che consente di by-passare il centro cittadino lungo la direttrice Bologna-Rimini.

Cesena è capoluogo di Provincia, insieme a Forlì, dal 1992 ed è il centro gravitazionale per un gruppo di 14 Comuni minori. Ha una popolazione di circa 95.000 abitanti.

La città fu fondata probabilmente in epoca umbro-etrusca ma è con l'arrivo dei Romani, che scacciarono i Galli, che Cesena inizia ad assumere un certo rilievo



politico, economico e militare. Con ogni probabilità è nei pressi delle attuali frazioni di Calisese e Casale, dove scorre il Pisciatello (indicato da molti storici come il vero Rubicone), che il 10 gennaio 49 a.C. Gaio Giulio Cesare dà inizio alla Guerra civile romana (49 a.C.).

È nota come Città dei Tre Papi perché diede i natali a due papi (Pio VI e Pio VII), mentre ospitò il vescovado di altri due (Pio VIII e Benedetto XIII).

L'economia si fonda prevalentemente sul comparto agro-alimentare: Cesena è, infatti, un importante centro agricolo (produzione, trasformazione e conservazione di frutta e verdura) e avicunicolo. Ospita infatti aziende di settore di importanza internazionale: si distinguono in particolar modo le ditte Orogel (surgelati e prodotti conservati in genere) e Amadori (allevamento e produzione di prodotti alimentari). In altri settori ospita realtà industriali importanti anche a livello internazionale quali la ditta Olidata, produttrice di personal computer ed altri prodotti di alta tecnologia, la società edile Trevi, famosa per la costruzione d'importanti opere di alta ingegneria, mentre è imminente l'apertura della sede principale di Technogym, ditta leader nel mondo nel campo delle macchine da fitness, attualmente situata a Gambettola.

La Città ospita un Polo distaccato dell'Università degli Studi di Bologna per le facoltà di Architettura, Ingegneria, Psicologia, Agraria, Scienze dell'Informazione e Scienze Infermieristiche.

I principali monumenti della Città sono la Rocca Malatestiana, la Biblioteca Malatestiana, la Piazza del popolo che ospita la Fontana Masini, la basilica benedettina del Monte, il Duomo, il Teatro Bonci, nonché una cospicua presenza di eleganti Palazzi di interesse storico-artistico, ubicati nel centro storico.

Il Comune di Cesena è suddiviso in 12 circoscrizioni o quartieri: Centro Urbano, Cesuola, Fiorenzuola, Cervese Sud, Oltre Savio, Valle Savio, Borello, Rubicone, Al Mare, Cervese Nord, Ravennate, Dismano.

Nel capoluogo urbano sono identificabili le seguenti zone: Barriera, Campino (San Rocco), Cappuccini, Ex Zuccherificio, Case Finali, Ippodromo, La Fiorita, Madonna delle Rose, Madonna del Monte, Ponte di San Martino, Ponte Vecchio, Porta Santi, Porta Trova, Sant'Egidio, San Mauro in Valle, Torre del Moro (solo in parte all'interno dell'area urbana), Villa Chiaviche, Vigne, La Valdoca.

Nel resto del territorio comunale si individuano le Frazioni di Acquarola, Aie, Bagnile, Borello, Borgo delle Rose, Borgo di Ronta, Borgo Paglia, Botteghino, Budrio, Bulgaria, Bulgarnò, Calisese, Calabrina, Capannaguzzo, Carpineta, Casalbono, Casale, Case Castagnoli, Case Frini, Case Gentili, Case Missiroli, Case Scuola Vecchia, Celincordia, Celletta, Diegaro (e Diegaro I), Formignano, Gattolino, Gualdo, Il Trebbo, Lizzano, Luogoraro, Luzzena, Macerone, Madonna dell'Olivo, Martorano, Massa, Molino Cento, Monte Aguzzo, Monte Vecchio, Montereale, Monticino, Oriola, Osteria di Piavola, Paderno, Pievesestina, Pioppa, Ponte Abbadesse, Ponte Pietra, Pontecuccio, Provezza, Rio Eremo, Rio Marano, Ronta, Roversano, Ruffio (con anche Ruffio I e Ruffio II), Saiano, San Carlo, San Cristoforo, San Demetrio, San Giorgio, San Mamante, San Martino in Fiume, San Matteo, San Mauro in Valle, San Tomaso, San Vittore, Santa Lucia, Sant'Andrea in Bagnolo, Settecrociari, Tessello, Tipano, Torre del Moro, Trebbo, Valdinoce, Villa Calabria, Villa Casone.



Confina con i Comuni di Bertinoro, Ravenna, Cervia, Cesenatico, Gambettola, Longiano, Montiano, Roncofreddo, Mercato Saraceno, Sarsina, Civitella, Meldola.

2 DATI URBANISTICI

Dal punto di vista urbanistico, come risulta dalla Variante al Piano Regolatore Generale – PRG 2000 – adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 266 del 05/10/2000 ed approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 348 del 29/07/2003 e con delibera (presa d'atto) del Consiglio Comunale n.216 del 17/11/2003 e delle successive varianti, si rileva che il territorio comunale in esame è suddiviso in zone territoriali omogenee che corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti zone:

Zone A: Città storica

Zone B e D: Città consolidata

Zone C e D: Città da trasformare e Città da riqualificare

Zone F e G: Sistema dei servizi

Zone E: Territorio rurale

2.1 Zone A: Città storica

Per le zone A (Centri Storici e complessi o edifici isolati di interesse storico-artistico e/o documentario) le norme di disciplina sono contenute nella variante al PRG adottata con Delibera di CC n° 543 del 21/03/90 e successive integrazioni sono contenute negli Allegati normativi inerenti il Centro storico di Cesena e Roversano (PS 3); attengono alla Città storica anche i Nuclei storici (PS 4) e gli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano (Allegato A6) e in ambito rurale (Allegato A7).

2.2 Zone B e D: Città consolidata

La Città consolidata comprende tutte le parti urbane esistenti del capoluogo, delle frazioni e dei nuclei esterni, comprensive dei servizi pubblici e privati, con l'esclusione della Città storica e dei Nuclei storici di cui al punto precedente. Essa è articolata in "Tessuti esistenti", vale a dire in parti di città omogenee per quanto riguarda i caratteri del sistema insediativo, quelli morfo-tipologici, quelli funzionali e relativi alla capacità di incremento insediativo.

Per la Città consolidata il PRG mira essenzialmente alla riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei Tessuti esistenti.

Il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto applicando gli indici paesaggisticoecologici specificati per ciascun tessuto.

Nei Tessuti esistenti, per i lotti già edificati, sono generalmente ammessi interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente utilizzando le modalità d'intervento della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione edilizia.

Tessuto dell'espansione anni 60 – 70

Tessuto a prevalente destinazione residenziale che ha completato il ciclo di crescita, comprensivo di zone sature ad elevata densità e di tipologie estensive, caratterizzato da densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, sia per gli edifici condominiali che per le tipologie uni-bifamiliari, queste ultime prevalenti, risalenti all'espansione degli anni 60-70.

Interventi edilizi ammessi:

— manutenzione qualitativa¹;

¹ Gli interventi di *manutenzione qualitativa* dei manufatti esistenti sono articolati in differenti tipologie, sulla base delle categorie individuate dalla legislazione nazionale, nonché dalla LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo (di tipo A e B)



- nuove costruzioni su lotto libero:
 - $U_f = 0,8$ mq/mq nel centro edificato urbano;
 - $U_f = 0,7$ mq/mq nel centro edificato delle frazioni;
- ampliamento degli edifici esistenti:
 - $U_f = 0,8$ mq/mq nel centro edificato urbano;
 - $U_f = 0,7$ mq/mq nel centro edificato delle frazioni;
- demolizione e ricostruzione:
 - $U_f = 0,8$ mq/mq oppure pari alla Sul esistente se superiore a $U_f = 0,8$ mq/mq nel centro edificato urbano;
 - $U_f = 0,7$ mq/mq oppure pari alla Sul esistente, se superiore a $U_f = 0,7$ mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui all'art. 23), U3/5, U3/6

Tessuto di impianto di prima espansione di valore ambientale

Tessuto a prevalente destinazione residenziale caratterizzato per la maggior parte da tipologia a villa e a casa isolata con ampi spazi di verde attrezzato a parco e giardino. Sono comprese le zone di inizio secolo di Madonna delle Rose e quelle risalenti agli anni '60 del Monte e dell'Osservanza. Questi ambiti hanno una valenza storico-ambientale ed ecologica che si intende tutelare. La vegetazione di pregio esistente dovrà essere salvaguardata.

Interventi edilizi

- manutenzione qualitativa
- nuove costruzioni su lotto libero: $U_f = 0,40$ mq/mq
- ampliamento degli edifici esistenti: $U_f = 0,35$ mq/mq
- demolizione e ricostruzione: $U_f = 0,35$ mq/mq oppure pari alla Sul esistente se superiore a $U_f = 0,35$ mq/mq

Gli edifici individuati nelle tavole dei Sistemi presentano particolare pregio architettonico e ambientale per cui sono assoggettati agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, restauro e risanamento conservativo di tipo A e B.

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5, U3/6

Tessuto di impianto unitario

Tessuti a prevalente destinazione residenziale e/o produttiva individuati nelle tavole dei Sistemi e strutturati in base ai piani e agli interventi unitari (Piani Particolareggiati residenziali, PEEP, PIP, ecc.) per i quali si segnala la necessità di rispettare l'assetto urbano esistente, attraverso interventi di valorizzazione e riqualificazione dell'impianto urbanistico originario e degli spazi pubblici in relazione alla possibilità di potenziare il ruolo di connessione con il contesto urbano di appartenenza.

Per le aree libere o parzialmente edificate ricomprese nei piani attuativi scaduti valgono i parametri urbanistico edilizi stabiliti dal piano attuativo oppure, in carenza di documentazione, per le aree polifunzionali valgono gli indici urbanistico-ecologici di cui all'art. 39.

Nel caso di lotti non edificati o parzialmente edificati, non disciplinati dai piani attuativi previgenti, si applicano gli indici urbanistico ecologici dell'art.39 per le aree produttive e dell'art. 34 per le aree residenziali.

