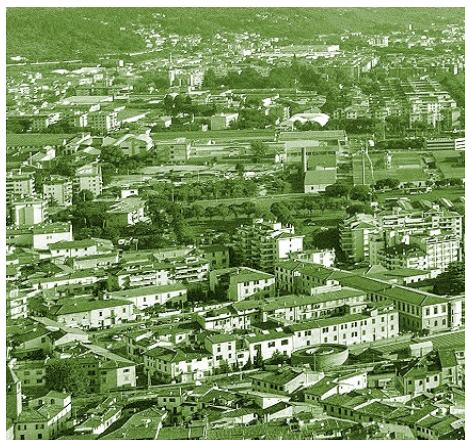




PEREQUAZIONE URBANISTICA

Linee Guida per
l'applicazione



GRUPPO DI LAVORO



Sindaco

Matteo Biffoni

Assessore all'Urbanistica

Valerio Barberis

Garante per l'Informazione e Partecipazione

Laura Zacchini

Progettista e Responsabile del Procedimento

Francesco Caporaso - Dirigente

Coordinamento Tecnico Scientifico

Pamela Bracciotti

Collaborazione alla Progettazione e Coordinamento Tecnico Scientifico

Antonella Perretta

Gruppo di Progettazione

Silvia Balli – Responsabile

Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,

Sara Gabbanini, Alessio Capanelli

Chiara Bottai

Contributi Specifici

Disciplina Insediamenti

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,

Valentina Ianni

Paesaggio

Catia Lenzi

Rete Ecologica

NEMO Srl

Forestazione Urbana

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

Geologia, Idrogeologia e Sismica

Alberto Tomei

Idraulica

David Malossi

Perequazione

Stefano Stanghellini

Aspetti giuridici

Enrico Amante

Elaborato di Rischio Incidente Rilevante

Simone Pagni



Cartografia

Martina Angeletti, Francesca Furter

Elaborati grafici di sintesi

Cosimo Balestri

Archeologia

David Manetti

Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Valutazione Ambientale Strategica

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

Processo Partecipativo e Comunicativo

SocioLab, Image, ControRadio

Hanno Collaborato

Servizio Urbanistica

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

Unità di Staff - Segreteria Assessore

Patrizia Doni

Gabinetto del Sindaco e Patrimonio Comunale

Massimo Nutini, Francesco Fedi, Maria Candia Moscardi

Unità di Staff Statistica

Sandra Belluomini, Sandra Carmagnini

Servizio Edilizia Pubblica

Diletta Moscardi

Servizio Mobilità e Infrastrutture

Rossano Rocchi, Gerarda Del Reno, Daniela Pellegrini

Alessandro Adilardi, Edoardo Bardazzi

Servizio Governo Del Territorio

Riccardo Pecorario, Basilio Palazzolo, Luciano Nardi

Unità di Staff Comunicazione e Partecipazione

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

Servizio Sistema Informativo

Alessandro Radaelli, Alessandro Bandini, Federico Nieri.

Francesco Pacini, Mattia Gennari

Unità Rete Civica

Claudia Giorgetti, Vanessa Postiferi, Valentina Del Sario, Valentino Bianco

Indice generale

I. Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica.....	1
Introduzione.....	1
1. Ipotesi attuative della Perequazione.....	2
1.1 Comparto continuo.....	3
1.2 Comparto discontinuo.....	4
1.3 Trasferimento per la realizzazione di progetti pubblici.....	5
2. Perequazione Urbanistica attuata attraverso l'indice territoriale di edificabilità.....	8
3. Conversione delle facoltà edificatorie.....	9
3.1 Mappa dei valori e coefficienti di conversione.....	9
3.2 Trasferimento di facoltà edificatorie.....	11
3.3 Mutamento della destinazione d'uso delle facoltà edificatorie.....	14
3.4 Azioni combinate di trasferimento e mutamento di destinazione.....	17
4. Perequazione urbanistica attuata mediante facoltà edificatorie in quantità fissa.....	20
II. Mappa dei valori immobiliari e dei coefficienti di conversione.....	33
Premessa.....	33
1. La Mappa dei Valori Immobiliari.....	34
2. La proposta di aggiornamento della Mappa dei Valori Immobiliari.....	35
3. Destinazione residenziale.....	38
4. Destinazione commerciale.....	44
5. Destinazione produttiva.....	49
6. Destinazione terziario – direzionale.....	54
7. Glossario.....	59

I. Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica

Introduzione

Le presenti Linee Guida intendono fornire indicazioni operative per l'applicazione della perequazione urbanistica agli ambiti di trasformazione individuati dal Piano Operativo del Comune di Prato, nel rispetto delle previsioni e norme del Piano Strutturale. Per le aree di trasformazione si attuano, infatti, i principi della perequazione urbanistica di cui all'art. 100 della Legge Regionale n. 65/ 2014.

Nel 2011 il Comune di Prato ha approvato la Variante parziale al Regolamento Urbanistico relativa alla riqualificazione di un vasto ambito urbano articolato su tre "nodi", che si sviluppa intorno al viale Leonardo da Vinci, comunemente chiamato "la Declassata".

La Variante ha adottato, in via sperimentale, un sistema perequativo coerente con le indicazioni della legge regionale della Toscana allora vigente, in modo da perseguire l'equa distribuzione dei "diritti edificatori" e degli oneri fra tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.

In occasione della medesima Variante, i principi della perequazione urbanistica sono stati estesi all'intero territorio comunale inserendo nelle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente l'art. 29 bis "Perequazione urbanistica: generalità". Tale impostazione è stata confermata dal Piano Strutturale adottato dal Consiglio Comunale nel maggio 2012 e approvato il 21.03.2013.

Nel 2018, in occasione della redazione del Piano Operativo sostitutivo del precedente Regolamento Urbanistico, si è reso necessario aggiornare e precisare le Linee Guida applicative del sistema perequativo per renderle coerenti agli indirizzi del nuovo strumento urbanistico e per adeguarle alla nuova Legge Urbanistica Regionale nel frattempo approvata (L.R. n. 65/2014).

Compete pertanto al nuovo Piano Operativo, in conformità con il Piano Strutturale vigente, il compito di individuare gli ambiti territoriali entro i quali si applicano la perequazione, le premialità e le compensazioni. Il nuovo Piano Operativo stabilisce:

- a) **gli indici territoriali** attribuiti ai suoli compresi negli ambiti di trasformazione, anche differenziati per parti di ambito, in base allo stato di fatto e di diritto degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree, ovvero la quantità totale di Se (superficie edificabile) attribuita, per effetto di tali indici, alle aree comprese nelle UMI;
- b) **la capacità edificatoria complessivamente spettante alle aree delle UMI** già perimetrate nelle Schede di Trasformazione, espressa in quantità totale di Se (superficie edificabile);
- c) gli eventuali obblighi di **cessione al Comune di aree**, anche specificatamente individuate, per la realizzazione di opere di interesse pubblico o collettivo, nel rispetto dei limiti fissati all'art. 48 c. 9 del Piano Strutturale;
- d) in modo indicativo le **aree di concentrazione** delle facoltà edificatorie (superficie fondiarie) e **quelle da cedere gratuitamente** al Comune, e in modo vincolante le **facoltà edificatorie massime e minime ammissibili**;
- e) la quota delle facoltà edificatorie residenziali da riservare all'**edilizia residenziale sociale**, le cui modalità di impiego sono definite nelle Schede di Trasformazione.

In tale contesto il Piano Operativo stabilirà se e in quale misura le cessioni di cui alla lettera c) saranno da intendersi comprensive delle cessioni di aree relative alle opere di urbanizzazione primaria ed agli standard urbanistici, ovvero aggiuntive ad esse.

1. Ipotesi attuative della Perequazione

La perequazione urbanistica si applica ai terreni oggetto di trasformazione variamente dislocati nello spazio urbano. I terreni da trasformare vanno collegati fra loro in modo che, attraverso il trasferimento delle nuove facoltà edificatorie attribuite dalla perequazione, sia realizzato l'assetto definito dal Piano Operativo.

La perequazione si attua mediante Unità Minime di Intervento (U.M.I.) negli ambiti oggetto di trasformazione individuati dal Piano Operativo con apposite "Schede di Trasformazione".

Le Schede di Trasformazione individuano i suoli su cui va concentrata l'edificazione, nonché le aree o immobili da cedere al Comune e da destinare alla realizzazione di dotazioni territoriali per attività collettive o di opere pubbliche, nonché ad interventi di riqualificazione ambientale.

Gli ambiti di trasformazione possono riguardare una o più aree oggetto di perequazione, anche non contigue. Pertanto, la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute o le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo.

Le modalità attuative possono essere ricondotte a tre principali tipologie:

1. il comparto continuo;
2. il comparto discontinuo;
3. il trasferimento di facoltà edificatorie, con o senza compatti, per la realizzazione di progetti pubblici.

1.1 Comparto continuo

Il "comparto continuo" è costituito da terreni contigui fra loro. In relazione alle caratteristiche di fatto e di diritto, ai suoli è applicato un indice perequativo territoriale che genera la capacità edificatoria realizzabile all'interno del comparto (cfr. Figura 1). L'indice perequativo è unico per tutti i terreni ricompresi all'interno del comparto.

Il Piano Operativo precisa, all'interno del perimetro dei compatti, le aree di concentrazione delle facoltà edificatorie e le aree di cessione. In alternativa, il Piano Operativo stabilisce la quota minima delle aree di cessione nel rispetto dei principi perequativi.

