

**STUDIO SUI VALORI DI MERCATO DELLE AREE
EDIFICABILI AI FINI IMU UBICATE NEL TERRITORIO
COMUNALE DI BERTINORO**

PREMESSA

Il presente studio tecnico estimativo è stato predisposto per l'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici del Comune di Bertinoro ai fini della valutazione della base imponibile per l'Imposta Municipale Propria (IMU)

SCOPO DELLA ANALISI VALUTATIVA

Il Comune di Bertinoro ha approvato un elenco in tabella dei valori delle aree fabbricabili ai fini ICI. Ora, a seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, che ha portato alla decadenza del Piano Regolatore Generale, si rende necessario riformulare tale studio in relazione al passaggio dalle zone urbanistiche di P.R.G. agli ambiti e sub ambiti di R.U.E e alle schede di P.O.C.

Per quanto sopra, anche sulla scorta delle indicazioni e della documentazione idonea, il Comune aveva proceduto alla predisposizione dell'indicazione dei valori di mercato unitari da applicarsi ai terreni edificabili suddivisi per zone territoriali omogenee e che ora vengono suddivisi per ambiti territoriali.

INQUADRAMENTO GENERALE

Bertinoro è un comune della provincia di Forlì-Cesena. Dista circa 10 Km da Forlì. Dista circa 10 Km da Cesena. Ha una popolazione di 10.267 abitanti ed è costituito dalle seguenti frazioni: Bertinoro Capoluogo, Bracciano, Capocolle, Collinello, Fratta Terme, Ospedaletto, Panighina, Polenta, Santa Maria Nuova, San Pietro in Guardiano. Bertinoro si presenta come una città arroccata con una grande emergenza che domina il paesaggio: la Rocca vescovile. Comprende il centro storico del Comune e le limitrofe zone residenziali di maggior pregio. Tale area è inclusa in una più ampia area collinare di notevole pregio paesaggistico e ambientale. La vocazione è quasi esclusivamente residenziale, con zone ubicate in declivi di sensibile pendenza. Presenza di una poco significativa area produttiva. Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 49, 39, 40, 48 e 50. Bracciano è una piccola località collinare ubicata in area di notevole pregio paesaggistico e ambientale. Sono presenti pochi lotti destinati al recupero e riequilibrio del tessuto urbano e diverse aree ad uso pubblico. Localizzazione nelle mappe catastali: Foglio 58. Nei centri abitati di Collinello e Polenta, gli elementi nodali sono costituiti dal Castello di Polenta e dai nuclei storici. Collinello è una piccola località collinare ubicata in area di notevole pregio paesaggistico e ambientale. Oltre ad una piccola area di "nucleo storico di collina", si rileva la presenza di aree a destinazione residenziale e ad uso pubblico. Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 69 e 74. Polenta è una piccola località collinare ubicata in area di notevole pregio paesaggistico e ambientale. Oltre ad una piccola area di "nucleo storico di collina", si rileva la presenza di strette fasce a destinazione residenziale lungo la strada principale e di aree ad uso pubblico. Localizzazione nelle mappe catastali: Foglio 72. Le frazioni di Santa Maria Nuova e San Pietro in Guardiano si sono sviluppate linearmente nella campagna centuriata della pianura tra Forlì e Cesena lungo la strada che porta alle località marittime. S.Maria Nuova è una località di pianura a prevalente destinazione residenziale, particolarmente apprezzata sul mercato, negli ultimi

anni, per la disponibilità di lotti destinati al recupero e al nuovo impianto, il cui mercato risente, peraltro, dell'influenza del vicino Comune di Forlimpopoli. E' presente anche una piccola area a destinazione produttiva. Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 9, 10, 11, 12 e 14. S.Pietro in Guardiano è una frazione di pianura, prossima alla località di S.Maria Nuova, di estensione molto ridotta. Sono presenti aree ad esclusiva destinazione residenziale di recupero e di nuovo impianto. Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 6 e 2. Il Centro abitato di Fratta Terme, zona a sud, presenta diversi edifici costruiti negli anni '30 del Novecento che contribuiscono a costruire l'idea delle città termali che sono sorte in quegli anni. Fratta Terme è una frazione di discreta estensione posta ai piedi della collina bertinorese. La località, sufficientemente fornita di alberghi e strutture per la vacanza, in quanto apprezzata per la presenza di sorgenti termali, presenta la disponibilità di svariate aree residenziali, di aree ad uso pubblico e una piccolissima parte a destinazione produttiva. Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 46, 44, 45 e 43. Capocolle è una località individua due aree di espansione a cavallo della Via Emilia ai confini con il Comune di Cesena, una di natura prevalentemente residenziale, l'altra artigianale. Discreta appetibilità. Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 23, 30 e 33. Ospedaletto è una piccola frazione urbana di pianura posta lungo la strada principale che conduce al Capoluogo. Zona destinata al recupero e riequilibrio del tessuto urbano esistente. E' inoltre presente un'area produttiva D. Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 24 e 25. Panighina è una frazione urbana di pianura di discreta estensione attraversata dalla via Emilia a prevalente destinazione produttiva esistente e di nuovo impianto. Non mancano le aree a destinazione residenziale e una piccola area termale. Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 28 e 29.

NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

Dal punto di vista urbanistico, la Provincia, con delibera di Consiglio n.68886/146 del 14/09/2006, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Forlì – Cesena, che ha assunto valore ed effetti di Piano Strutturale Comunale per questo Comune; il Comune di Bertinoro ha, inoltre, approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio con delibera di Consiglio n.42 del 07/05/2009 e il Piano Operativo Comunale con delibera di Consiglio n. 78 del 27/09/2012; relativamente alle aree oggetto di stima, si rileva che il territorio comunale in esame è costituito dai seguenti ambiti e sub-ambiti:

Centri storici sono le parti del territorio costituite da tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica. Non sono ammessi aumenti di volumetria.

Ambiti urbani consolidati A10 sono le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il R.U.E individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali

ambiti, che comprendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, vengono classificati nei seguenti sub-ambiti:

A10.0 Sub ambiti con capacità edificatoria da trasferire. Consistono in aree intercluse in tessuti già edificati non accessibili o aree edificate in contesti critici nei quali si prevede l'opportunità di trasferire la capacità edificatoria ovvero, in caso di fabbricati già esistenti all'interno di fasce di rispetto infrastrutturali (elettrorodotti ad alta tensione) di favorire la delocalizzazione dell'edificato in aree appositamente individuate nel P.O.C. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria applicando l'indice di edificazione delle zone di completamento (0,45 mq/mq per le zone di pianura e 0,40 mq/mq per le zone collinari) alla superficie fondiaria del lotto come da mappa catastale.

A10.1 Residenza integrata con giardino e parco privato: sono edifici isolati caratterizzati dalla presenza di parchi e giardini di pertinenza che realizzano un insieme che si stima non suscettibile di modifiche a detrimento delle componenti verdi.

A10.2.A Sub ambiti di completamento residenziale. Comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate all'interno del territorio urbanizzato a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturati in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente. Gli interventi di NC, Ampliamento, RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: UF max 0,45 mq/mq nelle zone di pianura e 0,4 mq/mq nelle zone di collina. SC max 50% della SF o =SC preesistente se superiore solo in caso di fedele ricostruzione. H max delle fronti 10,00 mt dai tessuti consolidati e 8,50 mt nelle aree limitrofe alle zone rurali derogabili a mt 9,00 previo parere favorevole della CQAP. N max piani fuoriterra 3. Distanza minima dai confini di proprietà: 5 mt per edifici esistenti costruiti a distanza inferiore a 5 mt per edifici esistenti costruiti a distanza inferiore di 5 mt dai confini, gli ampliamenti e sopraelevazioni possono essere realizzati alla stessa distanza di quelli esistenti e comunque non inferiore a 3 mt con le prescrizioni di cui all'art. (deroga alle distanze). Distanza minima tra pareti finestrate di edifici mt 10,00. Distanza minima dalle strade mt 5,00.

A10.2.B Sub ambiti di completamento residenziale soggetti a convenzione. Comprendono aree parzialmente urbanizzate a media densità edilizia non adeguatamente infrastrutturati in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente previa verifica della dotazione infrastrutturale necessaria da realizzare qualora insufficiente mediante permesso di costruire convenzionato. Gli interventi di NC, Ampliamento, RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: UF max 0,45 mq/mq nelle zone di pianura e 0,4 mq/mq nelle zone di collina. SC max 50% della SF o =SC preesistente se superiore solo in caso di fedele ricostruzione. H max delle fronti 10,00 mt dai tessuti consolidati e 8,50 mt nelle aree limitrofe alle zone rurali derogabili a mt 9,00 previo parere favorevole della CQAP. N max piani fuoriterra 3. Distanza minima dai confini di proprietà: 5 mt per edifici esistenti costruiti a distanza inferiore a 5 mt per edifici esistenti costruiti a distanza inferiore di 5 mt dai

confini, gli ampliamenti e sopraelevazioni possono essere realizzati alla stessa distanza di quelli esistenti e comunque non inferiore a 3 mt con le prescrizioni di cui all'art. (deroga alle distanze). Distanza minima tra pareti finestrate di edifici mt 10,00. Distanza minima dalle strade mt 5,00.