Tessuti di impianto unitario a prevalente destinazione residenziale

Interventi edilizi

- manutenzione qualitativa
- nuove costruzioni su lotto libero o ampliamento

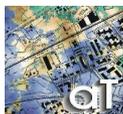
Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui all'art. 23), U3/5, U3/6

Tessuti di impianto unitario a prevalente destinazione produttiva

Interventi edilizi

- manutenzione qualitativa
- demolizione e ricostruzione fermo restando la Sul esistente

- ristrutturazione edilizia
- demolizione senza ricostruzione



— nuove costruzioni su lotto libero o ampliamento

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2

Usi regolati: U1/1 = massimo 20% della Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva

U4/1 = è escluso l'uso di foresteria aziendale.

Ville e giardini

Si tratta di norma di parchi privati di pregio ambientale e tipologico, strettamente correlati agli edifici in essi ricompresi, di giardini pertinenziali con funzione ecologica e di miglioramento del paesaggio.

Interventi edilizi

—gli edifici individuati nelle tavole dei Sistemi sono di valore storico- testimoniale e assoggettati agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, restauro e risanamento conservativo di tipo A e B (Allegato normativo A6).

— per gli edifici privi di valore storico- testimoniale è consentita:

- la manutenzione qualitativa;
- la demolizione e ricostruzione della Sul esistente senza diminuire l'indice di permeabilità esistente e mantenendo le caratteristiche del sistema del verde;
- ampliamento una tantum della Sul esistente fino ad un massimo del 20% con un minimo sempre consentito di mq 60 di Sul a condizione che vengano reperiti o monetizzati gli standards relativi all'ampliamento e siano rispettate le distanze delle costruzioni dalle strade (DM 16/01/96).

Usi previsti: U1/1, U2/1 U3/1, U3/5, U3/6

Edifici nel verde

Si tratta di aree con tipologia edilizia a bassa densità immerse nel verde, finalizzate al miglioramento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche (verde privato con funzioni ecologiche).

Interventi edilizi

- manutenzione qualitativa
- nuove costruzioni su lotto libero
- ampliamento degli edifici esistenti
- demolizione e ricostruzione

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5, U3/6

In caso di demolizione e ricostruzione è consentita mantenere la Sul esistente.

Tessuto produttivo polifunzionale

Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva polifunzionale, caratterizzato dalla compresenza di funzioni produttive, terziarie, sportivo-ricreative e di servizio e da una bassa permeabilità del suolo.

Interventi edilizi

- nuove costruzioni su lotto libero e ampliamento degli edifici esistenti: $U_f = 0,6$ mq/mq
- demolizione e ricostruzione: $U_f = 0,6$ mq/mq ovvero pari alla Sul esistente se superiore a $U_f = 0,6$ mq/mq

Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1) con un ampliamento del 20% della Sul esistente.

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23) U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2

Usi regolati: U1/1 = massimo 20% della Sul, e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva

U4/1 = è escluso l'uso di foresteria aziendale

U4/3 = limitatamente ai lotti posti a 500 mt dal tessuto residenziale e dai servizi

Tessuto produttivo polifunzionale a prevalenza commerciale

Tessuto esistente a prevalente destinazione polifunzionale per il quale il piano promuove politiche di valorizzazione commerciale e definisce l'insediamento delle medio-grandi e grandi strutture di vendita.



Interventi edilizi

- nuove costruzioni su lotto libero e ampliamento degli edifici esistenti: $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$
- demolizione e ricostruzione: $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ovvero pari alla S_{ul} esistente se superiore a $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$

Per gli edifici residenziali esistenti ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1) con un ampliamento del 20% della S_{ul} esistente.

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2

Usi regolati: U1/1 = massimo il 20% della S_{ul} e comunque per un massimo di 150 mq di S_{ul} per ogni unità produttiva

U3/2 = una attrezzatura per ogni unità produttiva con le limitazioni di cui all'art. 23

U3/3, U3/4 alimentare e non, ove indicato nelle tavole dei Sistemi

U4/1 = è escluso l'uso di foresteria aziendale

2.3 Città da trasformare

La Città da trasformare coinvolge le aree interessate da interventi di riuso e recupero di aree già edificate e nuovi insediamenti su aree libere comprensive dei servizi. Per la Città da trasformare il piano garantisce la sostenibilità dei nuovi interventi e persegue il raggiungimento degli obiettivi quantitativi e qualitativi relativi agli standard urbanistici mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica.

All'interno delle Aree di Trasformazione il piano prevede la completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, ad interventi di riuso e ad eventuali interventi di edilizia convenzionata residenziale e produttiva.

La Città da trasformare è caratterizzata da 2 tipi di aree, quelle di trasformazione del territorio urbano e periurbano e quelle di trasformazione del territorio rurale.

Aree di trasformazione del territorio urbano e periurbano

AT1 Aree interne ai tessuti urbani $U_t = 2500 \text{ mq/ha}$

AT2 Aree di riqualificazione urbana $U_t = 5000 \text{ mq/ha}$

AT3 Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale $U_t = 1500 \text{ mq/ha}$

AT4a Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale $U_t = 4000 \text{ mq/ha}$

AT4b Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale $U_t = 4000 \text{ mq/ha}$

AT4c Aree di cintura a servizio della viabilità $U_t = 1000 \text{ mq/ha}$

AT5 Aree di connessione dei margini urbani $U_t = 1500 \text{ mq/ha}$

AT6 Aree di valorizzazione paesaggistico-ambientale $U_t = 400 \text{ mq/ha}$

Aree di trasformazione del territorio rurale

AT7 Aree di riqualificazione paesaggistico-ambientale $U_t = 1000 \text{ mq/ha}$

Tutte le Aree di Trasformazione sono di norma soggette a pianificazione attuativa di iniziativa privata. Qualora i soggetti attuatori assumano i contenuti dello schema di impianto urbanistico (elaborato PG 5), possono ricorrere all'intervento edilizio diretto convenzionato.

In caso di assenza accertata, da parte dell'Amministrazione comunale, dell'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nell'Area di Trasformazione, il Piano Attuativo o il progetto planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata potranno essere promossi anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 75% della S_t complessiva dell'Area di Trasformazione. In questo caso, dovrà essere garantito il rispetto pro-quota da parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario.

La progettazione del comparto, articolata in subcomparti, dovrà rimanere complessiva e sarà a carico delle proprietà di maggioranza.

Le Aree di Trasformazione sono di norma ripartite nelle seguenti 2 zone funzionali:

- Se, Superficie edificabile;
- Ap, Area pubblica.

La Superficie edificabile è la porzione di area sulla quale deve essere concentrata l'edificazione privata.

L'Area pubblica comprende le aree a standard urbanistici obbligatori relativi a verde pubblico e parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente e/o asservire all'uso pubblico contestualmente all'attuazione degli interventi. Nelle AT residenziali devono essere realizzati e ceduti o asserviti all'uso pubblico, in relazione alla S_{ul} residenziale, 30 mq/ab. di aree pubbliche così suddivise:

- 10 mq/ab di parcheggio pubblico



- 16 mq/ab di verde pubblico
- 4 mq/ab di aree per altri servizi provvisoriamente sistemate a verde.

Nelle Aree di Trasformazione residenziali è di norma garantita la presenza degli usi residenziali e di usi terziario/commerciali. Tale compresenza, definita Mix funzionale, nelle Aree di Trasformazione del territorio urbano e periurbano a prevalenza residenziale ha la quota massima del 25% di funzioni terziarie/commerciali.

Nelle Aree di Trasformazione AT4a e AT4b una quota di Ut pari a 0,1 mq/mq, da comprendere nella Se, è riservata al Comune per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico.

La realizzazione delle quote è attuata:

- mediante cessione della Se al prezzo convenzionato ai soggetti attuatori;
- mediante la cessione della Sul edificata a prezzo convenzionato ai soggetti assegnatari.

Per le funzioni alberghiere, terziarie e produttive, dovrà essere previsto lo standard di verde pubblico pari a 60/100 mq di Sul.

AT1 - Aree interne ai tessuti urbani

Si tratta di Aree di Trasformazione interne ai tessuti urbani, costruite e/o libere, già destinate ad insediamenti dal PRG '85 e che non hanno trovato attuazione. Il nuovo piano le destina a insediamenti integrati. Le Aree di Trasformazione urbana sono finalizzate alla riqualificazione urbanistica e ambientale nonché all'accrescimento qualitativo dei tessuti urbani all'interno dei quali sono localizzate.

Ripartizione funzionale nell'area urbana

- Se = 50% St
- Ap = 50% St

Indice urbanistico

- Ut = 0,25 mq/mq

Mix funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul

U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul

U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

AT2 - Aree di riqualificazione urbana

Si tratta di aree edificate (le aree produttive di primo impianto, dismesse e/o sottoutilizzate), finalizzate alla riqualificazione della Città consolidata e delle frazioni e alla realizzazione di servizi e di un sistema di percorsi pubblici.

Ripartizione funzionale

- Ap = 40% e comunque secondo indicazioni Schede di impianto urbanistico Elab. PG 5.

Indici urbanistico

- Ut = 0,5 mq/mq

Mix funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul

U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul

U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

AT3 - Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale

Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata alla costituzione di sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse (reti e corridoi ecologici, verde naturale e attrezzato, ecc.), fra territorio extraurbano e Città consolidata. Si intende privilegiare un'edilizia prevalentemente residenziale, e per usi assimilabili alla residenza a bassa densità con ampia presenza di verde privato.

Ripartizione funzionale

- Se = 40% St
- Ap = 60% St

Indici urbanistico

- Ut = 0,15 mq/mq

Mix funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul

U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul

U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02



AT4 a - Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale

Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata al completamento del sistema produttivo urbano e della città regionale. Si intende privilegiare un'edilizia prevalentemente polifunzionale a medio impatto ambientale con forte presenza di fasce di mitigazione verde.

Ripartizione funzionale

- Se = 50% St
- Ap = 50% St

Indice urbanistico

Ut = 0,4 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per edilizia convenzionata rif. all'art. 42.08 bis.

Mix funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2, U4/3

Usi regolati: U1/1 = massimo 20% Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva.

U2/1, U3/1, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2 = minimo 80% Sul.

U3/2 non alimentare = una struttura di vendita per ogni comparto di trasformazione.