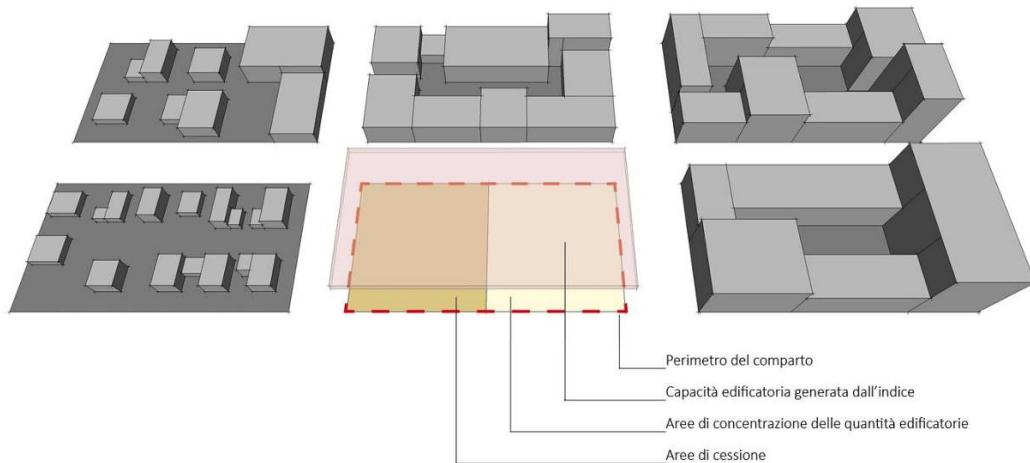


Figura 1. Comparto continuo: condizioni iniziali

Nell'attuazione del comparto la capacità edificatoria è realizzata nelle aree di concentrazione (superficie fondiaria) di proprietà privata; all'Amministrazione comunale saranno cedute le restanti aree del comparto rimaste, per effetto del trasferimento, prive della propria capacità edificatoria (cfr. Figura 2).

Nel caso del comparto continuo il trasferimento di facoltà edificatorie avviene tra terreni contigui ricadenti all'interno della stessa zona omogenea. Pertanto il trasferimento non richiede l'applicazione di coefficienti di conversione.

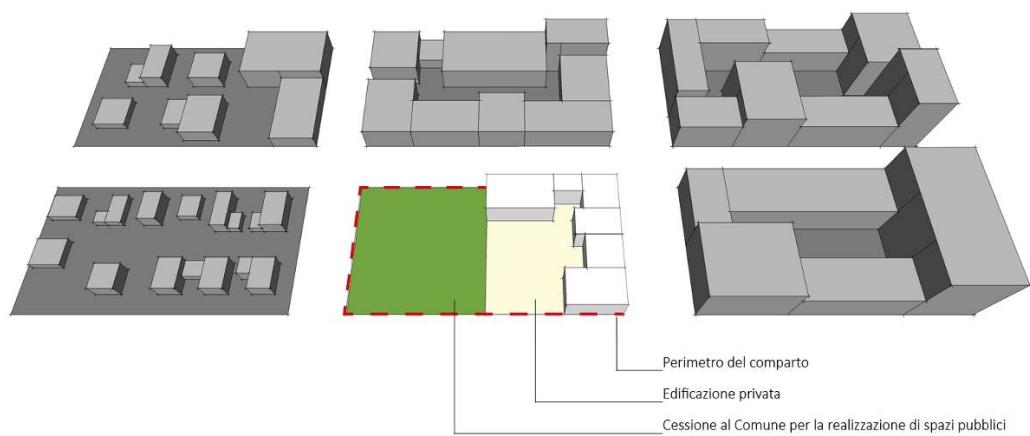


Figura 2. Comparto continuo: attuazione

1.2 Comparto discontinuo

Il “comparto discontinuo” è formato dall’aggregazione di due o più terreni distanti fra loro o comunque separati da elementi esclusi dalla trasformazione. In questo caso, i terreni inclusi nel comparto possono avere caratteristiche di fatto e di diritto diverse fra loro, circostanza da cui discende l’applicazione di indici perequativi territoriali differenziati (cfr. Figura 3).

Come per il comparto continuo, il Piano Operativo individua le aree di concentrazione delle facoltà edificatorie e le aree di cessione, ovvero individua la quota minima di cessione.

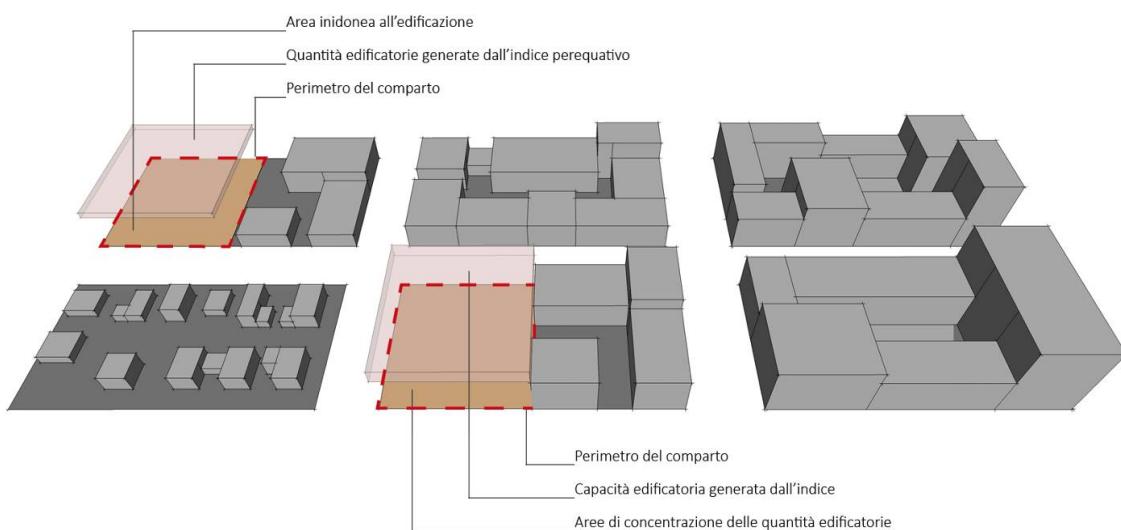


Figura 3. Comparto discontinuo: condizioni iniziali

Le capacità edificatorie attribuite alle aree di cessione devono essere trasferite nelle aree di concentrazione delle facoltà edificatorie che, nel caso del comparto discontinuo, potrebbero trovarsi a notevole distanza (cfr. Figura 4). Pertanto, per il trasferimento delle quantità edificatore all’interno di compatti discontinui, è opportuno verificare se le aree cedenti e le aree riceventi siano collocate in zone con valori diversi in base alla perimetrazione individuata nella Mappa dei Valori Immobiliari.

Se i valori immobiliari sono diversi, alle facoltà edificatorie oggetto di trasferimento è necessario applicare gli opportuni coefficienti di conversione secondo il procedimento illustrato al paragrafo 3.2.

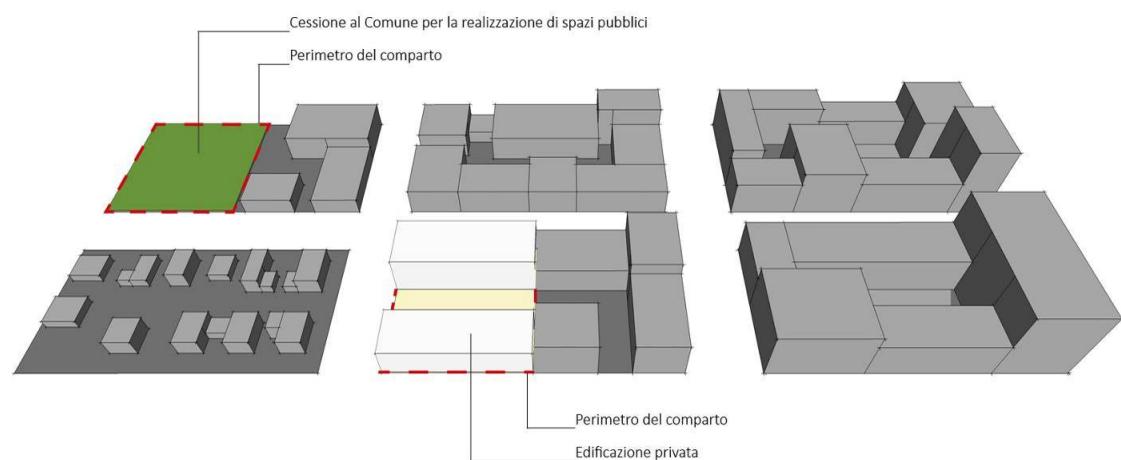


Figura 4. Comparto discontinuo: attuazione

1.3 Trasferimento per la realizzazione di progetti pubblici

Il Piano Operativo individuerà le aree che il Comune intende acquisire per la realizzazione di progetti di rilevante interesse pubblico (es. Parchi urbani e territoriali). In cambio della cessione al Comune delle aree di interesse pubblico, il Piano Operativo riconoscerà alle proprietà una certa quantità di facoltà edificatorie da esercitare in altre aree del territorio comunale.

Le facoltà edificatorie sono commisurate all'indice perequativo attribuito dalla classificazione dei suoli nel caso di aree libere dall'edificazione oppure, se superiore, all'edificazione esistente opportunamente ragguagliata qualora l'area di interesse pubblico sia edificata.

Nel caso in cui le aree da acquisire per la realizzazione di progetti pubblici e le aree sulle quali sono trasferiti le quantità edificatorie ricadano in zone omogenee con valori diversi secondo la Mappa dei Valori immobiliari, è necessario applicare alle facoltà edificatorie gli opportuni coefficienti di conversione.