A10.3 Sub ambiti di riarticolazione urbana disciplinati da schede di attuazione. Sono porzioni urbane destinate a funzioni prevalentemente residenziali e servizi, da riorganizzare per un più efficiente funzionamento dei tessuti urbani circostanti, prevedendo la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie all'insediamento, da attuarsi mediante P.U.A. o permesso di costruire convenzionato. Sono previsti gli stessi indici e parametri edilizi previsti per il sub ambito A10.2 con le prescrizioni specifiche Per ogni area o intervento programmato il PRG definisce, con le Schede d'attuazione, le superfici utili lorde, le destinazioni d'uso ammesse, e le prescrizioni atte a raggiungere gli obiettivi stabiliti per quella specifica area strategica, nonché gli obiettivi e le opzioni per gli interventi propositivi. Nelle aree soggette a Programmi integrati d'intervento e a Piani particolareggiati di iniziativa pubblica, l'altezza massima dei fabbricati è indicata nella relativa scheda. Nelle Schede di attuazione s'intendono prescrittive le quantità riferite alla Superficie Utile Lorda S.U.L., e approssimate tutte le altre

A10.4 Sub ambiti di riarticolazione urbana con tipologia a villa. Comprendono aree parzialmente urbanizzate inserite in contesti di pregio architettonico e paesaggistico a bassa densità edilizia per i quali si prevede la realizzazione in sito di tipologia a villa mono o bifamiliare con giardino privato e il trasferimento della capacità edificatoria residua in aree appositamente individuate nel P.O.C.. Gli interventi, definiti in apposite schede di R.U.E, vengono attuati con il P.O.C. e si realizzano con permesso di costruire convenzionato. Nella scheda di attuazione vengono definite le tipologie edilizie, la superficie fondiaria minima dei lotti, la SUL massima edificabile in tale sub-ambito e la SUL da trasferire. Quest'ultima viene trasferita nelle quantità e con le modalità stabilite per il sub-ambito A10.0

A10.5. Sub ambiti oggetto di P.U.A. attuati, in corso di attuazione o previsti nel precedente P.R.G. Eventuali condizioni e limiti agli interventi sono riportati nelle schede di P.O.C. relative ai singoli comparti. In tutti i P.U.A. confermati ma da attuare le dotazioni minime di standard sono quelle definite dal presente R.U.E.. L'eventuale rappresentazione cartografica delle dotazioni standard all'interno del perimetro del Comparto è indicativa e può essere modificata in sede di presentazione di P.U.A. fermo restando la cessione e realizzazione delle dotazioni standard in misura non inferiore agli standard di legge e a quelle stabilite dal presente R.U.E.

A10.6 Piani di edilizia economica e popolare PEEP attuati o in corso di attuazione

A10.7 Verde privato: sono aree urbane prive di capacità edificatoria destinate a giardino privato.

Ambiti specializzati per attività produttive e terziarie (A13):

Gli ambiti specializzati per attività produttive si articolano in:

A13 Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento da attuare con il P.O.C. I sub ambiti per attività produttive di nuovo insediamento da attuare con il P.O.C. comprendono le aree destinate ad insediamenti produttivi previste dal P.S.C. Gli interventi edilizi sono ammessi previa approvazione di un P.U.A. unitario relativo all'ambito A13 nel suo complesso o a comparti di esso funzionalmente autonomi e nel rispetto dei seguenti limiti: $U_f = 0,40$ mq/mq Altezza massima = 12,5 mt

A13 T Ambiti specializzati per attività terziarie di nuovo insediamento da attuare con il P.O.C.

A13.2.1 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario. Comprendono gli insediamenti esistenti per i quali il R.U.E conferma la destinazione a zone di completamento e riqualificazione artigianale e industriale. Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: $SC = 50\%$ $U_f = 1,00$ mq/mq Altezza massima = 12,5 mt $DC = 5,00$ ml $DS = 5,00$ ml $SP =$ ai sensi art. - Verde pubblico e privato Parcheggi pertinenziali = ai sensi tabella 2E.3

A13.2.2 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento artigianale produttivo. Comprendono gli insediamenti esistenti per i quali il R.U.E conferma la destinazione a zone di completamento e riqualificazione artigianale e industriale. Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: $SC = 50\%$ $U_f = 1,00$ mq/mq Altezza massima = 12,5 mt $DC = 5,00$ ml $DS = 5,00$ ml $SP =$ ai sensi art. - Verde pubblico e privato Parcheggi pertinenziali = ai sensi tabella 2E.3