U3/3 nei casi previsti dalle tavole dei Sistemi

U3/2 alimentare con le limitazioni di cui all'art. 23.02

U4/1 per foresteria aziendale = massimo 250 mq. di Sul

U4/3 = limitatamente ai casi previsti

AT4 b - Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale

Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata al completamento del sistema produttivo urbano e della Città regionale. Si intende privilegiare un'edilizia di tipo commerciale terziario che può essere sviluppata in altezza con ridotta occupazione di suolo e forte presenza di fasce di mitigazione verde.

Ripartizione funzionale

- Se = 40% St
- Ap = 60% St

Indice urbanistico

- Ut = 0,4 mq/mq di cui 0,1 mq/mq riservato al Comune per edilizia convenzionata

Mix funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2

Usi regolati: U1/1 = massimo 20% Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva.

U2/1, U3/1, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2 = minimo 80% Sul.

U3/2 alimentare con le limitazioni di cui all'art. 23.02

U3/3 nei casi previsti dalle tavole dei Sistemi

U4/1 per foresteria aziendale = massimo 250 mq. di Sul

U4/2 esclusi depositi a cielo aperto

AT5 - Aree di connessione dei margini urbani

Si tratta di aree libere interne ai tessuti urbani o incuneate nel territorio urbanizzato, la cui trasformazione risulta finalizzata alla costituzione di sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse, fra territorio periurbano e città consolidata.

Ripartizione funzionale

- Se = 25% St
- Ap = 75% St

Indice urbanistico

- Ut = 0,15 mq/mq

Mix funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul

U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul

U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

AT6 - Aree di valorizzazione paesaggistica-ambientale

Si tratta di aree a preminente vocazione ambientale e paesaggistica, all'interno delle quali ricadono alcuni vincoli del PTCP, finalizzate ad una trasformazione a bassissimo impatto ambientale e alla costituzione di un sistema di reti ambientali e fruibili interconnesse.



Ripartizione funzionale

- Se = 15% St

- Ap = 85% St

Indice urbanistico

- Ut = 0,04 mq/mq

Mix funzionale

Usi previsti: U1/1, U3/6

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul

U3/6 = massimo 25% Sul

AT7 - Aree di riqualificazione paesaggistica ambientale

Si tratta di Aree di Trasformazione relative ad allevamenti esistenti degradati e dequalificati, finalizzate alla riqualificazione ambientale e paesaggistica di alcune zone rurali di particolare valore e fragilità (ambito fluviale e collinare), da destinare a insediamenti residenziali a basso impatto ambientale.

Ripartizione funzionale

- Se = 40 St

- Ap = 60 St

Indice urbanistico

- Ut = 0,1 mq/mq

Mix funzionale

Usi previsti: U1/1, U3/6

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul

U3/6 = massimo 25% Sul

2.4 Città da riqualificare

La Città da riqualificare comprende gli Ambiti di riqualificazione urbana (aree degradate e/o da valorizzare dal punto di vista urbanistico e ambientale) e gli Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana (viali urbani da ridefinire, morfologicamente e funzionalmente).

Per la Città da riqualificare il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Gli ambiti da sottoporre ai Programmi sono:

Ambito di Via Europa

Ambito Via Cavalcavia

Ambito della stazione e dell'ex Mercato ortofrutticolo

Ambito di via Cattaneo

Ambito della via Emilia

1. Via Emilia-via Dismano

2. Via Emilia-via Europa

3. Viale Marconi-via del Mare

Ambito di via Magellano

2.5 Il sistema dei servizi e della qualità ambientale

Servizi di interesse sovracomunale

Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse pubblico a livello sovracomunale di cui all'art. 41 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni. Sono classificate come zone F ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni. Tali aree sono preordinate all'esproprio.

Servizi di quartiere

Tali aree destinate ad attrezzature sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti. Tali aree sono classificate come zone G ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

2.6 Territorio rurale

Il Territorio rurale comprende le parti del territorio comunale esterne al limite dell'edificato destinate in prevalenza all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica nonché alla tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e naturalistico presente.



La normativa del Territorio rurale, in particolare, si pone l'obiettivo di regolamentare il recupero del patrimonio edilizio, verificare la compatibilità ecologica delle attività produttive agricole e tutelare gli elementi paesaggistico-naturalistici del territorio, nonché di promuovere le potenzialità culturali e le unità produttive, la salvaguardia degli equilibri idro-geomorfologici della collina e della pianura, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del patrimonio rurale anche attraverso politiche di contenimento della edificazione diffusa, favorendo l'accorpamento aziendale, l'individuazione e la regolamentazione dello spazio di percorsi pubblici, di punti di sosta attrezzati e di aree di riequilibrio ecologico-ambientale.

Le zone del Territorio rurale corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo E integrate con zone a parchi territoriali e con zone omogenee di tipo F.

Soggetti abilitati a intervenire in zona rurale

Costruzione di edifici residenziali rurali

Nel caso di nuova costruzione e ampliamento di edifici residenziali possono intervenire solo gli Operatori Agricoli Qualificati, cioè:

- coltivatori diretti;
- coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (IATP);
- consorzi, cooperative e altre forme societarie proprietarie dei terreni e costituite tra imprenditori agricoli o coltivatori diretti che operino in attività connesse con la conduzione agricola;

Hanno titolo a richiedere la costruzione di edifici a servizio della produzione anche i titolari di aziende agricole.

Il territorio agricolo è classificato in Ambiti, in base alle caratteristiche fisiche, ambientali ed alle esigenze di un corretto utilizzo delle potenzialità agricole presenti. La classificazione degli Ambiti rurali è la seguente:

- Pianura Centuriata
- Pianura Bonificata
- Collina di Valore Ambientale
- Collina
- Tutela Fluviale

3 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare locale ha avuto un andamento in linea con quello del resto della realtà territoriale forlivese: è possibile rilevare nel Comune oggetto di studio una discreta dinamicità del mercato, sia per il segmento residenziale che per il commerciale e il terziario.

Quanto sopra è evidenziato dai seguenti indicatori, utilizzati dall'Agenzia del Territorio per rilevare la dinamicità di mercato:

- **NTN** (Numero di Transazioni Normalizzate) è il numero di transazioni realizzate in un anno, normalizzate rispetto la quota di proprietà compravenduta; è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

- **IMI** rappresenta il grado di intensità del mercato immobiliare di un Comune ed è la quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita.

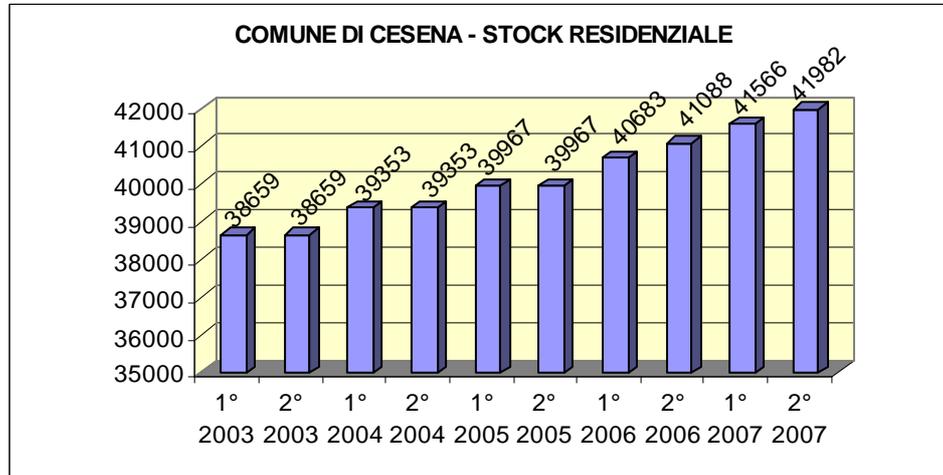
- Lo **STOCK** è il numero di unità immobiliari presenti in un Comune distinte per tipologia edilizia.

Tale dato riferito al 31/12/2007, rilevabile dalla Banca Dati del Catasto, viene di seguito riportato:

Residenziale	Commerciale (negozi, laboratori e centri commerciali)	Terziario	Produttivo (capannoni e industrie)	Altro
41.982	4.077	1.682	1.819	34.696

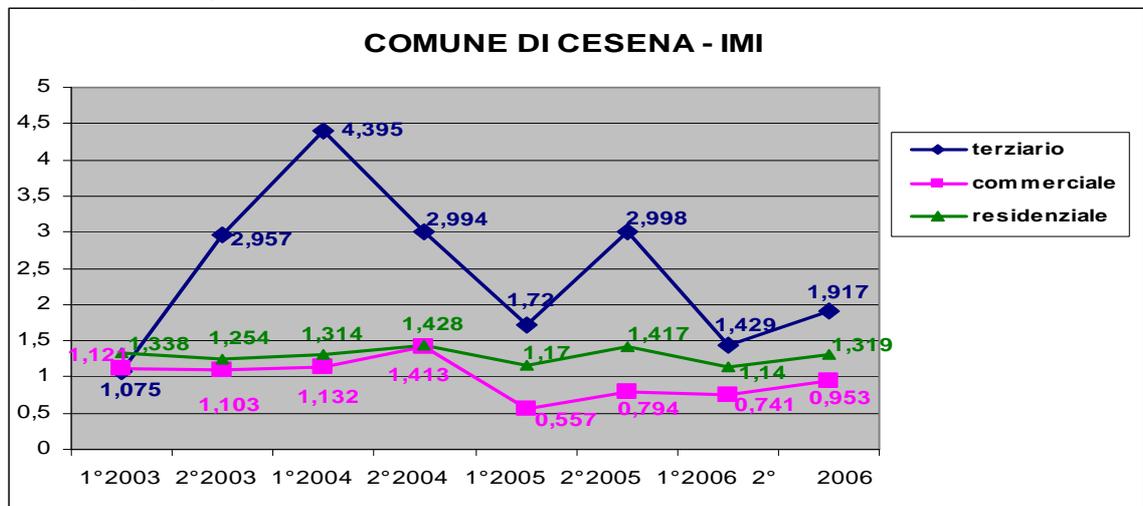


Come si evince dal grafico sotto riportato, lo stock negli ultimi anni ha avuto una crescita costante e sostenuta: nel 2007 il numero delle unità immobiliari a destinazione residenziale del Comune di Cesena è cresciuto del +8,6% rispetto al 2003.