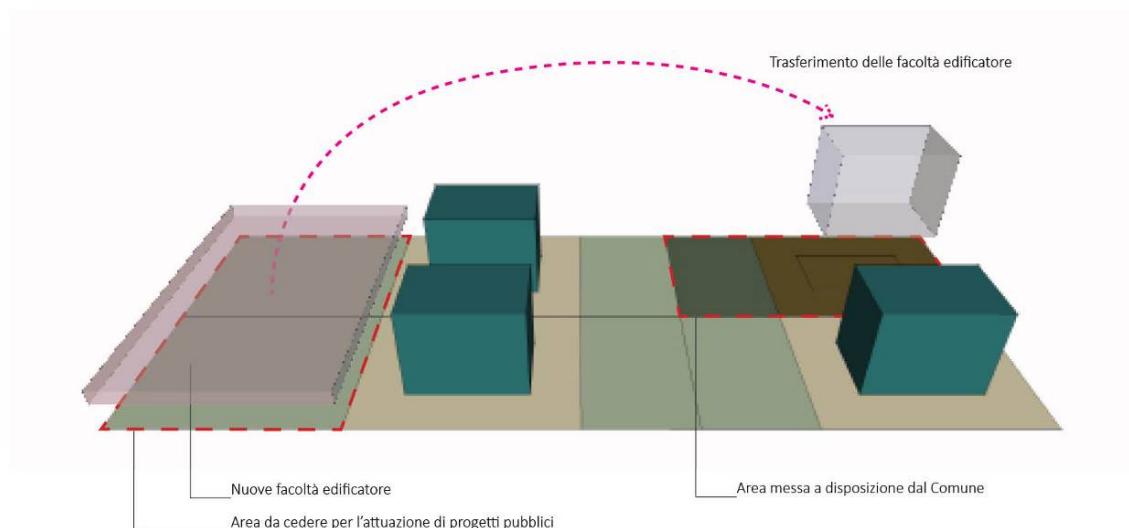


Figura 5. Trasferimento di diritti edificatori su aree messe a disposizione dal Comune

ESEMPIO: Attuazione del trasferimento per realizzare il progetto “Parco delle Mura”

L'Amministrazione Comunale intende realizzare un parco urbano nelle aree a ridosso delle Mura che delimitano il Centro storico. Per la realizzazione del cosiddetto “Parco delle Mura” saranno individuate le aree che il Comune dovrà acquisire. Si tratta per lo più di aree edificate sulle quali insistono fabbricati incongrui, dismessi e degradati, che dovranno essere demoliti per la creazione del Parco.

In cambio della cessione dell'area l'Amministrazione comunale riconosce ai proprietari una certa quantità di nuove facoltà edificatorie, commisurate all'edificato esistente, da realizzare in altre aree idonee all'edificazione.

Nell'ambito di tale progetto il Comune ha accolto positivamente la proposta presentata da un soggetto privato proprietario di una delle aree di interesse pubblico. Sull'area insiste un manufatto edilizio dismesso, destinato ad attività produttive artigianali: l'Amministrazione Comunale intende acquisire l'area compensando il proprietario con l'attribuzione di una certa quantità di nuove facoltà edificatorie (cfr. Figura 6). Per la quantificazione delle nuove facoltà edificatorie si applicano i criteri illustrati al capitolo 4. Alle nuove facoltà edificatorie è attribuita, in via esemplificativa, la destinazione residenziale.

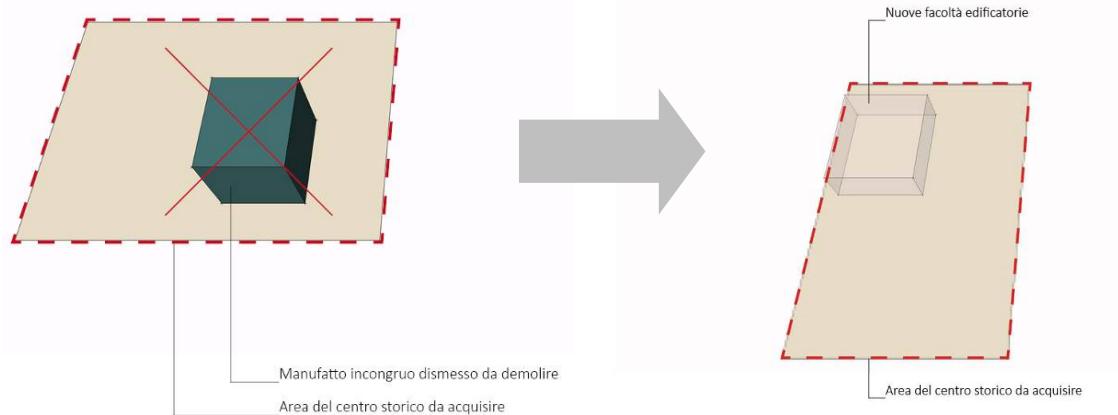


Figura 6. Riconoscimento di nuove facoltà edificatorie in relazione all'edificato esistente nell'area del Centro storico

La stessa proprietà possiede un'area destinata ad attrezzature all'interno del Macrolotto 1. In relazione alle sue caratteristiche fisiche e giuridiche, l'area rientra nella classe di suoli n. 3 "Suoli interclusi non edificati la cui trasformazione richiede una parziale estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale" (si veda il capitolo 2) e ad essa è attribuita una capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice perequativo di 0,15 mq/mq (cfr. Figura 7).

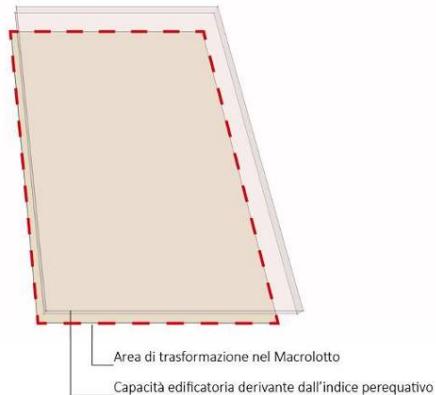


Figura 7. Attribuzione dell'indice perequativo all'area del Macrolotto

La proprietà chiede di poter trasferire le facoltà edificatorie derivanti dall'immobile esistente a ridosso delle Mura ("area di decollo") nell'area del Macrolotto 1 ("area di atterraggio", cfr Figura 8). Secondo la Mappa dei Valori Immobiliari le due aree ricadono in zone omogenee diverse. E' quindi necessario operare il calcolo delle nuove facoltà edificatorie trasferite sulla base del coefficiente di conversione derivante dai valori unitari di riferimento nelle due diverse zone omogenee, come illustrato al paragrafo 3.2.

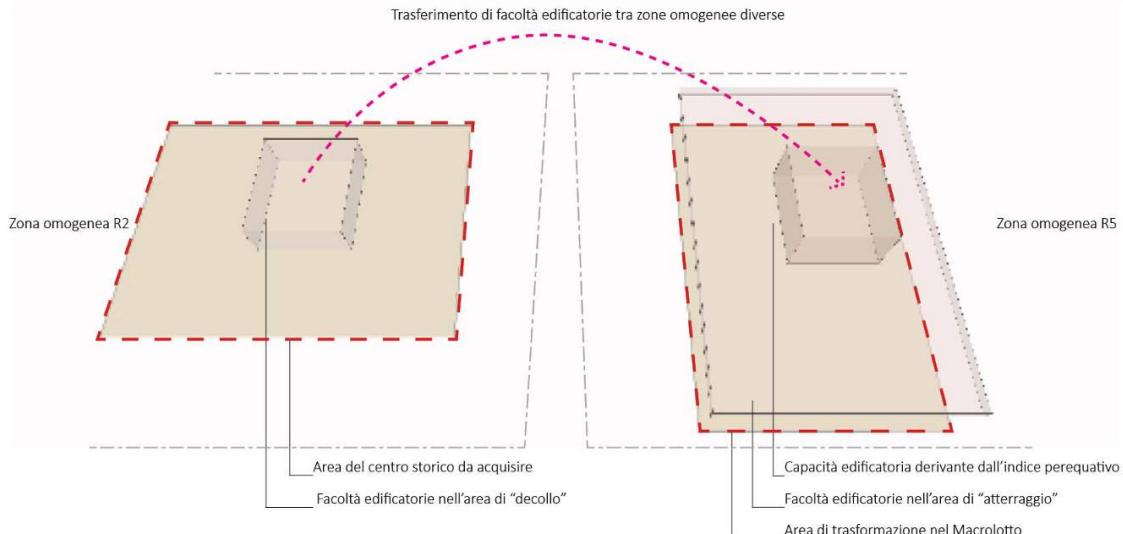


Figura 8. Trasferimento delle facoltà edificatorie

Le facoltà edificatorie derivanti dall'immobile a ridosso delle Mura sono trasferite nell'area del Macrolotto 1 (area di "atterraggio") e sommate alla capacità edificatoria generata dall'indice perequativo spettante ad essa. La capacità edificatoria complessiva, derivante dal trasferimento e dall'indice perequativo, è originata con destinazione residenziale e successivamente convertita alla destinazione di progetto. Poiché nell'area del Macrolotto la proprietà vuole realizzare un fabbricato a destinazione artigianale, per determinare la Se (superficie edificabile) di progetto la capacità edificatoria complessiva a destinazione residenziale è convertita nella destinazione produttiva, applicando l'indice di conversione per la destinazione d'uso derivante dai valori unitari di riferimento della zona omogenea cui appartiene l'area di "atterraggio".

A conclusione dell'iter di attuazione nell'area del Macrolotto 1 saranno realizzate le facoltà edificatorie di progetto e saranno cedute all'Amministrazione le aree a standard; contestualmente, l'area a ridosso del Centro storico, liberata del manufatto incongruo esistente, è ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale per la realizzazione di una parte del progetto "Parco delle Mura" (cfr. Figura 9).