A13.2.3 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario ricettivo Comprendono gli insediamenti esistenti e/o di nuovo impianto per i quali il R.U.E conferma la destinazione a zone di completamento e riqualificazione per la ricettività turistica. Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: $SC = 60\%$ SF $U_f = 1,00$ mq/mq Altezza massima = 12,5 mt $DC = 5,00$ ml $DS = 5,00$ ml

A13.3A Sub-ambiti specializzati per attività produttive soggette a P.U.A. previsti dal precedente P.R.G. e confermati dal P.S.C. a destinazione produttiva I sub ambiti A13.3 comprendono le aree a nuovi insediamenti produttivi soggetti a P.U.A. già attuati o in corso di attuazione per i quali risulta ancora vigente la convenzione relativa alla data di adozione del R.U.E. Le NTA relative valgono sino allo scadere del P.O.C. nel cui ambito temporale si esaurisce detta convenzione. Sono possibili varianti ai P.U.A. già approvati e convenzionati che contengano elementi normativi di R.U.E in variante a quelli del P.R.G. previgente. I sub ambiti A13.3 comprendono inoltre le aree a nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A. previsti dal precedente P.R.G., confermati dal P.S.C., ma non ancora attuati, per i quali è possibile procedere mantenendo a riferimento il precedente P.R.G. sino allo scadere di validità del primo P.O.C. Se entro i predetti limiti di tempo si ha la

sottoscrizione della convenzione, questa ed il piano cui è connessa mantengono la loro vigenza sino allo scadere del P.O.C. nel cui ambito temporale si esaurisce detta convenzione. Sono possibili P.U.A. che contengano elementi normativi di R.U.E in variante a quelli del P.R.G. previgente. Il P.O.C. può modificare perimetri e parametri edilizi dei P.U.A. confermati dal P.S.C. e può individuare nuove aree da assoggettare a P.U.A. nel rispetto delle disposizioni del previgente P.R.G.

A13.3B Sub-ambiti specializzati per attività produttive soggette a P.U.A. previsti dal precedente P.R.G. e confermati dal P.S.C. a destinazione terziaria

Sistema delle dotazioni territoriali, costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione. Nel definire il sistema delle dotazioni territoriali gli strumenti urbanistici confermano la quota complessiva dell'attuale patrimonio di aree pubbliche destinate a servizi, provvedendo alla manutenzione, ammodernamento e qualificazione delle opere e infrastrutture esistenti ovvero destinando tali aree a soddisfare il fabbisogno di diverse dotazioni territoriali. Gli strumenti urbanistici stabiliscono per ciascun ambito del territorio comunale il fabbisogno di dotazioni, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, presenti nel medesimo ambito o nelle parti del territorio comunale ad esso adiacenti, e degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da realizzare. A tale scopo gli strumenti urbanistici possono stabilire quote di attrezzature e spazi collettivi maggiori di quelle previste dalla legge.

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche; c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi; d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia; e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

Attrezzature e spazi collettivi sono il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;

- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 dell'Allegato alla LR 20/2000.

Dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare locale ha avuto in generale fino all'anno 2012 un andamento in linea con quello del resto della realtà territoriale forlivese, con una sostanziale dinamicità del mercato. Di conseguenza, il trend di crescita che dal 2002 interessa i prezzi dei beni immobili, e che ha portato sensibili incrementi di prezzo nel capoluogo provinciale e in tutti i comuni della pianura forlivese, per tutte le categorie di beni immobiliari, ha portato incrementi relativamente limitati e prezzi inalterati per periodi non lunghi. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Capocolle, Fratta Terme, Panighina. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Panighina con oltre 165 annunci tra affitto e vendita. Solamente circa il 4% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 902 annunci immobiliari, di cui 697 in vendita e 205 in affitto, con un indice complessivo di 87 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.950 €/m²) è di circa il 16% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m² ed è anche di circa il 12% inferiore alla quotazione media provinciale (2.200 €/m²). Bertinoro ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.950 €/m², quindi circa il 73% in meno rispetto ai prezzi medi a Alassio (SV) e circa il 261% in più rispetto ai prezzi medi a Corigliano Calabro (CS), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti. In città le quotazioni immobiliari più economiche per gli appartamenti sono relative alla zona Fratta Terme (1.600 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Capocolle (2.000 €/m²).

Fratte Terme è una zona della città di Bertinoro, distante circa 2600 metri dal centro. E' una zona molto attiva dal punto di vista immobiliare e rappresenta circa il 13% di tutte le transazioni immobiliari di Bertinoro.