Il numero degli uffici nello stesso arco temporale di 5 anni è cresciuto del 13%, mentre quello di negozi e laboratori complessivamente dell'1,4%.

Nel seguente grafico è rappresentato l'IMI di Cesena con riferimento ai settori residenziale (abitazioni di tipo ordinario), commerciale (negozi e laboratori) e terziario (uffici):



Come si nota per tutti e tre i segmenti il grafico mostra un picco nell'anno 2004 (il secondo semestre per residenziale e commerciale e il primo per il terziario), quindi nel periodo in cui gli investimenti nel settore immobiliare hanno dato i maggiori rendimenti.

Successivamente l'andamento presenta una serie di alti e bassi (andamento riscontrato anche in altre realtà della Provincia) e comunque si osserva una tendenza decrescente, più marcata per il terziario ed appena accennata per il residenziale.

Per quanto riguarda più specificatamente i terreni edificabili da un esame del territorio si evince chiaramente la mancanza di terreni edificabili all'interno del nucleo storico, essendo del tutto edificato.



Anche nella zona edificata del nucleo urbano strettamente a ridosso del centro storico, si osserva la scarsa disponibilità di aree fabbricabili. Per quello che riguarda la destinazione B i lotti compravenduti nell'ultimo biennio sono concentrati per lo più in Loc. S.Egidio, per la destinazione C oltre che nella citata località, anche in loc. Martorano, Case Finali e Vill'Arco.

Per la periferia e le frazioni emerge chiaramente una maggiore disponibilità di aree sia di espansione che, in misura ridotta, di completamento residenziale.

Per quanto riguarda la destinazione produttivo polifunzionale, le aree compravendute nell'ultimo biennio erano concentrate prevalentemente in loc. Pievesestina e Case Castagnoli.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

La presente relazione, come riportato in Premessa, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie, delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Cesena, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. per tali immobili:

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G..

A rafforzare la prassi è recentemente intervenuto anche un atto normativo, e precisamente l'art.36, comma 2 del D.L.223/2006, ai fini delle imposte sui redditi, dell'Iva, dell'imposta di registro e dell'Ici, ha sancito 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"*.



E' ancor più recente la sentenza n.23682 del 15/11/07 della Cassazione che conferma tale orientamento.

5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Prima di addentrarci nell'esposizione della metodologia estimativa ritenuta idonea per addivenire alle determinazioni richieste dal Committente, è importante precisare che, in generale, il più probabile valore venale delle aree fabbricabili può essere determinato con i seguenti metodi:

- **metodo sintetico comparativo,**
- **metodo analitico basato sul valore di trasformazione.**

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Con riferimento al mercato delle aree edificabili nel Comune in esame, è stato rilevato un andamento abbastanza dinamico, ma non sufficientemente trasparente ai fini di una valutazione sintetico-comparativa, poiché dall'analisi degli atti rilevati, sono emerse alcune incongruenze nei prezzi di compravendita dichiarati.

E' stato inoltre possibile accertare un numero molto ampio di prezzi/valori riferiti a fabbricati residenziali (appartamenti, case a schiera, villette), numero che consente di poter risalire al valore del lotto "tipo" in base al procedimento di stima per trasformazione.

Per le considerazioni sopra esposte, si è ritenuto di procedere alla valutazione attraverso il **valore di trasformazione** e, successivamente, di utilizzare i riferimenti di mercato relativi ai terreni edificabili al fine di una verifica dei valori stimati.

Il criterio di stima basato sul valore di trasformazione si sostanzia nella differenza tra il valore del prodotto edilizio finito ed i costi che si devono sostenere per ottenerlo, differenza scontata per il periodo intercorrente tra l'acquisto e la vendita del prodotto stesso.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione.

5.1 Suddivisione territoriale

Al fine di individuare tutte le aree oggetto di regolamentazione urbanistica da valutare, si è proceduto al dettagliato esame del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena "Variante generale - P.R.G. 2000" e all'analisi



dei parametri costituenti le Norme Tecniche di Attuazione ed i diversi vincoli urbanistici da soddisfare nell'esecuzione degli interventi edilizi.

Sono state quindi individuate, anche in base alle informazioni assunte, delle ampie "zone" in cui suddividere l'intero territorio comunale; tali zone rappresentano differenti realtà di mercato distinguibili tra loro sia per grado e tipologia di sviluppo edificatorio (residenziale e produttivo), che per l'appetibilità in relazione alla posizione sul territorio e alla presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali.

Tali zone sono da ritenersi omogenee anche rispetto ai prezzi medi rilevati sul mercato locale dall'analisi di compravendite di aree e fabbricati aventi analoghe caratteristiche.

Di seguito vengono descritte le zone nelle quali viene suddiviso il territorio del Comune di Cesena: nella individuazione degli ambiti si è tenuto conto, delle indicazioni del mercato immobiliare locale, della suddivisione effettuata dal Comune stesso nella fase di delimitazione delle Microzone catastali ai sensi del DPR 138/98, nonché della delimitazione delle zone ai fini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio.

Per una più dettagliata delimitazione delle zone sotto descritte (con la precisa individuazione dei fogli catastali appartenenti ad ogni zona) si rimanda all'elaborato cartografico, che costituisce parte integrante del presente studio.

1° > ZONA CENTRO STORICO

ZONA ICI	FASCIA CENTRALE	
1	MICROZONA: 1 ZONA OMI: B1	Località: centro storico del Capoluogo

Centro Storico e fasce edificate a ridosso del nucleo storico caratterizzate dalla prevalente presenza di edifici residenziali con infrastrutture ben sviluppate. Si rileva la presenza di un elevato numero fabbricati di interesse storico-artistico e complessivamente di un centro storico ben conservato, in cui la quantità di edifici storici è preponderante rispetto a quella di edifici realizzati dal secondo dopoguerra in poi.

2° > ZONA CENTRO URBANO

ZONA ICI	FASCIA 2 – CENTRO URBANO	
2	MICROZONA: 2 ZONA OMI: B2	Quartieri/Località: San Domenico Maceri, Porta Trova San Bartolo, Ex Arrigoni Stazione, Madonna delle Rose, Porta Santi, Ospedale Seminario, Don Minzioni, Osservanza
3	MICROZONA: 2 ZONA OMI: B2	Quartieri/Località: Ippodromo, San Rocco Campino, San Mauro, Ponte Vecchio Via Ancona, Vill'Arco, Zuccherificio, Fiorita, Stadio, Ponte Abbadesse, Vigne, Sant'Egidio.



4	MICROZONA: 2 ZONA OMI: B2, C1	Quartieri/Località: Torre del Moro, Martorano, Case Frini, Case Finali, Ponte Pietra, Villa Chiaviche, Diegaro
---	--	---

Zona mista a destinazione residenziale e produttiva, caratterizzata da un tessuto urbano saturo. Presenza di fabbricati di tipo prevalentemente plurifamiliare (vi sono anche molti fabbricati di tipo uni-bifamiliare). Nelle zone Ici 2 e 3 i nuovi insediamenti sono localizzati prevalentemente in vaste aree oggetto di recente riqualificazione. Ai margini della zona Ici 3 e nella zona 4 ricadono molte delle nuove aree di trasformazione previste dal PRG.

3° > ZONA PERIFERICA

ZONA ICI	FASCIA 3 – PERIFERIA	
5	MICROZONE: 3, 4, 5 ZONA OMI: C1	Località: Bagnile, S.Andrea in Bagnolo, S.Martino in Fiume, Ronta, Borgo di Ronta, San Giorgio, Pioppa, Calabrina, Villa Calabria, Capannaguzzo, Gattolino, San Cristoforo, Pievesestina, Fossalta, Case Gentili, Settecrociari, Celletta, Aie, Rio Eremo, Ruffio, Villa Casone, Macerone, Bulgarnò, Roversano, Tipano, San Carlo, Borello, Case Castagnoli, Calisese, Case Missiroli, Budrio.

Frazioni urbane di apprezzabili estensioni sviluppatesi in epoca recente, talvolta attorno a piccolissimi nuclei storici. Presenza di fabbricati in prevalenza mono/bifamiliari, plurifamiliari e rurali/ex rurali di vecchio impianto in parte oggetto di recenti ristrutturazioni per riconversione alla residenza. Presenza di nuovi insediamenti principalmente localizzati in singoli lotti.

4° > ZONA RURALE

ZONA ICI	FASCIA 4 – RURALE	
6	MICROZONE: 6,7 ZONA OMI: E1, E2, R1,	Località: Tessello, Luogoraro, San Mamante, Formignano, Luzzena, Casalbano, Osteria di Piavola, Saiano, Carpineta, Casale, Borgo delle Rose, Lizzano, Paderno, Montevecchio, Monte Aguzzo, Gualdo

Frazione a prevalente destinazione rurale con nuovi insediamenti, principalmente in lottizzazioni. Presenza di fabbricati mono/bifamiliari e rurali/ex rurali di vecchio impianto in parte oggetto di recenti ristrutturazioni per riconversione alla residenza.

La disciplina edilizia nel nucleo storico fa riferimento alle parti del territorio per le quali va perseguita la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico, non consentendo in via generale l'incremento del volume edificato esistente.



Tuttavia, poichè l'art.50.6 del D.Lgs.504/92 prevede che "... in caso di interventi di recupero di cui all'art.31, c.1, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978, n.457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione" il quesito posto dal Committente riguarda anche l'individuazione del valore delle aree comprese all'interno delle zona territoriale omogenea "A".

Nuclei storici frazionali

Alla disciplina particolareggiata del centro storico fanno riferimento i nuclei storici frazionali presenti nell'elaborato PS 4 del PRG (S.Giorgio, Macerone, Casale, Borello, San Carlo, San Vittore).

L'ambito di studio sarà quindi costituito dal territorio ubicato in zona centrale, periferica e suburbana in cui il piano regolatore individua le seguenti zonizzazioni:

Zona centrale:

Centro Storico di Cesena e Roversano, nuclei storici (tavola PS4 del PRG), edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano e in ambito rurale.