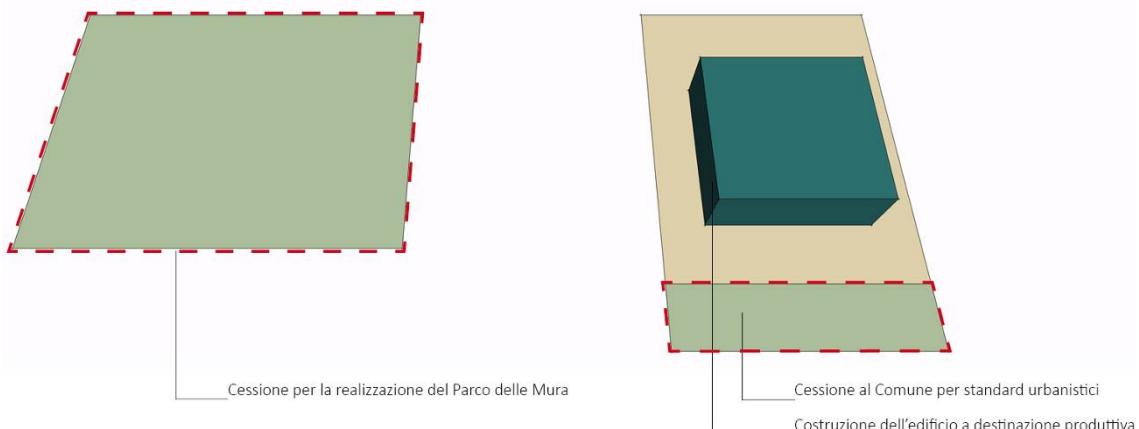


Figura 9. Realizzazione dell'intervento

2. Perequazione Urbanistica attuata attraverso l'indice territoriale di edificabilità

Il Piano Operativo opera la “classificazione dei suoli” tenendo conto delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore e dalle pianificazioni sovraordinate. La “classificazione dei suoli” attribuisce le aree suscettibili di trasformazione a classi di diversa attitudine edificatoria. Fra le condizioni considerate figurano: l'utilizzazione in essere, la dotazione di opere urbanizzative, la morfologia, la presenza di edifici attestante una utilizzazione edificatoria già avvenuta, la presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione derivanti da norme di legge o piani sovraordinati, la destinazione dello strumento urbanistico vigente.

Indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree in base allo stato di fatto e di diritto dei suoli compresi negli ambiti di trasformazione, il Piano Operativo contempla l'attribuzione degli indici territoriali di edificabilità (indici perequativi) di seguito esposti (cfr. Figura 10)

Figura 10. Classificazione dei suoli e relativi indici territoriali di edificabilità

CLASSE DI SUOLO	INDICE PEREQUATIVO TERRITORIALE
1. Suoli urbanizzati già edificati	0.30 mq Se / mq St
2. Suoli urbani non edificati la cui trasformazione può avvalersi della capacità di servizio residua di opere di urbanizzazione di interesse generale	0.20 mq Se / mq St
3. Suoli urbani non edificati la cui trasformazione richiede una parziale estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale	0.15 mq Se / mq St
4. Suoli urbani non edificati la cui trasformazione richiede una consistente estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale	0.10 mq Se / mq St

Figura 10. Classificazione dei suoli e relativi indici territoriali di edificabilità

Gli indici perequativi territoriali sono ridotti al 30% nel caso di suoli resi inedificabili per effetto di norme derivanti dall'applicazione di leggi nazionali e regionali, qualora l'inclusione di tali suoli in ambiti di trasformazione tramite comparto urbanistico o Piano Attuativo sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale allo scopo di acquisirne la proprietà o la disponibilità per finalità pubbliche o collettive. Le facoltà edificatorie così generate sono trasferite su altri suoli nell'ambito del comparto urbanistico o del Piano Attuativo.

Le facoltà edificatorie generate dagli indici perequativi sono espresse per la destinazione residenziale. Il loro utilizzo per destinazioni diverse dalla residenza non deve determinare una variazione significativa del loro valore economico. A tal fine, in base alla Mappa dei Valori Immobiliari, sono definiti appositi coefficienti di conversione delle facoltà edificatorie.

L'ammontare complessivo delle facoltà edificatorie risultanti dalla perequazione urbanistica, dalle premialità e dalle compensazioni, non sarà superiore alle dimensioni massime ammissibili definite nel Piano Strutturale.

3. Conversione delle facoltà edificatorie

3.1 Mappa dei valori e coefficienti di conversione

La Mappa dei Valori Immobiliari è lo strumento alla base dei criteri e delle regole che disciplinano i trasferimenti e i mutamenti di destinazione delle facoltà edificatorie nel rispetto dei principi dell'equità e della trasparenza.

La Mappa dei Valori Immobiliari è volta a far sì che la diversa localizzazione e/o la diversa destinazione delle facoltà edificatorie non ne alteri in misura rilevante il valore originario. Essa è funzionale all'effettuazione di operazioni di conversione rispondenti a esigenze di speditezza, certezza del diritto, automaticità, trasparenza. Pertanto, in relazione ai valori espressi dal mercato immobiliare locale, si riferisce ad ampie zone del territorio comunale. La Mappa, per contro, non può essere assunta quale principale riferimento per le stime di beni immobili che richiedano analisi di tipo puntuale e particolareggiato, e in particolare per le stime del valore di beni immobili da redigersi in situazioni di potenziale conflitto di interessi tra la proprietà privata e la Pubblica Amministrazione, quali, a mero titolo di esempio, la determinazione di indennità di esproprio, gli accertamenti tributari, l'alienazione o permuta di beni immobili pubblici, e altre situazioni di tale natura.

Dai valori indicati nella Mappa scaturisce un *set* di coefficienti moltiplicativi – maggiori, minori o uguali ad 1 - da applicare alle quantità delle facoltà edificatorie oggetto di trasferimento o di mutamento di destinazione. I coefficienti moltiplicativi registrano la differenza di valore immobiliare esistente tra diverse localizzazioni o destinazioni urbanistiche. L'impiego di tali coefficienti ha lo scopo di mantenere analogo il valore economico delle facoltà edificatorie in occasione di trasferimenti e/o dei cambi di destinazione d'uso.

La Mappa dei Valori Immobiliari suddivide il territorio comunale in zone di isovalore, richiamandosi in larga misura alle zone territoriali omogenee individuate dall'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il valore unitario di riferimento è quello mediamente attribuibile alle superfici di nuova edificazione ed è espresso per unità di Se (superficie edificabile). Da tale valore è estratta la quota che esprime l'incidenza del valore dell'area.

La Mappa dei Valori Immobiliari è pertanto costituita da:

- un elaborato grafico (Mappa) che suddivide il territorio comunale in zone di isovalore, ovvero in zone in cui il valore unitario di riferimento degli immobili di nuova edificazione si può ritenere omogeneo per condizioni ambientali, urbanistiche, economiche, ecc.;
- una tabella che, per ciascuna zona omogenea individuata in mappa, espone:
 - a) i valori unitari di riferimento espressi in euro per mq di Se (superficie edificabile);
 - b) l'incidenza area in termini percentuali e unitari.

La Mappa dei Valori Immobiliari distingue quattro principali categorie di destinazione urbanistica:

- residenziale;
- commerciale;
- terziario - direzionale;
- produttivo industriale-artigianale.

Per ogni categoria la Mappa delimita le zone di isovalore e indica i valori unitari di riferimento sia per la Se (superficie edificabile) che per l'incidenza area.

La Mappa dei Valori Immobiliari non è un elaborato statico: in essa saranno registrati i nuovi e diversi valori che, col trascorrere del tempo, esprimerà il mercato immobiliare pratese. La Mappa sarà pertanto sottoposta a periodici aggiornamenti.

Per le elaborazioni connesse al sistema perequativo sarà quindi necessario fare riferimento alle zone e ai valori indicati nell'ultimo aggiornamento pubblicato nel sito del Comune di Prato.

3.2 Trasferimento di facoltà edificatorie

L'applicazione della disciplina perequativa all'intero territorio comunale suscettibile di trasformazione introduce la possibilità di trasferire le facoltà edificatorie da un'area a un'altra, da un ambito a un altro. Questa operazione è sintetizzabile come "trasferimento a distanza" di quantità edificatorie.

Quando il "trasferimento" avviene all'interno di un comparto formato da suoli contigui, o anche fra suoli non contigui ("comparto ad arcipelago") posti nella stessa zona di isovalore, la problematica discussa nel precedente capoverso non rileva. Tale problematica rileva, invece, quando i "trasferimenti" coinvolgono suoli distanti fra loro, i suoli non appartengono allo stesso comparto urbanistico e le zone di riferimento esprimono valori differenti.

Il trasferimento delle facoltà edificatorie, in virtù dell'estensione della disciplina perequativa all'intero territorio comunale, potrebbe avvenire fra ambiti che presentano valori immobiliari fra loro anche sensibilmente differenti. Ciò non deve comunque determinare una variazione significativa del valore economico delle facoltà edificatorie complessivamente trasferite. Il principio alla base del sistema di trasferimenti delle facoltà edificatorie è rappresentato, dunque, dalla equivalenza del valore economico delle quantità edificatorie nell'area che le ha generate ("area di decollo") con quello delle quantità edificatorie nell'area sulla quale saranno realizzate ("area di atterraggio").

Per l'individuazione dei coefficienti di conversione necessari alla quantificazione della capacità edificatoria da realizzarsi nell'area di trasformazione (o "area di atterraggio") è necessario utilizzare i dati contenuti nella Mappa dei Valori Immobiliari.