Frazione	Tipologia	€/m ²
Capocolle	Appartamento	2000
	Bivano	2150
	Casa indipendente	1750
	Mansarda	1950
	Villa	2050
	Villetta a schiera	1900
Fratte Terme	Appartamento	1600
	Casa indipendente	1800
	Mansarda	1300
	Villa	1800
Panighina	Appartamento	1950
	Bi-vano	2200
	Casa indipendente	1800
	Mansarda	1950
	Villa	2150
	Villetta a schiera	1950

Fonte: <http://www.mercato-immobiliare.info/emilia-romagna/forli-cesena/bertinoro>

Dati puntuali sui prezzi richiesti degli immobili in vendita (€/m²)

2012	Prezzi medi €/m ²	Appartamento €/m ²	Casa indipendente €/m ²	Rustico Casale €/m ²	Villa €/m ²	Villetta a schiera €/m ²
Giugno	1.933	1.995	1.623	1.872	1.961	1.907
Settembre	1.920	1.987	1.777	1.856	1.804	1.881
Dicembre	1.857	1.981	1.768	1.314	1.927	1.932

dati: Ufficio Studi Immobiliare.it

Nel mese di Marzo 2013 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.842 per metro quadro, contro i € 2.076 registrati il mese di Marzo 2012 (con una variazione del 11,28%). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Bertinoro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2011, con un valore di € 2.163 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Marzo 2013: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.842 per metro quadrato. Di fatto il calo del trend è imputabile alla crisi del settore e più in generale alla crisi economica attuale. Da un primo esame del territorio si evince subito la mancanza di terreni edificabili all'interno del nucleo storico, essendo quasi del tutto edificato. Nella zona edificata del capoluogo, della periferia, in quella di espansione e nelle frazioni sono presenti terreni residenziali sia di completamento che di espansione in discreta consistenza.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, come detto, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Bertinoro, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

Le determinazioni estimative oggetto del presente elaborato devono essere effettuate per le aree fabbricabili aventi le seguenti destinazioni d'uso: ambito consolidato A7 – A10 (zona di completamento "B" residenza – Centro Storico), ambito consolidato A10.5 (zona di espansione "C" residenza) e ambito A13 (zona di completamento e produttivo) oltre a quella rurale, sulla base delle zone di riferimento prese coincidenti con le frazioni: Bertinoro, Bracciano, Capocolle, Collinello, Fratta Terme, Ospedaletto, Panighina, Polenta, Santa Maria Nuova, san Pietro in Guardiano.

Per addivenire alle determinazioni richieste si sono equiparati i valori derivanti dal metodo sintetico di seguito descritto e con i valori derivanti dallo studio eseguito nel 2002 dall'Agenzia delle Entrate, aggiornato secondo la variazione Istat.

STUDIO ESEGUITO NEL 2002 DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, AGGIORNATO SECONDO LA VARIAZIONE ISTAT.

AMBITO CONSOLIDATO A7 – A10 (EX ZONA DI COMPLETAMENTO "B" RESIDENZA – CENTRO STORICO)

	Valori medi da RUE (estrapolati dalla studio eseguito dall'Agenzia delle Entrate del 2002)	Aggiornamento ISTAT (dicembre 2012)
Bertinoro	198,06	224,80
Bracciano	39,61	44,96
Capocolle	169,77	192,69
Collinello	39,61	44,98
Fratta Terme	96,2	109,60
Ospedaletto	99,03	112,40
Panighina	149,96	170,20
Polenta	39,61	44,96
Santa Maria Nuova	169,77	192,69
San Pietro in Guardiano	113,18	128,46

Fonte: studio eseguito nel 2002 dall'Agenzia delle Entrate, aggiornato secondo la variazione Istat

AMBITO CONSOLIDATO A10.5 (EX ZONA DI ESPANSIONE "C" RESIDENZA)

	Valori medi da RUE (estrapolati dalla studio eseguito dall'Agenzia delle Entrate del 2002)	Aggiornamento ISTAT (dicembre 2012)
Bertinoro	110,35	125,25
Bracciano	-	-
Capocolle	93,37	105,97
Collinello	22,64	25,70
Fratta Terme	53,76	61,02
Ospedaletto	-	-
Panighina	82,06	93,14
Polenta	-	-
Santa Maria Nuova	93,37	105,97
San Pietro in Guardiano	62,25	70,65

Fonte: studio eseguito nel 2002 dall'Agenzia delle Entrate, aggiornato secondo la variazione Istat

AMBITO A13 (EX ZONA DI COMPLETAMENTO E PRODUTTIVO)