Zone centro urbano, periferica, rurale:

- Residenziale
- Produttivo polifunzionale
- Produttivo polifunzionale a prevalenza commerciale
- Aree di trasformazione

5.2 Destinazione residenziale di completamento, aree di trasformazione e produttivo polifunzionale

5.2.1 Stima analitica basata sul valore di trasformazione

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati realizzati nella zona in esame "Vf" e la somma di tutti i costi da sostenere "C", cioè: " Σk " - costi relativi alla costruzione, "Oc" - oneri di commercializzazione, "Ip" - interessi passivi per anticipazione dei capitali e "PI" - profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza (Vf - C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, applicando un opportuno fattore di anticipazione, che remunererà l'operatore economico della mancata redditività dei capitali investiti durante detto periodo di tempo. L'anticipazione viene effettuata attraverso un saggio di sconto pari alla redditività netta attesa dall'intervento: poiché la redditività lorda richiesta dal promotore della trasformazione edilizia va dal 20 al 25% del valore del complesso edilizio edificato (vedi par.6.2.1.4), e poiché l'aliquota di tassazione per le attività in esame è dell'ordine del 50%, si ritiene di applicare un saggio netto del 11,75%.

L'intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 2 anni per le aree a edificazione diretta, mentre sarà ipotizzato



un tempo di 3 anni per tutti i comparti di espansione da urbanizzare, comprese le aree di trasformazione.

L'equazione risolutiva del procedimento estimativo a valore di trasformazione risulta essere la seguente:

$$(1) \quad \mathbf{Va} = \frac{\mathbf{Vf} - (\Sigma \mathbf{K} + \mathbf{Oc} + \mathbf{Ip} + \mathbf{PI})}{(1 + r)^n}$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vf = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Σk = costi relativi alla costruzione (costo tecnico di costruzione degli immobili comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere, oneri concessori pari alla somma di Oneri di urbanizzazione e Contributo commisurato al costo di costruzione, onorari professionali)

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

Oc = oneri di commercializzazione

PI = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

5.2.1.1 Il valore medio dei fabbricati (Vf)

Vf rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile (o superficie commerciale) complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nella zona ICI in esame.

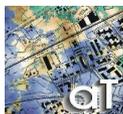
Destinazione residenziale:

Con riferimento al segmento residenziale il valore unitario di mercato viene desunto dalla media dei prezzi dichiarati in atti di compravendita stipulati negli ultimi due anni e relativi ad immobili nuovi, di recente costruzione o completamente ristrutturati.

Si è proceduto al raggruppamento degli stessi seguendo la suddivisione territoriale di cui al paragrafo 6.1. (zona Omi e zona Ici).

Tali atti, suddivisi per zona ICI ed identificati con il nominativo del Rogante, Repertorio, data, forniscono i valori medi unitari di zona, calcolati con riferimento alla superficie catastale definita dal DPR 138/98, assimilabile alla superficie commerciale, relativa agli immobili oggetto di transazione.

Negli allegati 1, 2, 3, 4 e 5 si riportano gli atti rilevati con i relativi prezzi unitari di compravendita, dalla cui media aritmetica sono emersi i seguenti valori unitari arrotondati:



FASCIA	ZONA OMI	ZONA ICI	VALORE MEDIO UNITARIO
CENTRALE	B1	1	€ 3.050,00
CENTRO URBANO	B2	2	€ 2.500,00
CENTRO URBANO	B2	3	€ 2.200,00
CENTRO URBANO	B2 - C1	4	€ 2.050,00
PERIFERICA	C1 - D1 - D2	5	€ 1.800,00
RURALE*	R1 - E1- E2	6	€ 1.620,00

* nella zona rurale, in considerazione della difficoltà di reperimento degli atti di compravendita si è ritenuto di decurtare il valore della zona periferica del 10%.

Destinazione terziario e commerciale

Con riferimento alle destinazioni in esame, gli atti di compravendita rilevati hanno evidenziato prezzi di cessione molto disomogenei.

In particolare i riferimenti si presentano in numero consistente nel centro storico e urbano (zone Ici 1 e 2), anche se non sempre sono riconducibili ad immobili di recente costruzione. Nelle rimanenti zone è stato rilevato un esiguo numero di atti di compravendita, per i quali, peraltro, c'è motivo di ritenere che i prezzi di cessione registrati siano sensibilmente al di sotto delle quotazioni reali di mercato.

Per quanto sopra, si è scelto di determinare i valori unitari medi di riferimento dei segmenti in oggetto, come di seguito:

1. sono stati analizzati i listini immobiliari presenti sul mercato (Osservatorio del Mercato Immobiliare e Consulente immobiliare), e sono stati rilevati gli scostamenti percentuali tra le quotazioni residenziale - terziario e residenziale - commerciale in essi riportate;
2. le percentuali di maggiorazione desunte sono state applicate al valore medio del residenziale, calcolato come precedentemente descritto. Tali incrementi sono evidentemente differenziati per destinazione e zona Ici.
3. il valore medio calcolato è stato confrontato, ai fini di una verifica, con il prezzo rilevabile negli atti di compravendita, ove possibile.

In particolare si addivene ai seguenti valori:

FASCIA	ZONA OMI	ZONA ICI	DESTINAZIONE	COEFF. %	VALORE MEDIO UNITARIO
CENTRALE	B1	1	TERZIARIO COMMERCIALE	+20% + 70%	3.660,00 5.180,00



FASCIA	ZONA OMI	ZONA ICI	DESTINAZIONE	COEFF. %	VALORE MEDIO UNITARIO
CENTRO URBANO	B2	2	TERZIARIO COMMERCIALE	+20% + 50%	3.000,00 3.750,00
CENTRO URBANO	B2	3	TERZIARIO COMMERCIALE	+10% + 50%	2.420,00 3.300,00
CENTRO URBANO	B2 - C1	4	TERZIARIO COMMERCIALE	+10% + 40%	2.255,00 2.870,00
PERIFERICA	C1 - D1 - D2	5	TERZIARIO COMMERCIALE	+10% + 30%	1.980,00 2.340,00
RURALE*	R1 - E1- E2	6	TERZIARIO COMMERCIALE	+10% + 30%	1.780,00 2.100,00

Destinazione produttiva

Con riferimento alla destinazione in esame gli atti di compravendita rilevati, non sempre riconducibili ad immobili di nuova costruzione, hanno evidenziato prezzi di cessione sostanzialmente allineati su tutto il territorio comunale (all.6): si è ritenuto, quindi, di utilizzare il valore medio rilevato quale quotazione di base in tutte le zone ICI, corrispondente a €/mq.1.000,00.

5.2.1.2 Interviste con operatori immobiliari specializzati

I valori rilevati sono stati oggetto di discussione e confronto attraverso un'intervista all'Agente immobiliare Pierluigi MURATORI, titolare dell'omonima agenzia affiliata FIAIP.

Dall'analisi congiunta è emerso che le valutazioni effettuate sono sostanzialmente corrispondenti alle quotazioni di mercato.

5.2.1.3 Verifica con listini e mercuriali

Per operare un ulteriore controllo dell'obiettività del procedimento con il quale sono stati determinati i predetti valori medi di riferimento, gli stessi sono stati confrontati con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Ufficio e con il listino del Consulente Immobiliare - edizioni il sole24ore:

- **l'Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio riporta i dati distinti per fasce e zone Omi e, per il secondo semestre 2007, indica dei valori seguenti riferiti alle abitazioni civili usate :
 - o Zona Centrale B1: €/mq 1.820,00 - 2.250,00
 - o Zona centrale B2: €/mq. 1.620,00 - 1.980,00



- Zona semicentrale C1: €/mq. 1.550,00 e 1.900,00
- Zona periferica D1: €/mq. 1.240,00 e 1.690,00
- Zona periferica D2: €/mq. 1.310,00 e 1.700,00
- Zona suburbana E1: €/mq. 1.070,00 e 1.540,00
- Zona suburbana E2: €/mq. 1.070,00 e 1.48,00

Con riferimento al commerciale si rilevano le seguenti quotazioni:

- Zona Centrale B1: €/mq 3.630,00 – 4.760,00
- Zona centrale B2: €/mq. 2.510,00 – 3.630,00
- Zona semicentrale C1: €/mq. 2.230,00 e 2.510,00
- Zona periferica D1: €/mq. 1.790,00 e 2.210,00
- Zona periferica D2: €/mq. 1.900,00 e 2.270,00
- Zona suburbana E1: €/mq. 1.550,00 e 2.040,00
- Zona suburbana E2: €/mq. 1.550,00 e 2.960,00

Trattandosi di valori riferiti a fabbricati usati i valori dell'OMI devono essere aumentati mediamente del 25% per riportarli alla condizione a nuovo.

- Il **Consulente Immobiliare**, con riferimento al periodo autunno 2007 riporta quotazioni medie riferite alle zone di pregio/semicentro/periferia per fabbricati di tipo residenziale nuovi o completamente ristrutturati pari ad €/m² 3.000/2.100/1.700, mentre per i negozi le quotazioni sono 5.300/3.200/2.100.

5.2.2 Trasformazione della Superficie utile lorda in Superficie lorda vendibile

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile di pavimento alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse), in ragione di alcuni coefficienti di omogeneizzazione.

Quindi la superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in "superficie lorda vendibile".

Da accurati studi condotti sul territorio provinciale, tenendo conto delle norme del PRG e delle attuali tendenze progettuali nei fabbricati di nuova costruzione, si è rilevato che, per le abitazioni in condominio, l'incidenza complessiva delle superfici accessorie varia tra il 30 e il 40% della slv.

Nelle tabelle successive si riportano i conteggi, effettuati per una unità immobiliare tipo (due camere da letto), che conducono a queste determinazioni:



RESIDENZIALE IN PALAZZINE CONDOMINIALI

Superficie occupata da	Superfici Al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore Venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio (SUL)	80	100 %	80,00
Balconi, terrazze, logge	15	50 %	7,50
Cantine/taverne/soffitte	30	25 %	7,50
Autorimesse	17	70 %	11,90
Superficie commerciale complessiva			106,90
Superficie totale accessori			26,90
Incremento percentuale			33,90 %

A tali superfici, nella generalità dei casi, va aggiunta una quota per le parti comuni.

Si assume quindi un coefficiente maggiorativo della SUL pari al 35%.

Ove è presumibile, in riferimento ad un basso indice di utilizzazione fondiaria o a prescrizioni specifiche, che la trasformazione edilizia possa originare fabbricati mono/bifamiliari, villini o comunque unità a bassa densità edilizia, il coefficiente maggiorativo sarà del 40%.