Sulla base di essa è realizzata una matrice a doppio ingresso che definisce i rapporti tra i valori di immobili residenziali nuovi o ristrutturati ubicati nelle diverse zone omogenee. Tali rapporti danno luogo a coefficienti moltiplicativi ($\leq \geq 1$) che permettono di convertire le facoltà edificatorie di una determinata zona in quelli di un'altra, mantenendo invariato il loro valore complessivo.

La matrice necessita di aggiornamenti periodici in base all'evoluzione del mercato immobiliare, e quindi alle variazioni dei valori immobiliari riportati nella Mappa dei Valori da cui viene alimentata.

		Zona di decollo								
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
Zona di atterraggio	R1	2.700	2.600	2.450	2.350	2.100	1.875	1.650	1.450	
	R1	2.700	1,00	0,96	0,91	0,87	0,78	0,69	0,61	0,54
	R2	2.600	1,04	1,00	0,94	0,90	0,81	0,72	0,63	0,56
	R3	2.450	1,10	1,06	1,00	0,96	0,86	0,77	0,67	0,59
	R4	2.350	1,15	1,11	1,04	1,00	0,89	0,80	0,70	0,62
	R5	2.100	1,29	1,24	1,17	1,12	1,00	0,89	0,79	0,69
	R6	1.875	1,44	1,39	1,31	1,25	1,12	1,00	0,88	0,77
	R7	1.650	1,64	1,58	1,48	1,42	1,27	1,14	1,00	0,88
	R8	1.450	1,86	1,79	1,69	1,62	1,45	1,29	1,14	1,00

Figura 11. Matrice dei rapporti dei valori immobiliari tra zone omogenee per la destinazione residenziale

I rapporti tra i valori immobiliari individuati per le diverse zone esprimono coefficienti di conversione che consentono di definire, in modo oggettivo e trasparente, i trasferimenti delle facoltà edificatorie che sono utili alla realizzazione di progetti di interesse pubblico e all'attivazione di investimenti privati (cfr. Figura 11). I trasferimenti delle facoltà edificatorie saranno infatti associati alla cessione all'Amministrazione di beni, o alla esecuzione di opere, o ad entrambe le cose, funzionali alla realizzazione di progetti di interesse pubblico.

Negli esempi che seguono sono illustrati due casi di calcolo delle facoltà edificatorie trasferite tra differenti zone omogenee nel Comune di Prato:

A – Trasferimento di “facoltà edificatorie” pari a 100 mq di Se (superficie edificabile) residenziale da un’area a ridosso delle Mura del Centro storico ad un’area edificabile nella zona denominata Castellina.

1. Individuazione delle zone omogenee di appartenenza delle aree di “decollo” e di “atterraggio” e utilizzo del coefficiente di conversione per trasferimento:

Zona di decollo								
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
Zona di atterraggio	2.700	2.600	2.450	2.350	2.100	1.875	1.650	1.450
R1	2.700	1,00	0,96	0,91	0,87	0,78	0,69	0,61
R2	2.600	1,04	1,00	0,94	0,90	0,81	0,72	0,63
R3	2.450	1,10	1,06	1,00	0,96	0,86	0,77	0,67
R4	2.350	1,15	1,11	1,04	1,00	0,89	0,80	0,70
R5	2.100	1,29	1,24	1,17	1,12	1,00	0,89	0,79
R6	1.875	1,44	1,39	1,31	1,25	1,12	1,00	0,88
R7	1.650	1,64	1,58	1,48	1,42	1,27	1,14	1,00
R8	1.450	1,86	1,79	1,69	1,62	1,45	1,29	1,14
								1,00

2. Calcolo delle facoltà edificatorie nell’“area di atterraggio”:

Conversione delle facoltà edificatorie		
Facoltà edificatorie nell’area di decollo R4	Coefficiente di conversione	Facoltà edificatorie nell’area di atterraggio R1
Se residenziale (a)		Se residenziale (c) = (a) * (b)
mq		mq
100	0,87	87

B – Trasferimento di facoltà edificatorie pari a 100 mq di Se (superficie edificabile) residenziale da un'area a ridosso delle Mura del Centro storico a un'area edificabile nella zona denominata via Montalese

1. Individuazione delle zone omogenee di appartenenza delle aree di “decollo” e di “atterraggio” e utilizzo del coefficiente di conversione per trasferimento:

Zona di decollo										
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
		2.700	2.600	2.450	2.350	2.100	1.875	1.650	1.450	
Zona di atterraggio	R1	2.700	1,00	0,96	0,91	0,87	0,78	0,69	0,61	0,54
	R2	2.600	1,04	1,00	0,94	0,90	0,81	0,72	0,63	0,56
	R3	2.450	1,10	1,06	1,00	0,96	0,86	0,77	0,67	0,59
	R4	2.350	1,15	1,11	1,04	1,00	0,89	0,80	0,70	0,62
	R5	2.100	1,29	1,24	1,17	1,12	1,00	0,89	0,79	0,69
	R6	1.875	1,44	1,39	1,31	1,25	1,12	1,00	0,88	0,77
	R7	1.650	1,64	1,58	1,48	1,42	1,27	1,14	1,00	0,88
	R8	1.450	1,86	1,79	1,69	1,62	1,45	1,29	1,14	1,00

2. Calcolo delle facoltà edificatorie nell’ “area di atterraggio”:

Conversione delle facoltà edificatorie		
Facoltà edificatorie nell'area di decollo	Coefficiente di conversione	Facoltà edificatorie nell'area di atterraggio
R4		R5
Se residenziale		Se residenziale
(a)	(b)	(c) = (a) * (b)
mq		mq
100	1,12	112

3.3 Mutamento della destinazione d'uso delle facoltà edificatorie

Le capacità edificatorie originate dall'applicazione degli indici perequativi e le facoltà edificatorie derivanti da premialità o compensazioni sono espressi in mq di Se (superficie edificabile) a destinazione residenziale.

Poiché i progetti di trasformazione urbana possono prevedere destinazioni diverse da quella residenziale, per determinare la Se (superficie edificabile) di progetto in rapporto alle destinazioni urbanistiche ipotizzate è necessario applicare opportuni coefficienti di conversione derivati dalla Mappa dei Valori Immobiliari.

I coefficienti esprimono il differenziale di valore economico esistente fra le altre destinazioni rispetto a quella residenziale e, quindi, consentono di trasformare le quantità edificatorie residenziali in quantità diverse per destinazione ma equivalenti per valore.

Poiché nelle Mappe dei Valori Immobiliari i perimetri delle zone omogenee variano in relazione alle destinazioni d'uso, non è possibile elaborare una unica matrice di conversione per ciascuna zona omogenea. E' invece necessario considerare l'esatta collocazione dell'area di progetto nelle versioni della Mappa dei Valori Immobiliari relative alle destinazioni interessate.

Nella matrice di Figura 12 è esemplificato il calcolo dei coefficienti di conversione per l'area del Centro storico. Nell'esempio rappresentato il Centro storico coincide con la zona omogenea R4 nella Mappa dei Valori Immobiliari per la destinazione residenziale; per la destinazione commerciale la zona omogenea di riferimento è la C1, mentre per la destinazione terziario-direzionale è la T1; per la destinazione produttiva non è indicato un valore di riferimento poiché all'interno del Centro storico non sono previste funzioni artigianali e industriali.

Rapportando i valori unitari di riferimento si ottengono i coefficienti per la conversione delle facoltà edificatorie in destinazioni diverse dalla residenza. Ne deriva che, nell'area in esame, a 1 mq di Se (superficie edificabile) a destinazione residenziale corrispondono, alternativamente, 1,12 mq di Se (superficie edificabile) a destinazione commerciale e 1,24 mq di Se (superficie edificabile) a destinazione terziario-direzionale.

		ORIGINE	
		Residenziale	Destinazione
		R4	Denominazione zona omogenea
		2.350	Valore unitario dell'edificazione
PROGETTO	Commerciale	C1	2.100 1,12
	Terziario - Direzionale	T1	1.900 1,24
	Produttivo		n.d
Destinazione		Denominazione zona omogenea	Valore unitario dell'edificazione

Figura 12. Matrice di conversione per destinazione d'uso (es. Centro storico)

I due esempi che seguono trattano della conversione delle facoltà edificatorie originate con destinazione residenziale in destinazioni di progetto diverse dalla residenza.

Esempi

A – Conversione delle facoltà edificatorie (100 mq di Se (superficie edificabile)) originate con destinazione residenziale da utilizzare per la realizzazione di un edificio commerciale in un'area di trasformazione della Declassata.

1. Individuazione delle zone omogenee di appartenenza nelle diverse versioni della Mappa dei Valori e utilizzo dei coefficienti di conversione per destinazioni urbanistiche diverse dalla residenza:

ORIGINE		
Residenziale	Destinazione	
R4	Denominazione zona omogenea	
		2.350 Valore unitario dell'edificazione
Commerciale	C3	1.700
Produttivo	P4	1.100
Terziario - Direzionale	T3	1.700
<i>Destinazione</i>	<i>Denominazione zona omogenea</i>	<i>Valore unitario dell'edificazione</i>

2. Conversione delle “facoltà edificatorie” nella destinazione d’uso di progetto:

Conversione delle facoltà edificatorie		
Facoltà edificatorie con destinazione residenziale (a) mq	Coefficiente di conversione (b)	Facoltà edificatorie con destinazione commerciale (c) = (a) * (b) mq
100	1,38	138

B – Conversione delle facoltà edificatorie (100 mq di Se (superficie edificabile)) originate con destinazione residenziale da utilizzare per la realizzazione di un edificio produttivo artigianale in un'area edificabile del Macrolotto 1.