	Valori medi da RUE (estrapolati dalla studio eseguito dall'Agenzia delle Entrate del 2002)	Aggiornamento ISTAT (dicembre 2012)
Bertinoro	42,28	51,39
Bracciano	-	-
Capocolle	73,57	83,50
Collinello	-	-
Fratte Terme	48,1	54,59
Ospedaletto	50,93	57,81
Panighina	73,57	83,50
Polenta	-	-
Santa Maria Nuova	50,93	57,81
San Pietro in Guardiano	-	-

Fonte: studio eseguito nel 2002 dall'Agenzia delle Entrate, aggiornato secondo la variazione Istat

METODO SINTETICO DI STIMA

Ci si è riferibili a lotti edificabili ritenuti "medi" nella zona presa come riferimento, cioè a lotti edificabili di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo), determinando un valore di base (€) per ogni destinazione d'ambito. I valori determinati con la stima si sono equiparati con il valore derivante dallo studio eseguito nel 2002 dall'Agenzia delle Entrate adeguatamente aggiornato, riscontrando in linea di massima la concordanza dei due dati, ad eccezione dell'ambito A7 – A10 relativamente alle frazioni di Bracciano, Collinello, Polenta. Per queste frazioni il valore stabilito all'Agenzia delle Entrate era pari a 39,61 euro/mq, dato inverosimile se confrontato con i valori del mercato immobiliare e come confermato dai professionisti operanti nel settore.

Per il metodo sintetico di stima si è quindi definita una **scala parametrica di coefficienti** che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (incidenza area, posizione relativa nella zona) 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 (euro/mq) potrà essere quindi così determinato:

$$V_i = I \times V_B \times I_A \times C_Z$$

Dove:

I = Indice edificatorio (mq/mq)

V_B = valore di base per la destinazione urbanistica del lotto da stimare

I_A = Incidenza area

C_Z = coefficiente di zona

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

COEFFICIENTE DI ZONA

Tiene conto dell'incidenza, sul valore dell'appezzamento considerato, dell'ubicazione del lotto nel territorio comunale in zona centrale o in zona suburbana.

Bertinoro	1,00
Bracciano	0,60
Capocolle	0,90
Collinello	0,60
Fratta Terme	0,70
Ospedaletto	0,80
Panighina	0,90
Polenta	0,60
Santa Maria Nuova	0,90
San Pietro in Guardiano	0,85

INCIDENZA AREA

L'incidenza dell'area misura il rapporto tra il valore dell'immobile e il valore del fattore suolo, variando generalmente tra 0,20 - 0,30:

Bertinoro	0,35
Bracciano	0,20
Capocolle	0,30
Collinello	0,20
Fratta Terme	0,30
Ospedaletto	0,20
Panighina	0,25

Polenta	0,20
Santa Maria Nuova	0,30
San Pietro in Guardiano	0,20

AMBITO CONSOLIDATO A7 – A10 (EX ZONA DI COMPLETAMENTO “B” –
RESIDENZA – CENTRO STORICO)

ZONA	INDICE ED. mq/mq	VALORE BASE euro	INCID. AREA	COEFF. ZONA	VALORE euro/mq
Bertinoro	0,4	1.600	0,35	1,00	224,00
Bracciano	0,4	1.600	0,20	0,60	76,80
Capocolle	0,425	1.600	0,30	0,90	183,60
Collinello	0,4	1.600	0,20	0,60	76,80
Fratta Terme	0,425	1.600	0,30	0,70	142,80
Ospedaletto	0,45	1.600	0,20	0,80	115,20
Panighina	0,45	1.600	0,25	0,90	162,00
Polenta	0,4	1.600	0,20	0,60	76,80
Santa Maria Nuova	0,45	1.600	0,30	0,90	194,40
San Pietro in Guardiano	0,45	1.600	0,20	0,85	122,40

AMBITO CONSOLIDATO A10.5 EX ZONA DI ESPANSIONE “C”
(RESIDENZA)

ZONA	INDICE ED. mq/mq	VALORE BASE euro	INCID. AREA	COEFF. ZONA	VALORE euro/mq
Bertinoro	0,25	1.600	0,35	1,00	140,00
Bracciano	0,25	1.600	0,20	0,60	48,00
Capocolle	0,25	1.600	0,30	0,90	108,00
Collinello	0,25	1.600	0,20	0,60	48,00
Fratta Terme	0,25	1.600	0,30	0,70	84,00
Ospedaletto	0,25	1.600	0,20	0,80	64,00
Panighina	0,25	1.600	0,25	0,90	90,00
Polenta	0,25	1.600	0,20	0,60	48,00
Santa Maria Nuova	0,25	1.600	0,30	0,90	108,00
San Pietro in Guardiano	0,25	1.600	0,20	0,85	68,00

AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO A13 (EX ZONA DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO)

ZONA	INDICE ED. mq/mq	VALORE BASE euro	INCID. AREA	COEFF. ZONA	VALORE euro/mq
Bertinoro	1,00	550	0,15	0,65	56,63
Capocolle	1,00	550	0,15	0,85	84,15
Fratte Terme	1,00	550	0,15	0,65	53,63
Ospedaletto	1,00	550	0,15	0,70	57,75
Panighina	1,00	550	0,15	0,85	84,15
Santa Maria Nuova	1,00	550	0,15	0,70	57,75

Con riferimento agli ambiti, realizzabili esclusivamente attraverso piani attuativi, si chiarisce che il valore calcolato è riferito alla superficie territoriale, rapportata a quella fondiaria, cioè alla somma delle superficie da destinarsi agli interventi edilizi e di quelle da cedersi gratuitamente al Comune, per la quale il PSC, RUE ed il POC definiscono l'indice territoriale e gli standard minimi. Sulla base dei valori ricavati con il metodo sintetico di stima sopra descritto si sono ricavati i valori (euro/mq) relativi a ciascun Piano Urbanistico Attuativo (PUA) tenendo conto di ulteriori coefficienti correttivi di seguito descritti:

VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE PUBBLICHE

Tiene conto della quantità di verde pubblico e attrezzature pubbliche previste dal PUA rispetto alle dotazioni territoriali minime previste per Legge

Standard	1
Aumento fino al 50%	0,95
Aumento oltre al 50%	0,9

PARCHEGGI E PISTE CICLABILI

Tiene conto della quantità di parcheggi pubblici e di piste ciclabili previste dal PUA rispetto alle dotazioni territoriali minime previste per Legge

Da quota standard fino al +10%	1
Aumento dal 11% al 50%	0,95
Aumento dal 51% al 100%	0,9

INCIDENZA RETI

Tiene conto degli interventi di adeguamento e/o nuovi interventi relativi alle reti tecnologiche prescritti dall'Ente gestore per la realizzazione del PUA

Interventi interno al comparto	1
Interventi di adeguamento acquedotto e/o fognatura fino a euro 100.000	0,95
Interventi di adeguamento acquedotto e/o fognatura > a euro 100.000	0,9

OROGRAFIA

Tiene conto della morfologia del terreno su cui insiste il lotto interessato

Pianeggiante	1,05
Lievemente acclive	1
Mediamente acclive	0,95

Sulla base della seguente formula si sono ricavati i valori (euro/mq) relativi a ciascun PUA:

$$V = V_i \times CVP \times CPP \times CR \times CO$$

Dove:

V_i = valore derivante dalla stima (euro/mq)

CVP = coefficiente relativo a verde pubblico e attrezzature pubbliche

CPP = coefficiente relativo a parcheggi pubblici e piste ciclabili

CR = coefficiente relativo alle reti tecnologiche

CO = coefficiente relativo all'orografia

Frazione	PUA	CVP	CPP	CR	CO	Valore (euro/mq)
San Pietro in Guardiano	PAC1	0,9	0,95	1	1,05	61,05
Santa Maria Nuova	PAC4	0,9	0,95	0,95	1,05	92,11
	CA3A	1	1	0,9	1,05	102,06
	CA6	1	1	1	1,05	113,4
	CA7	0,95	1	1	1,05	107,73
Panighina	CA17	1	1	0,9	1,05	85,05
Capocolle	PAC30	0,9	1	1	1,05	102,06
Bertinoro	PAC11	0,95	0,9	0,95	0,95	108,03
	PAC12	1	1	0,95	0,95	126,35
	PAC15bis	1	0,9	1	0,95	119,7

Fratta Terme	PAC17/18	0,9	0,95	0,9	1	64,64
	PAC27	0,9	0,9	0,9	1,05	64,30
	PAC33	1	0,9	0,9	1,05	71,44
	CA15	0,9	0,9	0,9	1,05	64,30
	PAC28*	-	-	-	-	-

* il PAC28 è stato rigettato con atto n. del.