Viceversa nella zona Ici 1 - Centro storico - si è ritenuto, in considerazione delle tipologie edilizie presenti, ad alta densità abitativa, caratterizzate dalla scarsa disponibilità di balconi, logge, corti private, che tale coefficiente maggiorativo dovesse essere ridotto mediamente al 20%.

Le unità aventi destinazione produttiva, invece, traggono minor contributo dalle superficie accessorie e la SLV si potrà quantificare in un 10% di maggiorazione rispetto alla SUL.

PRODUTTIVO

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore Venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
SUL	100%	1	100%
Locali tecnici e/o a servizio dell'attività non computati nella SUL (soppalchi destinati a deposito e servizi, vani interrati)	15%	0,5	7,5%
Tettoie, pensiline, piazzali, posti auto	5%	0,5	2,5%
Superficie commerciale complessiva			110%
Incidenza totale superfici accessorie			10%

Con riferimento alla destinazione commerciale si quantifica nel 20% la maggiorazione da applicare alla SUL per dedurre la SLV.

5.2.3 Costo della trasformazione ($C = \sum K + Oc + Ip + PI$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente **K1** - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna, **K2** - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, mediazione), **K3** - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- (**Oc**) Oneri di commercializzazione delle unità immobiliari realizzate;



- interessi passivi (**Ip**) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse praticato ai migliori clienti ex Prime Rate ABI;
- profitto lordo (**PI**) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

K1 è riferito alla Superficie Utile Lorda incrementata del 10% per tenere conto della percentuale di ulteriori superfici non rientranti nella SUL a norma dell'art.6 della NTA e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e di impianto e gestione del cantiere nonché l'utile delle imprese.

Si è ritenuto di incrementare il costo del 5% per tener conto della sistemazione esterna (aree di corte, giardini, piazzali).

Tale costo è rilevabile dal listino "PREZZI INFORMATIVI DELLE OPERE EDILI IN FORLÌ'-CESENA", edito a cura della CCIAA, per l'anno 2007. I Costi sono riassunti nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	COSTO BASE	COSTO COMPLESSIVO (incrementato del 5% per la sistemazione esterna)
Abitazione di tipo medio	319,55 €/mc	335,53 €/mc
Uffici	364,89 €/mc	383,13 €/mc
Negozi	364,89 €/mc	383,13 €/mc
Stabilimenti industriali e commerciali	418,52 €/mq	439,45 €/mq

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, mediazione, collaudo ecc., che si assumono, in percentuale rispetto al costo di costruzione "K1", nella misura dell'8%.

K3 - contributi per oneri di urbanizzazione U1 e U2 e costo di costruzione legge n. 10/77

Ai sensi dell'art.4 delle norme del PRG "L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge".

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e generale a carico dei Concessionari è determinata mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Con riferimento alla tabella citata si avranno i seguenti costi:

DESTINAZIONE	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
NC Residenziale	31,99542	46,27173
Direzionale, Commerciale e Finanziario	31,99542	46,34529
Produttivo	10,89440	3,07498



In riferimento al residenziale U1 ed U2 vanno calcolati con riferimento alla Superficie utile (superficie netta dei vani di abitazione). U1 di norma si riduce all'85%; U2 a seconda delle zone del territorio comunale si riduce al 70% (fuori dalle frazioni di pianura e fondo valle), al 60% (nelle frazioni di pianura e fondo valle e fuori dal perimetro dei centri abitati in collina), al 50% (nei centri abitati in collina).

E' interamente a carico del costruttore il contributo dovuto per il costo di costruzione, aggiornato annualmente con determina del Dirigente del Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale, in attuazione della Delibera di C.C. 297/99. Tale costo è stabilito per il 2007 come di seguito:

- residenziale: € 622,37201 al mq di SC (ridotto per dei coefficienti che tengono conto del numero degli alloggi, della grandezza, delle caratteristiche degli alloggi e della loro ubicazione),
- turistico-alberghiero: € 34,23046 al mq di SC
- commercio al dettaglio: € 34,85283 al mq di SC
- commercio all'ingrosso: € 24,89488 al mq di SC
- pubblici esercizi: € 29,87386 al mq di SC
- direzionale: € 56,01348 al mq di SC

Oc – Oneri di commercializzazione

La commercializzazione del prodotto edilizio realizzabile, comporta il coinvolgimento di figure economiche quali gli agenti immobiliari e/o strutture commerciali facenti capo all'impresa costruttrice, oltre che spese dirette di cancelleria e segreteria: a compenso di questo fattore si ritiene di stimare un costo mediamente pari al 3% del valore del fabbricato finito,

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori per l'area da trasformare, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%, corrispondente al tasso applicato dalle banche ai migliori clienti (ex prime rate ABI), Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussoria.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente all'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero un profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta, da informazioni assunte sul mercato immobiliare locale in percentuali che vanno dal 20 al 25% circa, da calcolarsi sul valore del fabbricato finito. Nel presente elaborato si assumerà una percentuale media del 22,50%.

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito determinato per ogni zona ICI e risolvendo la formula risolutiva



indicata al par.6.3.1 (1), si ottiene il valore medio **dell'area edificabile** ipoteticamente presente nella zona trattata.

5.3 Ulteriori osservazioni sul valore delle aree

Per quanto riguarda le aree di trasformazione, essendo ambiti di nuova espansione, non sempre localizzabili interamente in un'unica zona Ici, sono state fatte, ove necessario, alcune considerazioni in merito all'accessibilità, alla dotazione di infrastrutture e servizi, e quindi all'appetibilità in genere.

In relazione a tale analisi, in taluni casi, si è reso necessario l'adattamento dei parametri economici di base (quotazioni medie) delle zone limitrofe.

Con riferimento agli ambiti di trasformazione del Quartiere 1 - Centro (01/01, 01/02 e 01/03), in considerazione del notevole valore paesaggistico e quindi dell'alto pregio della zona, anche in relazione alla vicinanza al centro storico, si è fatto riferimento ai valori immobiliari di base (dei fabbricati) derivanti dalla media delle quotazioni delle zone 1 e 2, In alcuni ambiti di trasformazione del Quartiere 3 - Fiorenzuola (03/01, 03/02, 03/07,03/08) sono stati mediati i valori immobiliari di base delle zone 2, 3 e 4.

Le valutazioni delle aree di trasformazione sono state condotte ipotizzando che la trasformazione edilizia delle aree sia conforme agli usi previsti nelle relative schede d'ambito.

In alcune aree di trasformazione AT, e più precisamente le aree AT 04/18, 05/09, 08/01, 09/01, in cui la superficie edificabile totale è data dalla somma di una sul derivante dall'indice territoriale e dalla sul dei fabbricati preesistenti, in considerazione del fatto che la fase di verifica della Sul afferente ai fabbricati esistenti è propria della *fase di attuazione del piano* (quindi al momento dell'istruttoria vera e propria dell'AT), la valutazione è stata condotta con riferimento al solo indice territoriale. Fa eccezione la AT01/01, in cui è stato possibile verificare presso il Comune la Sul esistente.

5.4 Riferimenti sintetici di confronto

Come si è accennato precedentemente, dall'analisi del mercato immobiliare delle aree fabbricabili del Comune di Cesena è emersa una realtà sufficientemente dinamica; tuttavia si riscontra una sostanziale disomogeneità dei valori denunciati negli atti di compravendita e, quindi, una scarsa trasparenza del mercato.

Per questa ragione si è ritenuto inopportuno procedere alla stima attraverso il metodo sintetico comparativo; tuttavia si riportano alcuni riferimenti economici di mercato, perlopiù derivanti dall'analisi di recenti atti di compravendita al fine di operare un opportuno riscontro del valore determinato con il procedimento analitico.

5.4.1 Verifica del valore delle aree edificabili con prezzi desunti da atti pubblici:

Aree a destinazione residenziale

- Atto di compravendita Not. Giunchi rep. 154953 del 30/11/2006, relativo a lotto con destinazione B - tessuto espansione 60-70 località Fiorita. Valore unitario dichiarato per mq. 562: € 620,00;



- Atto di compravendita Not. Tiani rep. 117177 del 15/02/2006, relativo a lotto con destinazione B - tessuto espansione 60-70 località Seminario. Valore unitario dichiarato per mq. 746: € 516,00;
- Atto di compravendita Not. Scotto di Clemente rep. 10103 del 9/6/2006, relativo a lotto con destinazione B - tessuto espansione 60-70 località S.Egidio. Valore unitario dichiarato per mq. 1129: € 624,45;
- Atto di divisione Not. Giunchi rep. 156084 del 23/3/2007, relativo a lotto con destinazione B - tessuto espansione 60-70 località S.Rocco - Campino. Valore unitario dichiarato per mq. 456: € 438,60;
- Atto di divisione Not. Giunchi rep. 157955 del 22/10/2007, relativo a lotto con destinazione B - tessuto espansione 60-70 località Martorano. Valore unitario dichiarato per mq. 339: € 436,58;
- Atto di compravendita Not. Giunchi rep. 157033 del 27/06/2007, relativo a lotto con destinazione B - tessuto espansione 60-70 località Pievesestina. Valore unitario dichiarato per mq. 1.913: € 425,51;
- Atto di compravendita Not. Giunchi rep. 152990 del 02/05/2006, relativo a lotto con destinazione B - tessuto espansione 60-70 località Calisese. Valore unitario dichiarato per mq. 755: € 375,00;
- Atto di compravendita Not. Gori rep. 30723 del 15/03/2007, relativo a lotto con destinazione B - tessuto espansione 60-70 località Borello. Valore unitario dichiarato per mq. 1.430: € 279,72;
- Atto di compravendita Not. Giunchi rep. 152548 del 28/03/2006, relativo a lotto con destinazione B - tessuto espansione 60-70 /ville e giardini località Rio Eremo. Valore unitario dichiarato per mq. 950: € 325,00;
- Atto di compravendita Not. Porfiri rep. 203531 del 07/12/2007, relativo a lotto con destinazione B - edifici nel verde. località Ponte Pietra. Valore unitario dichiarato per mq. 1.200: € 235,00;
- Atto di donazione Not. Borrelli rep.4217 Del 29/03/2006, relativo a lotto con destinazione B - edifici nel verde. località Ponte Pietra. Valore unitario dichiarato per mq. 394: € 217,23;
- Atto di compravendita Not. Varano rep. 1089 del 20/12/2006. relativo a lotto con destinazione B - edifici nel verde, località Ponte Abbadesse. Valore unitario dichiarato per mq. 959: € 302,40;
- Atto di compravendita Not. Scardovi rep. 121607 del 02/03/2006, relativo a lotto con destinazione B - edifici nel verde. località Borgo Paglia. Valore unitario dichiarato per mq. 2.100: € 240,00;
- Atto di compravendita Not. Giunchi rep. 152228 del 20/02/2006, relativo a lotto con destinazione B - edifici nel verde. località Diegaro. Valore unitario dichiarato per mq. 525: € 302,95;
- Atto di compravendita Not. Porfiri rep. 195883 del 23/01/2006, relativo a lotto con destinazione B - edifici nel verde/ville e giardini. località Pievesestina. Valore unitario dichiarato per mq. 2.205: € 309,87;
- Atto di compravendita Not. Bellecca rep. 26112 del 07/07/2007, relativo a lotto con destinazione B - edifici nel verde. località S.Vittore. Valore unitario dichiarato per mq. 883: € 238,96;
- Atto di compravendita Not. Pistocchi rep. 124818 del 19/09/2007. relativo a lotto con destinazione B - edifici nel verde, località S.Vittore. Valore unitario dichiarato per mq. 520: € 284,62;