1. Individuazione delle zone omogenee di appartenenza nelle diverse articolazioni della Mappa dei Valori e utilizzo dei coefficienti di conversione per destinazioni d'uso diverse dalla residenza:

		ORIGINE	
		Residenziale	Destinazione
		R6	Denominazione zona omogenea
		1.875	Valore unitario dell'edificazione
PROGETTO	Commerciale	1.600	1,17
	Produttivo	1.400	1,34
	Terziario - Direzionale	n.d	
Destinazione		Denominazione zona omogenea	Valore unitario dell'edificazione

2. Conversione delle “facoltà edificatorie” nella destinazione d'uso di progetto:

Conversione delle facoltà edificatorie		
Facoltà edificatorie con destinazione residenziale (a) mq	Coefficiente di conversione (b)	Facoltà edificatorie con destinazione produttiva artigianale (c) = (a) * (b) mq
100	1,34	134

3.4 Azioni combinate di trasferimento e mutamento di destinazione

Nel caso di interventi di trasformazione complessi, si può verificare la necessità di effettuare più azioni combinate di conversione delle facoltà edificatorie coinvolgenti contemporaneamente il cambiamento della localizzazione e quello della destinazione.

Nell'esempio che segue si vuole presentare un caso applicativo che prevede l'utilizzo di più coefficienti per la quantificazione delle facoltà edificatorie.

Trasferimento di “facoltà edificatorie” (100 mq di Se (superficie edificabile) residenziale) generate da un’area del Centro storico da utilizzare in un’area del Macrolotto 1 per la realizzazione di un edificio a destinazione produttiva artigianale.

1. Individuazione nella Mappa dei Valori immobiliari residenziali delle aree di “decollo” e di “atterraggio” e utilizzo del coefficiente di conversione per trasferimento:

Zona di decollo										
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
		2.700	2.600	2.450	2.350	2.100	1.875	1.650	1.450	
R1		2.700	1,00	0,96	0,91	0,87	0,78	0,69	0,61	0,54
R2		2.600	1,04	1,00	0,94	0,90	0,81	0,72	0,63	0,56
R3		2.450	1,10	1,06	1,00	0,96	0,86	0,77	0,67	0,59
R4		2.350	1,15	1,11	1,04	1,00	0,89	0,80	0,70	0,62
R5		2.100	1,29	1,24	1,17	1,12	1,00	0,89	0,79	0,69
R6		1.875	1,44	1,39	1,31	1,25	1,12	1,00	0,88	0,77
R7		1.650	1,64	1,58	1,48	1,42	1,27	1,14	1,00	0,88
R8		1.450	1,86	1,79	1,69	1,62	1,45	1,29	1,14	1,00

2. Calcolo delle “facoltà edificatorie” a destinazione residenziale trasferite:

Conversione delle facoltà edificatorie		
Facoltà edificatorie nell’area di decollo	Coefficiente di conversione	Facoltà edificatorie nell’area di atterraggio
R4 Se residenziale (a) mq	(b)	R6 Se residenziale (c) = (a) * (b) mq
100	1,25	125

3. Individuazione delle zone omogenee di appartenenza nelle diverse articolazioni della Mappa dei Valori e utilizzo del coefficiente di conversione per cambio di destinazioni d'uso urbanistiche:

ORIGINE		
Residenziale		Destinazione
R6		Denominazione zona omogenea
1.875		Valore unitario dell'edificazione
PROGETTO	Commerciale	C4
	Produttivo	1.600
	Terziario - Direzionale	1.400
Destinazione		Valore unitario dell'edificazione
1,17	1,34	

4. Conversione delle “facoltà edificatorie” trasferite nella destinazione urbanistiche di progetto:

Conversione delle facoltà edificatorie		
Facoltà edificatorie con destinazione residenziale (c) mq	Coefficiente di conversione (d)	Facoltà edificatorie con destinazione produttiva artigianale (e) = (c) * (d) mq
125	1,34	168

E' possibile effettuare il calcolo di trasferimento e mutamento di destinazione in un unico passaggio, grazie all'applicazione di un coefficiente di conversione che tiene conto di entrambi i passaggi.

Nella matrice che segue è effettuato il calcolo di tale coefficiente di conversione. Nella parte relativa ai dati di origine sono inseriti:

- destinazione urbanistica delle facoltà edificatorie generate ;
- zona omogenea in cui ricade l' “area di decollo” secondo la Mappa dei Valori Immobiliari della destinazione urbanistica d'origine;
- valore unitario dell'edificazione per la zona e la destinazione d'origine.

Nella parte relativa ai dati di progetto sono inseriti:

- destinazione urbanistica di progetto;
- zona omogenea in cui ricade l' “area di atterraggio” secondo la Mappa dei Valori Immobiliari della destinazione urbanistica di progetto;
- valore unitario dell'edificazione per la zona e la destinazione di progetto.

Dal rapporto tra i valori unitari di riferimento scaturisce il coefficiente di conversione che incorpora sia il trasferimento di zona che il cambio di destinazione urbanistica.

		ORIGINE				
		Residenziale	Commerciale	Terziario - direzionale	Produttivo	Destinazione
PROGETTO	R4					Denominazione zona omogenea
		2.350				Valore unitario dell'edificazione
	Residenziale /					
	Commerciale					
	Terziario - direzionale					
Destinazione	P1	1.400	1,68			
	Denominazione zona omogenea	Valore unitario dell'edificazione				

Dall'applicazione del coefficiente di conversione alle facoltà edificatorie di partenza scaturisce una quantità di progetto analoga a quella derivante dalla considerazione dei singoli coefficienti di trasferimento e cambio della destinazione d'uso.

Conversione delle facoltà edificatorie		
Facoltà edificatorie con destinazione residenziale (a) mq	Coefficiente di conversione (b)	Facoltà edificatorie con destinazione produttiva (c) = (a) * (b) mq
100	1,68	168

4. Perequazione urbanistica attuata mediante facoltà edificatorie in quantità fissa

Negli ambiti di trasformazione urbanistica particolare attenzione deve essere posta alla eventuale presenza di edifici degradati, dovendo tenere conto della specifica situazione di fatto e di diritto, e quindi del valore dei beni immobili coinvolti nella trasformazione.

Nel caso di aree di trasformazione già edificate su cui insistono edifici degradati, la perequazione urbanistica richiede di quantificare l'edificazione esistente e di convertirla in nuove facoltà edificatorie.

Anche in questo caso, il principio alla base del riconoscimento delle facoltà edificatorie è rappresentato dall'equivalenza di valore tra l'edificazione esistente e le facoltà edificatorie riconosciute. L'equivalenza di valore tra l'edificato esistente e le facoltà edificatorie può essere espressa dalla seguente espressione matematica:

$$V_{ee} = Q_{fe} \times v_{fe}$$

dove:

V_{ee} = Valore totale dell'edificato esistente

Q_{fe} = Quantità di nuove facoltà edificatorie

v_{fe} = Valore unitario delle nuove facoltà edificatorie

Ne consegue che la quantità di nuove facoltà edificatorie da riconoscere per la presenza di edifici è data da:

$$Q_{fe} = V_{ee} / v_{fe}$$

In prima ipotesi si assume che le nuove facoltà edificatorie siano utilizzate *in situ*, ovvero in una zona omogenea con valori immobiliari analoghi a quella in cui si trova l'immobile degradato.

Per la stima valore totale dell'edificazione esistente V_{ee} è necessario suddividere la componente di valore attribuita al terreno da quella relativa alla costruzione. In relazione a tale scomposizione, il valore dell'edificazione esistente è definito dalla seguente espressione matematica:

$$V_{ee} = (v_{ia} + v_{k'}) * C$$

dove:

v_{ia} = Valore unitario dell'incidenza area

v_{k'} = Valore unitario delle costruzioni esistenti degradate

C = Consistenza dell'edificato esistente

La scomposizione tra le due componenti economiche - l'area e le costruzioni degradate - avviene con riferimento al valore dell'edificazione riportato nella Mappa dei Valori Immobiliari per la zona in cui ricade l'immobile degradato.

La prima componente il valore unitario del terreno è data dall'incidenza del valore dell'area sul valore dell'edificazione.

Per quanto concerne il valore delle costruzioni degradate, esso deve tener conto del loro stato di conservazione.

Poiché il valore indicato nella Mappa dei Valori si riferisce ad edifici nuovi o ristrutturati, mentre nei casi qui contemplati si ha a che fare con costruzioni che presentano un variabile grado di obsolescenza, la quota del valore della costruzione è abbattuta in relazione allo stato di conservazione degli edifici.

Il deprezzamento (D) è individuato con riferimento a una scala di giudizi sullo stato di conservazione variabile tra buono e pessimo. Con riferimento alla vetustà dell'immobile, il coefficiente che esprime il valore residuo (**K_v**), in percentuale del valore di costruzione a nuovo, è quindi determinato in:

$$Kv = 1 - D$$

Pertanto, a seconda delle condizioni in cui si trova l'edificio, al costo di realizzazione della costruzione sono applicati i coefficienti di riduzione per vetustà:

$$v_{k'} = v_k * Kv$$

dove:

v_{k'} = Valore unitario delle costruzioni esistenti degradate

v_k = Valore unitario della costruzione a nuovo

K_v = coefficiente di riduzione per vetustà

La scala di giudizio, i deprezzamenti e i relativi coefficienti di vetustà sono riportati nella successiva tabella di Figura 13 e rappresentati graficamente in Figura 14.