AREE POC

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche urbanistiche relative alle schede di attuazione del POC:

ZONA	SCHEDA	INDICE ED. mq/mq	SUL	ST	
Bertinoro	BERT_2	0,072	6000	83092	
	BERT_4	0,080	415	5190	
N e l l e	Capocolle	CAP_1	0,076	1716	22564
		CAP_2	0,058	217	3750
		CAP_3	0,146	540	3687
		CAP_4	0,164	1919	11724
		CAP_6	0,131	450	3440
r i g	Fratta Terme	FT_2	0,093	424	4561
		FT_3	0,074	600	8136
		FT_4	0,000	0,000	2300
		FT_6	0,000	0,000	4650
h e s u c c e	Ospedaletto	OSP_1	0,135	821	6094
		OSP_2	0,085	834	9825
		PAN_3	0,179	1500	8358
		PAN_4	0,362	2287	6325
		PAN_5	0,702	17686	25198
		PAN_6	0,000	0,000	8400
		PAN_7	0,409	7000	17121
s s	Santa Maria Nuova	SMN_1	0,153	8735	56963
		SMN_2	0,067	7636,5	114099
		SMN_5	0,226	1425	6308
V e	San Pietro in Guardiano	SPG_1	0,001	40	28269
		SPG_2	0,000	0,000	3200

Il valore (euro/mq) è stato determinato attraverso una semplice proporzione:

VI (residenziale o produttivo): indice edif. (RUE) = x : indice edif. (POC)

Per le schede prive di capacità edificatoria, che però prevedono il cambio d'uso da area agricola a piazzale per il deposito dei mezzi d'opera o l'utilizzazione temporanea di area agricola per la medesima funzione (SPG_2, PAN_6, FT_6, FT_4) si è deciso di stabilire il valore di 10,00 euro/mq.

Si è proceduto poi all'applicazione dei coefficienti correttivi che influiscono sulla determinazione del valore (euro/mq).

ZONA	SCHEDA	CVP	CPP	CR	CO	VALORE (euro/mq)
Bertinoro	BERT_2	0,95	1	0,9	0,9	31,12
	BERT_4	0,95	1	1	1	10,63
Capocolle	CAP_1	0,9	1	0,95	1,05	29,49
	CAP_2	1	0,9	1	1,05	23,62
	CAP_3	0,95	1	1	1,05	63,11
	CAP_4	0,9	1	0,9	1,05	60,13
	CAP_6	1	0,9	1	1,05	53,40
Fratta Terme	FT_2	1	0,9	1	1,05	29,52
	FT_3	0,9	1	1	1,05	23,42
	FT_4	-	-	-	-	10,00
	FT_6	-	-	-	-	10,00
Ospedaletto	OSP_1	0,9	1	1	1,05	32,59
	OSP_2	0,9	1	1	1,05	20,54
	PAN_3	1	0,9	1	1,05	61,06
	PAN_4	1	0,9	1	1,05	28,75
	PAN_5	0,9	0,9	1	1,05	50,23
	PAN_6	-	-	-	-	10,00
	PAN_7	1	0,9	1	1,05	32,51
Santa Maria Nuova	SMN_1	1	0,9	0,9	1,05	56,34
	SMN_2	0,9	1	1	1,05	27,32
	SMN_5	1	0,9	1	1,05	92,22
San Pietro in Guardiano	SPG_1	1	1	1	1,05	10,5
	SPG_2	-	-	-	-	10,00

AREE PSC

AMBITI	COEFF. DI ABBATTIMENTO	VALORE (euro/mq)
A12_1 Santa Maria Nuova	80%	3,46
A12_2 Santa Maria Nuova	80%	3,46
A12_4 Ospedaletto	80%	2,05
A12_5 Bertinoro (scuole medie)	80%	8,96
A12_6 Bertinoro	80%	8,96
A12_7 Fratta	80%	5,38
A12_8 Fratta Terme	80%	5,38
A13_3 Panighina	80%	2,69
A13_9 Santa Maria Nuova	80%	0,578

Il valore (euro/mq) è stato determinato attraverso una semplice proporzione:

VI (residenziale o produttivo): indice edif. (POC) = x : indice edif. (PSC)

Si è ritenuto di applicare un coefficiente di abbattimento che tiene conto dell'allungamento dei tempi di realizzazione dei fabbricati rispetto agli ambiti di POC per via della natura urbanistica intrinseca propria dello piano strutturale. Il coefficiente di abbattimento è stato preso pari a 80% per gli ambiti A12 e A13.

Ulteriori specificità che incidono sulla valutazione dei lotti.

Per le 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 esiste 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, ecc.) che concorrono al decremento del valore degli specifici lotti, facendo corrispondere ad ognuna di tali situazione 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 concorda, inoltre, su quanto deliberato relativamente alla determinazione delle superfici virtuali inerenti le aree utilizzate a scopo edificatorio poste in centro storico ed in zona agricola.

A conclusione si ritiene di avere correttamente risposto definendo con equità il **"più probabile valore di mercato"** delle aree edificabili poste nel territorio comunale di Bertinoro.

Alla presente si allega n. 1 documento (Tabella valori aree fabbricabili)