- Atto di compravendita Not. Del Gaudio rep. 75866 del 3/12/07, relativo a lotto con destinazione AT 04/04 AT3. località Villa Chiaviche. Valore unitario dichiarato per mq. 15.174: € 76,45;
- Atto di compravendita Not. Scardovi rep. 127539 del 19/06/07, relativo a lotto con destinazione AT 11/04 AT3-AT5. località Martorano. Valore unitario dichiarato per mq. 31.851: € 44,66;
- Atto di compravendita Not. Porfiri rep. 202088 del 31/07/2007, relativo a lotto con destinazione AT 04/10 AT3. località S.Egidio. Valore unitario dichiarato per mq. 10.257: € 95,46;
- Atto di compravendita Not. Maltoni rep. 10134 del 03/07/07, relativo a lotto con destinazione AT 03/03 AT3. località Case Frini. Valore unitario dichiarato per mq. 32.826: € 96,19;
- Atto di compravendita Not. Giunchi rep. 156974 del 21/06/07, relativo a lotto con destinazione AT 04/12 AT1-AT3. località S.Egidio. Valore unitario dichiarato per mq. 7.750: € 151,02;
- Atto di compravendita Not. Porfiri rep. 201116 del 21/05/07, relativo a lotto con destinazione AT 05/14 AT3. località S.Mauro. Valore unitario dichiarato per mq. 5.000: € 147,50;
- Atto di compravendita Not. De Angelis rep. 1826 del 14/6/07, relativo a lotto con destinazione AT 03/05 AT3-AT5. località Case Finali. Valore unitario dichiarato per mq. 22.324: € 130,73;
- Atto di compravendita Not. Porfiri rep. 201592 del 27/6/07, relativo a lotto con destinazione AT 05/19 AT5. località Tipano. Valore unitario dichiarato per mq. 8.218: € 54,15;
- Atto di compravendita Not. Giunchi rep. 155934 del 09/03/07, relativo a lotto con destinazione AT 10/02 AT3-AT5. località S.Giorgio. Valore unitario dichiarato per mq. 11.895: € 37,86;
- Atto di compravendita Not. Giunchi rep. 156165 del 30/03/07, relativo a lotto con destinazione AT 10/05 AT3-AT5. località Pioppa. Valore unitario dichiarato per mq. 4.553: € 72,48;
- Atto di compravendita Not. Giunchi rep. 157663 del 19/9/07, relativo a lotto con destinazione AT 10/05 AT3-AT5. località Pioppa. Valore unitario dichiarato per mq. 5.290: € 79,96;
- Atto di compravendita Not. Porfiri rep. 200639 del 4/4/07, relativo a lotto con destinazione AT 12/09 AT3. località Pievesestina. Valore medio unitario dichiarato per mq. 16.149: € 48,23;
- Atto di compravendita Not. Porfiri rep. 202889 del 9/10/07, relativo a lotto con destinazione AT 11/03 AT3. località Ronta. Valore medio unitario dichiarato per mq. 28.358: € 59,95;
- Atto di compravendita Not. Giunchi rep. 155242 del 21/12/06, relativo a lotto con destinazione AT 05/16 AT3-AT5. località Vill'arco. Valore unitario medio dichiarato per mq. 5.600: € 81,34.

Aree a destinazione polifunzionale

- Atto di compravendita Not. Porfiri rep. 200.740 del 16/4/07, relativo a lotto con destinazione produttiva di completamento. località Pievesestina. Valore unitario medio dichiarato per mq. 9.058: € 190,99;
- Atto di compravendita Not. Porfiri rep. 200.459 del 22/03/07, relativo a lotto con destinazione produttiva polifunzionale. località Pievesestina. Valore unitario medio dichiarato per mq. 7.830: € 117,96;



- Atto di compravendita Not. Porfiri rep. 202.066 del 27/07/07, relativo a lotto con destinazione produttiva polifunzionale. località Macerone. Valore unitario medio dichiarato per mq. 1.525: € 140,98;
- Atto di compravendita Not. Gori rep. 29778 del 8/6/06, relativo a lotto con destinazione produttiva polifunzionale. località Calisese. Valore unitario medio dichiarato per mq. 1.075: € 148,84;
- Atto di compravendita Not. Scardovi rep. 126.229 del 29/12/06, relativo a lotto con destinazione produttiva polifunzionale, località Pievesestina. Valore unitario medio dichiarato per mq. 1.912: € 104,60;
- Atto di compravendita Not. Porfiri rep. 201.260 del 01/06/2007, relativo a lotto urbanizzato con destinazione produttiva polifunzionale. località Case Castagnoli. Valore unitario medio dichiarato per mq. 875: € 113,00.

5.5 Determinazione del valore delle Aree in Zona "A"

Nelle aree ubicate nel centro storico cittadino e nei nuclei storici delle frazioni minori, già completamente edificate, non si rileva la presenza di aree edificabili libere. Per tale ragione, non è possibile reperire atti di compravendita per immobili di specie, sui quali basare una valutazione sintetica comparativa.

Nelle zone in esame, inoltre, la possibilità che si realizzino delle nuove costruzioni è subordinata alla demolizione dell'esistente, ove possibile; più spesso si procede alla ristrutturazione edilizia. Nelle aree del centro la potenzialità edificatoria è quindi legata allo stato di fatto, cioè alla volumetria dei fabbricati esistenti sulle aree stesse.

Tuttavia, come riportato precedentemente, è necessario, nell'ipotesi di interventi di recupero di cui all'art.31, c.1, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978, n.457, conoscere il valore dell'area fabbricabile quale base imponibile.

Poiché ai fini della valutazione era necessario conoscere un indice di fabbricabilità di riferimento, si è cercato di determinare un indice di edificabilità medio: si è proceduto ad un'analisi edilizia relativa ai fabbricati esistenti nella zona centrale del Comune di Cesena. Effettuando delle misurazioni a campione, è stato calcolato un indice medio quantificabile in mc. 5-6 per mq. di superficie fondiaria. Tuttavia, poiché attraverso la rilevazione effettuata si è riscontrato un elevato range di variabilità della cubatura edificata, si è ritenuto opportuno esprimere il valore di stima in riferimento ad un indice "If" unitario di 1mc/mq.

Si è ipotizzato un mix funzionale pari a:

- Residenziale 80%
- Terziario 10%
- Commerciale 10%

I risultati dell'elaborazione sono riportati nella relativa scheda di trasformazione.

NUCLEI STORICI FRAZIONALI: S.GIORGIO, MACERONE, ROVERSANO, S.VITTORE, S.CARLO, BORELLO, CASALE.

Per i nuclei frazionali si è ritenuto di applicare una decurtazione rispetto al valore determinato nella zona Ici 1 Centro storico: tali riduzioni sono stimate nel 50% per i nuclei ricadenti nella zona Ici 5 (S.Giorgio, Macerone,



Roversano, S.Vittore, S.Carlo, Borello) e del 60% per il nucleo storico di Casale (zona Ici 6).

5.6 Ipotesi di base per la determinazione del valore delle aree

I valori determinati con i metodi sopra descritti sono riferibili a lotti edificabili ritenuti "medi" nella zona presa come riferimento, cioè a lotti edificabili di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il **lotto tipo** cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

per la **destinazione residenziale di completamento**: Forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq. 600, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, utilizzazione fondiaria;

per la **destinazione produttiva polifunzionale**: Forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq. 2.000 ca., facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione limitrofa alla principale infrastruttura di collegamento (Via Emilia, E45, Autostrada), utilizzazione fondiaria come prescritta da PRG.

5.6.1 Metodo di calcolo del valore di un lotto qualsiasi (V_i)

Il valore medio in comune commercio del lotto tipo, riferito all'attualità ed espresso in valori unitari ($\text{€}/\text{m}^2$), determinato con il procedimento spiegato al par. 5.2, costituisce la base di calcolo per la determinazione del valore dei lotti reali e cioè l'imponibile I.C.I.

Si è quindi definita una **scala parametrica di coefficienti** che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Tali coefficienti saranno utilizzati per pesare le differenti caratteristiche del lotto qualsiasi rispetto al lotto tipo.

Il valore del lotto qualsiasi (V_i) potrà essere quindi così determinato:

$$(2) \quad V_i = V_{mu} \times S_{ft} \times C_i$$

Dove:

V_{mu} = valore medio unitario del lotto tipo per la destinazione urbanistica del lotto da stimare

S_{ft} = superficie fondiaria/territoriale del lotto/i da stimare

C_i = prodotto dei coefficienti che pesano le differenti caratteristiche esistenti tra il lotto tipico della zona e quello oggetto di stima,

Nelle righe successive si procede alla descrizione e definizione dei coefficienti (C_i) che influiscono sulla determinazione del valore del lotto.