Deprezzamento del costo di costruzione			
	Stato di conservazione	Deprezzamento D %	Coefficiente di riduzione Kv = 1 - D %
BUONO	Immobili immediatamente utilizzabili	20%	80%
DISCRETO	Immobili utilizzabili con opere di manutenzione straordinaria	50%	50%
MEDIOCRE	Immobili con strutture verticali e orizzontali per la maggior parte recuperabili	75%	25%
CATTIVO	Immobili con parte delle strutture in elevazione recuperabili	90%	10%
PESSIMO	Immobili fatidici da demolire	100%	0%

Figura 13. Coefficienti di riduzione per vetustà

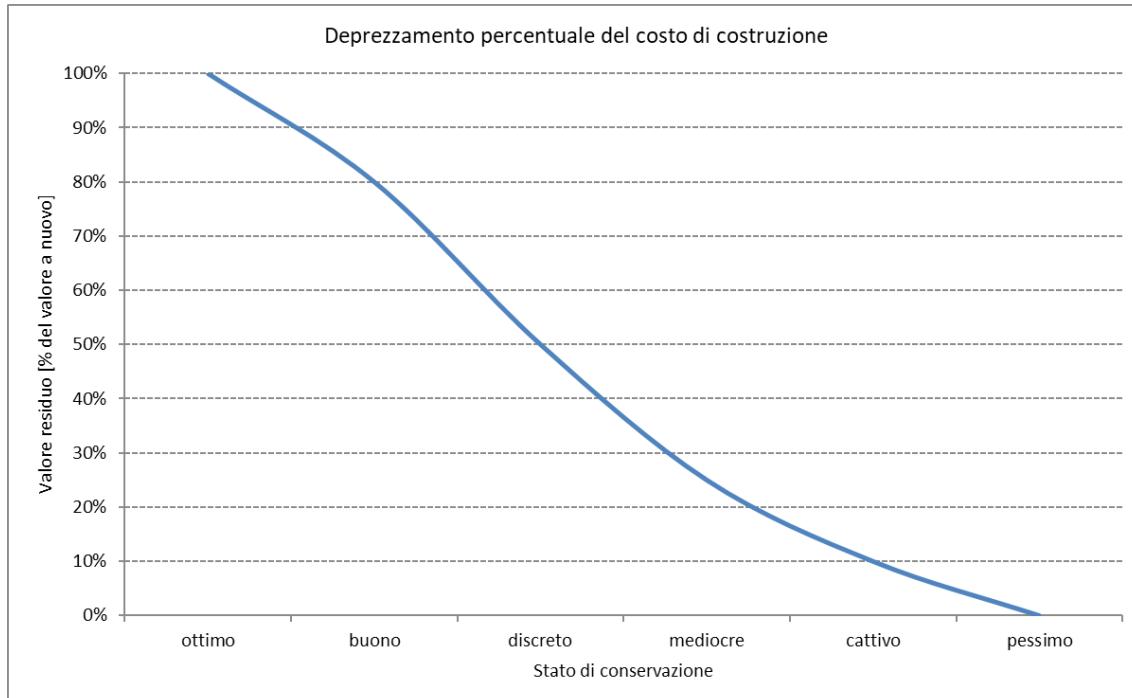


Figura 14. Curva del valore residuo

Resta inteso che l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria può ridurre l'obsolescenza, anche fino ad azzerarla, e riaprire, in tutto o in parte, la vita utile delle costruzioni. Infine, per tener conto della pluralità di situazioni che si verificano nella conversione dell'edificazione esistente (presenza di ampi piazzali scoperti utilizzabili come parcheggi, giardini, ecc.), la consistenza dell'edificazione è determinata come sommatoria tra la Superficie edificabile e l'area scoperta di pertinenza, quest'ultima raggugliata al 10%:

$$C = 100\% S + 10\% As$$

Dove:

C = Consistenza dell'edificato esistente

S = Superficie edificabile

As = Area scoperta di pertinenza

Poiché v_{fe} è il valore unitario della facoltà edificatorie, cioè il valore unitario dell'incidenza area, l'espressione:

$$Q_{fe} = V_{ee} / v_{fe} = [(v_{ia} + v_{k'}) * C] / v_{fe}$$

consente di quantificare le facoltà edificatorie nuove spettanti in caso di riedificazione *in situ*.

Dove:

Q_{fe} = Quantità di nuove facoltà edificatorie

V_{ee} = Valore totale dell'edificato esistente

v_{fe} = Valore unitario delle nuove facoltà edificatorie

V_{ia} = Valore unitario dell'incidenza area

V_{k'} = Valore unitario delle costruzioni esistenti degradate

C = Consistenza dell'edificato esistente

In seconda ipotesi, si assume che le facoltà edificatorie siano utilizzate in un'area che presenta valori immobiliari differenti.

La procedura è analoga alla precedente per quanto riguarda **V_{ee}**.

L'unica differenza è rappresentata dal valore di **V_{fe}**, ovvero dal valore unitario delle nuove facoltà edificatorie nell'area di atterraggio (coincidente con il valore dell'incidenza area **V_{ia}** in termini unitari). Se tale valore unitario è maggiore rispetto a quello della situazione di partenza la quantità totale delle nuove facoltà edificatorie diminuisce, se invece è minore la quantità delle nuove facoltà edificatorie aumenta.

Per quanto concerne la **Se** (superficie edificabile) nell'area di atterraggio è possibile distinguere due diverse situazioni.

Se l'area di atterraggio è un lotto già edificabile la **Se** (superficie edificabile) trasferita si somma a quella esistente, e le nuove facoltà edificatorie sono da utilizzare interamente per la costruzione. Se, invece, le facoltà edificatorie sono trasferite su un terreno la cui precedente destinazione urbanistica era agricola o a standard occorre tenere conto che il trasferimento è accompagnato dalla modifica della destinazione urbanistica dell'area di atterraggio e quindi dalla valorizzazione dell'area pertinenziale. Le quantità trasferite inglobano dunque sia il valore della **Se** (superficie edificabile) che il valore dell'area pertinenziale. Di conseguenza, la **Se** (superficie edificabile) da utilizzare per la costruzione dovrà essere diminuita della **Se** (superficie edificabile) corrispondente all'area pertinenziale. Per il ragguaglio dell'area pertinenziale si assume un coefficiente pari al 10% della **Se** (superficie edificabile).

I casi applicativi che seguono illustrano tre esemplificazioni di conversione dell'edificato esistente incongruo o degradato, in nuove facoltà edificatorie:

- il primo caso esemplifica l'utilizzo delle nuove facoltà edificatorie *in situ* con destinazione urbanistica invariata;
- il secondo esempio illustra il calcolo delle nuove facoltà edificatorie, con destinazione urbanistica invariata, in caso di trasferimento in un'area situata in una zona con valori immobiliari differenti; nella parte finale dell'esempio si distingue il caso in cui l'area di atterraggio non era precedentemente edificabile da quello in cui essa era già edificabile;
- il terzo esempio presenta il trasferimento delle nuove facoltà edificatorie con cambio di destinazione urbanistica in un'area situata in una zona con valori immobiliari differenti; anche in questo caso nella parte finale dell'esempio si distingue il caso in cui l'area di atterraggio non era precedentemente edificabile da quello in cui essa era già edificabile.

Nelle tabelle le sigle rappresentano le grandezze economiche già viste. Le dimensioni unitarie dei valori totali **V_{k'}**, **V_{ia}**, **V_{ee}**, sono rappresentate rispettivamente dalle sigle **V_{k'}**, **V_{ia}**, **V_{ee}**.

A - Calcolo delle nuove facoltà edificatorie da utilizzare in situ, senza cambio di destinazione urbanistica, derivanti dalla demolizione di un edificio dismesso a destinazione commerciale in mediocre stato di conservazione situato in prossimità della Declassata, con Se (superficie edificabile) pari a 150 mq e area scoperta di pertinenza pari a 100 mq.

1. Individuazione e scomposizione del valore dell'edificazione indicato dalla Mappa dei Valori immobiliari per la zona omogenea in cui ricade l'edificio degradato esistente:

1 Mappa dei Valori: scomposizione del valore dell'edificazione					
Edificato esistente					
Destinazione	Zona omogenea	Valore unitario dell'edificazione esistente (v_{ee})	Valore unitario incidenza area (v_{ia})	Costo unitario della costruzione a nuovo	(v_k)
		€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
Commerciale	C3	1.700,00	300,00	1.400,00	

2. Stima del costo unitario di costruzione ridotto per vetustà ($v_{k'}$), considerato lo stato conservativo dell'immobile:

2 Stima del costo unitario di costruzione ridotto			
Riduzione per vetustà			
Costo unitario della costruzione a nuovo	Stato di conservazione	Coefficiente di riduzione	Costo unitario della costruzione ridotta
(v_k)		(K)	($v_{k'}$)
€/mq		€/mq	€/mq
1.400,00	MEDIOCRE	0,25	350,00

3. Stima del valore totale dell'edificazione esistente (V_{ee}):

3 Stima del valore dell'edificazione esistente						
Valore unitario incidenza area	Costo unitario della costruzione ridotta	Se	Area scoperta di pertinenza *	Consistenza dell'edificazione esistente	Valore totale dell'edificazione esistente	
(v_{ia})	(v_k)	(S)	(As)	(C) = 100% (S) + 10% (As)	(V_{ee}) = (C) * ($v_{ia} + v_k$)	€
€/mq	€/mq	mq	mq	mq	€	
300,00	350,00	150	-	150	97.500,00	

* In caso di facoltà edificatorie da utilizzare *in situ*, la conversione non tiene conto dell'area scoperta di pertinenza

4. Calcolo delle nuove facoltà edificatorie (Q_{fe}) da utilizzare *in situ* per la costruzione di un edificio a destinazione commerciale:

4 Calcolo delle facoltà edificatorie (Q_{fe})				
Nuove facoltà edificatorie				
Valore totale dell'edificazione esistente	Destinazione	Zona omogenea	Valore unitario della facoltà edificatoria	Facoltà edificatorie riconosciute
(V_{ee})			(v_{fe})	(Q_{fe}) = (V_{ee}) / (v_{fe})
€			€/mq	mq
97.500,00	Commerciale	C3	300	325

5. Scomposizione delle nuove facoltà edificatorie (Q_{fe}) in quantità da utilizzare per la costruzione e per l'area scoperta:

5 | Scomposizione delle facoltà edificate riconosciute

Facoltà edificatorie riconosciute	Area di atterraggio (<i>edificazione in situ</i>)	Dimensione dell'area scoperta nell'area di atterraggio *	Facoltà edificatorie da utilizzare per l'area scoperta	Facoltà edificatorie da utilizzare per la costruzione
(Q_{fe})		(D)	$(Q_{As}) = 10\% (D)$	$(Q_S) = (Q_{fe}) - (Q_{As})$
mq		mq	mq	mq

* In caso di facoltà edificate da utilizzare in situ, la conversione non tiene conto dell'area scoperta di pertinenza

B - Calcolo delle nuove facoltà edificatorie da trasferire, senza cambio di destinazione urbanistica, in un'area del Macrolotto 1. Le facoltà edificatorie derivano dalla demolizione di un fabbricato artigianale in pessimo stato di conservazione all'esterno delle Mura del Centro storico, con Se (superficie edificabile) pari a 100 mq e area scoperta pari a 150 mq.