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE



Tiene conto dell'incidenza, sul valore dell'appezzamento considerato, relativamente ai seguenti fattori:

- Accessibilità del lotto;
- Vicinanza alle principali vie di comunicazione;
- Vicinanza ai servizi (scuole, uffici, ecc),
- Panoramicità

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE (U)	Pregiata	Normale	Svantaggiata
	1,10	1,00	0,90

COEFFICIENTE DI FORMA

Considera l'incidenza della diversa morfologia dei lotti sulla potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico;

COEFFICIENTE DI FORMA (F)	Forma regolare	Forma irregolare
	1,00	0,95

COEFFICIENTE DI SUPERFICIE

Considera l'influenza associabile all'estensione dell'area ed alla conseguente variazione di valore unitario;

COEFFICIENTE DI SUPERFICIE (S)	Minore del lotto ordinario	Superiore al lotto ordinario
	0,90	1,00

5.7 Notazioni aggiuntive

Con riferimento alle aree di trasformazione realizzabili esclusivamente attraverso piani attuativi, si chiarisce che il valore medio calcolato è riferito alla superficie territoriale, cioè alla somma delle superficie da destinarsi agli interventi edilizi e di quelle da cedersi gratuitamente al Comune, per le quali il PRG definisce l'indice territoriale e gli standard minimi.

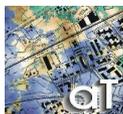
Tale valore tiene conto del maggior tempo necessario alla realizzazione della trasformazione urbanistica e dei maggiori costi che le operazioni di specie comportano.

Volendo calcolare il valore medio di un terreno di analoga destinazione, ma già urbanizzato, si terrà conto delle aree da cedere gratuitamente al Comune e dell'indice fondiario che di fatto si realizzerà sui singoli lotti; il valore sopra determinato sarà quindi più alto, e comparabile, in alcuni casi, con quello dei lotti di destinazione B, in ragione di un coefficiente moltiplicatore che andrebbe valutato volta per volta, in funzione delle specifiche previsioni del piano particolareggiato.

Tuttavia, dallo studio di casi reali, si è rilevato che la differenza tra il valore di mercato di lotti urbanizzati è pressoché doppio di quello del terreno da urbanizzare.

5.8 Ulteriori specificità che incidono sulla valutazione dei lotti

Vi sono inoltre tutta una serie di caratteristiche ulteriori e specifiche dei singoli lotti edificabili che possono incidere sulla valutazione degli stessi rispetto al lotto tipo.



In questo senso può essere individuata una nutrita casistica di situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto, (quali servitù, maggiori oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, ritardi per il rilascio delle concessioni edilizie non imputabili all'operatore della trasformazione, ecc,) che concorrono al decremento del valore degli specifici lotti, facendo corrispondere ad ognuna di tali situazioni una percentuale media di decurtazione del valore medio.

Tali situazioni sono evidentemente da valutare puntualmente, anche al fine di apprezzarne l'effettiva incidenza (in termini qualitativi e quantitativi) sul valore del terreno in esame.

Si dovranno inoltre tenere in debito conto situazioni ascrivibili alle aree assoggettate a Piano Particolareggiato preventivo, per le quali è necessario valutare la presenza di urbanizzazioni eccedenti gli standard minimi, il numero dei proprietari, ecc. circostanze per le quali è ammissibile una decurtazione percentuale sul valore sopra determinato.

CONCLUSIONI

Nella tabella seguente vengono infine riassunti i valori determinati per le diverse destinazioni:

CENTRO STORICO - ZONA ICI 1

ZONE ICI	
1	€ 357,00
5	€ 179,00
6	€ 143,00

al mq. per mc di edificato

al mq. per mc di edificato

al mq. per mc di edificato

DESTINAZIONE RESIDENZIALE (riferibili alla superficie fondiaria)

ZONE ICI	TESSUTO DELL'ESPANSIONE '60 -'70	TESSUTO DI PRIMA ESPANSIONE DI VALORE AMBIENTALE	EDIFICI NEL VERDE
2	€ 804,00	€ 402,00	€ 321,00
3	€ 580,00	€ 290,00	€ 235,00
4	€ 463,00	€ 232,00	€ 190,00
5	€ 247,00		€ 120,00
6	€ 142,00		€ 73,00

TESSUTO PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE (riferibili alla superficie fondiaria)

ZONE ICI	PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE	PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE A PREVALENZA COMMERCIALE
2	€ 515,00	€ 752,00
3	€ 364,00	€ 579,00
4	€ 280,00	€ 414,00
5	€ 160,00	€ 210,00
6	€ 100,00	€ 118,00



PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE - PIP

ZONE ICI	
4/5	€ 81,00*
	€ 147,00
	€ 154,00

per mq. di superficie territoriale

per mq. di superficie fondiaria (comparti piccoli)

per mq. di superficie fondiaria (comparti grandi)

* trattandosi di aree PIP di iniziativa pubblica già stimate con Relazione di stima Prot.3588 del 7/6/2005, il valore attuale relativo alla superficie territoriale viene determinato dall'aggiornamento, al 3% annuo, di quello già comunicato con la predetta nota e quantificato in € 74,00.

AREE DI TRASFORMAZIONE (riferibili alla superficie territoriale)

QUARTIERE N.1: CENTRO

SCHEDA N.	
01/01	€ 846,00
01/02	€ 46,00
01/03	€ 46,00

QUARTIERE N.2: CESUOLA

SCHEDA N.	
02/01	€ 36,00
02/02	€ 96,00
02/03	€ 43,00
02/04	€ 27,00

QUARTIERE N.3: FIORENZUOLA

SCHEDA N.	
03/01	€ 105,00
03/02	€ 89,00
03/03	€ 60,00
03/04	€ 80,00
03/05	€ 80,00
03/06	€ 80,00
03/07	€ 109,00
03/08	€ 109,00
03/09	€ 92,00

QUARTIERE N.4: CERVESE SUD

SCHEDA N.	
04/02	€ 92,00
04/03	€ 74,00
04/04	€ 80,00
04/05	€ 80,00
04/06	€ 80,00
04/07	€ 80,00
04/08	€ 80,00
04/09	€ 80,00
04/10	€ 100,00
04/11	€ 100,00
04/12	€ 128,00
04/13	€ 162,00
04/14	€ 100,00
04/15	€ 108,00
04/16	€ 166,00
04/17	€ 76,00



04/18 *	€ 75,00
04/19	€ 80,00
04/20	€ 92,00

QUARTIERE N.5: OLTRESAVIO

SCHEDA N.	
05/01	€ 46,00
05/02	€ 71,00
05/03	€ 71,00
05/04	€ 80,00
05/05	€ 80,00
05/06	€ 20,00
05/07	€ 80,00
05/08	€ 25,00
05/09 *	€ 25,00
05/10	€ 92,00
05/11	€ 92,00
05/12	€ 100,00
05/13	€ 100,00
05/14	€ 100,00
05/15	€ 100,00
05/16	€ 100,00
05/17	€ 245,00
05/18	€ 161,00
05/19	€ 48,00
05 ACCORDO PRIVATI - BORGO PAGLIA/CA'BIANCHI	€ 27,00

QUARTIERE N.6 : VALLE SAVIO

SCHEDA N.	
06/04	€ 18,00
06/06	€ 18,00
06/07	€ 48,00
06/08	€ 34,00
06/09	€ 48,00
06/10	€ 32,00
06/11	€ 46,00
06/12	€ 48,00
06/14	€ 48,00
06/15	€ 47,00
06/16	€ 46,00
06/17	€ 48,00

QUARTIERE N.7: BORELLO

SCHEDA N.	
07/01	€ 48,00
07/02	€ 48,00
07/03	€ 13,00
07/04	€ 48,00
07/05	€ 81,00
07/06	€ 161,00



QUARTIERE N.8: RUBICONE

SCHEDA N.	
08/01*	€ 47,00
08/02	€ 48,00
08/03	€ 46,00
08/05	€ 44,00
08/06	€ 48,00
08/07	€ 48,00
08/08	€ 48,00
08/09	€ 88,00
08/10	€ 161,00
08/11	€ 34,00

QUARTIERE N.9: AL MARE

SCHEDA N.	
09/01 *	€ 92,00
09/03	€ 80,00
09/04	€ 80,00
09/05	€ 92,00
09/06	€ 80,00
09/07	€ 48,00
09/08	€ 48,00
09/09	€ 48,00
09/10	€ 48,00
09/11	€ 48,00
09/12	€ 48,00

QUARTIERE N.10: CERVESE NORD

SCHEDA N.	
10/01	€ 66,00
10/02	€ 39,00
10/03	€ 42,00
10/04	€ 48,00
10/05	€ 48,00
10/06	€ 46,00
10/07	€ 48,00
10/08	€ 48,00
10/09	€ 31,00
10/10	€ 55,00

QUARTIERE N.11: RAVENNATE

SCHEDA N.	
11/01	€ 46,00
11/02	€ 48,00
11/03	€ 48,00
11/04	€ 59,00
11/05	€ 45,00
11/06	€ 80,00
11/07	€ 96,00



QUARTIERE N.12: DISMANO

SCHEDA N.	
12/01	€ 48,00
12/02	€ 46,00
12/03	€ 46,00
12/04	€ 46,00
12/05	€ 46,00
12/06	€ 46,00
12/07	€ 46,00
12/08	€ 48,00
12/09	€ 48,00
12/10	€ 48,00
12/11	€ 46,00
12/12	€ 48,00
12/13	€ 48,00
12/14	€ 46,00
12/15	€ 46,00
12/16	€ 48,00
12/17	€ 48,00
12/18	€ 36,00
12/19	€ 31,00
12/20	€ 41,00
12/22	€ 46,00

A conclusione dell'incarico affidato a questa Agenzia, si ritiene di avere correttamente risposto al quesito proposto dalla Committenza, finalizzato a definire e stabilire con equità il "valore medio unitario di mercato delle aree edificabili, ubicate nel territorio comunale di Cesena, ai fini Ici".

Forlì, 30/06/2008

I Tecnici Estimatori

Ing. Barbara D'UGGENTO


Geom. Gabriele GALLETTI

II Responsabile Tecnico

Ing. Potito SCALZULLI



VISTO PER IL CONTROLLO DI QUALITA'

II Referente Regionale

f.to Ing. Luigi DEL MONACO

Alla presente si allegano n. 3 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.



ALLEGATI

- 1 Schede dati storici valore fabbricati residenziali e produttivi (n.6 schede)**
- 2 Schede di calcolo del valore di trasformazione delle aree (n.154 schede)**
- 3 Cartografia riportante l'individuazione delle zone ICI**