1. Individuazione e scomposizione del valore dell'edificazione indicato dalla Mappa dei Valori immobiliari per la zona omogenea in cui ricade l'edificio esistente:

1 | Mappa dei Valori: scomposizione del valore dell'edificazione

Edificato esistente a destinazione produttiva

Destinazione	Zona omogenea	Valore unitario dell'edificazione esistente (v_{ee})	Valore unitario incidenza area (v_{ia})	Costo unitario della costruzione a nuovo (v_k)
		€/mq	€/mq	€/mq
Produttiva	P5	750,00	140,00	610,00

2. Stima del costo unitario di costruzione ridotto per vetustà (v_k), considerato lo stato conservativo dell'immobile:

2 | Stima del costo unitario di costruzione ridottb

Riduzione per vetustà

Costo unitario della costruzione a nuovo	Stato di conservazione	Coefficiente di riduzione	Costo unitario della costruzione ridotta
(v_k)		(K)	(v_k')
€/mq	610,00 PESSIMO	0,00	€/mq

3. Stima del valore totale dell'edificazione esistente (V_{ee}):

3 Stima del valore dell'edificazione esistente						
Valore unitario incidenza area	Costo unitario della costruzione ridott	Se	Area scoperta di pertinenza	Consistenza dell'edificazione esistente	Valore totale dell'edificazione esistente	
(v_{ia})	(v_K)	(S)	(As)	(C) = 100% (S) + 10% (As)	(V_{ee}) = (C) * (v_{ia} + v_K)	€
€/mq	€/mq	mq	mq	mq		
140,00	-	100	150	115	16.100,00	

4. Calcolo delle nuove facoltà edificatorie (Q_{fe}) da utilizzare in un'area del Macrolotto 1 per la costruzione di un edificio a destinazione produttiva:

4 Calcolo delle facoltà edificatorie (Q_{fe})				
Nuove facoltà edificatorie con destinazione produttiva				
Valore totale dell'edificazione esistente	Destinazione	Zona omogenea	Valore unitario della facoltà edificatoria	Facoltà edificatorie riconosciute
(V_{ee})			(v_{fe})	(Q_{fe}) = (V_{ee}) / (v_{fe})
€			€/mq	mq
16.100,00	Produttiva	P1	470	34

5a. Nel caso in cui l'atterraggio delle facoltà edificatorie avvenga in un'area precedentemente non edificabile la scomposizione in quantità da utilizzare per la costruzione e per l'area scoperta è così determinata:

5a Scomposizione delle facoltà edificatorie riconosciute				
Facoltà edificatorie riconosciute (Q _{fe})	Area di atterraggio	Dimensione dell'area scoperta nell'area di atterraggio (D)	Facoltà edificatorie da utilizzare per l'area scoperta (Q _{As}) = 10% (D)	Facoltà edificatorie da utilizzare per la costruzione (Q _S) = (Q _{fe}) - (Q _{As})
mq		mq	mq	mq
34	PRIVA DI ALTRE QUANTITA' EDIFICATORIE	200	20	14

5b. Nel caso in cui l'atterraggio delle facoltà edificatorie avvenga in un'area già edificabile la scomposizione in quantità da utilizzare per la costruzione e per l'area scoperta è così determinata:

5b Scomposizione delle facoltà edificatorie riconosciute				
Facoltà edificatorie riconosciute (Q _{fe})	Area di atterraggio	Dimensione dell'area scoperta nell'area di atterraggio (D)	Facoltà edificatorie da utilizzare per l'area scoperta (Q _{As}) = 10% (D)	Facoltà edificatorie da utilizzare per la costruzione (Q _S) = (Q _{fe}) - (Q _{As})
mq		mq	mq	mq
34	GIA' EDIFICABILE	200	-	34

C – Calcolo delle nuove facoltà edificatorie da trasferire, con cambio di destinazione urbanistica, in un'area in prossimità di viale Fratelli Cervi. Le facoltà edificatorie derivano dalla demolizione di un fabbricato artigianale in mediocre stato di conservazione all'esterno delle Mura del Centro storico, con Se (superficie edificabile) pari a 100 mq e area scoperta pari a 150 mq.

1. Individuazione e scomposizione del valore dell'edificazione indicato dalla Mappa dei Valori immobiliari per la zona omogenea in cui ricade l'edificio esistente:

1 Mappa dei Valori: scomposizione del valore dell'edificazione					
Edificato esistente a destinazione produttiva					
Destinazione	Zona omogenea	Valore unitario dell'edificazione esistente	Valore unitario incidenza area	Costo unitario della costruzione a nuovo	
		(v_{ee}) €/mq	(v_{ia}) €/mq	(v_k) €/mq	
Produttiva	P5	750,00	140,00	610,00	

2. Stima del costo unitario di costruzione ridotto per vetustà ($v_{k'}$), considerato lo stato conservativo dell'immobile:

2 Stima del costo unitario di costruzione ridotto			
Riduzione per vetustà			
Costo unitario della costruzione a nuovo	Stato di conservazione	Coefficiente di riduzione	Costo unitario della costruzione ridotto
(v_k) €/mq		(K)	($v_{k'}$) €/mq
610,00	MEDIOCRE	0,25	152,50

3. Stima del valore totale dell'edificazione esistente (V_{ee}):

3 Stima del valore dell'edificazione esistente						
Valore unitario incidenza area	Costo unitario della costruzione ridotto	Se	Area scoperta di periferia	Consistenza dell'edificazione esistente	Valore totale dell'edificazione esistente	
(v_{ia})	(v_{K})	(S)	(As)	(C) = 100% (S) + 10% (As)	(V_{ee}) = (C) * (v_{ia} + v_{K})	€
€/mq	€/mq	mq	mq	mq		
140,00	152,50	100	150	115	33.637,50	

4. Calcolo delle nuove facoltà edificatorie (Q_{fe}) da utilizzare in un'area in prossimità di viale Fratelli Cervi per la costruzione di un edificio a destinazione residenziale:

4 Calcolo delle facoltà edificatorie (Q_{fe})				
Nuove facoltà edificatorie con destinazione residenziale				
Valore totale dell'edificazione esistente	Destinazione	Zona omogenea	Valore unitario della facoltà edificatoria	Facoltà edificatorie riconosciute
(V_{ee})			(v_{fe})	(Q_{fe}) = (V_{ee}) / (v_{fe})
€			€/mq	mq
33.637,50	Residenziale	R5	350	96

5a. Nel caso in cui l'atterraggio delle facoltà edificatorie avvenga in un'area precedentemente non edificabile la scomposizione in quantità da utilizzare per la costruzione e per l'area scoperta è così determinata:

5a | Scomposizione delle facoltà edificatorie riconosciute

Facoltà edificatorie riconosciute (Q_{fe})	Area di atterraggio	Dimensione dell'area scoperta nell'area di atterraggio (D)	Facoltà edificatorie da utilizzare per l'area scoperta $(Q_{As}) = 10\% (D)$	Facoltà edificatorie da utilizzare per la costruzione $(Q_S) = (Q_{fe}) - (Q_{As})$
mq	mq	mq	mq	mq
96 PRIVA DI ALTRE QUANTITA' EDIFICATORIE	200		20	76

5b. Nel caso in cui l'atterraggio delle facoltà edificatorie avvenga in un'area già edificabile, la scomposizione in quantità da utilizzare per la costruzione e per l'area scoperta è così determinata:

5b | Scomposizione delle facoltà edificatorie riconosciute

Facoltà edificatorie riconosciute (Q_{fe})	Area di atterraggio	Dimensione dell'area scoperta nell'area di atterraggio (D)	Facoltà edificatorie da utilizzare per l'area scoperta $(Q_{As}) = 10\% (D)$	Facoltà edificatorie da utilizzare per la costruzione $(Q_S) = (Q_{fe}) - (Q_{As})$
mq	mq	mq	mq	mq
96 GIA' EDIFICABILE	200		-	96

II. Mappa dei valori immobiliari e dei coefficienti di conversione

Premessa

Nel 2011 il Comune di Prato ha approvato la Variante parziale al Regolamento Urbanistico relativa alla riqualificazione di un vasto ambito urbano articolato su tre "nodi" che si sviluppa intorno al viale Leonardo da Vinci, comunemente chiamato Declassata.

Per la sua elaborazione è stato messo a punto, in via sperimentale, il sistema perequativo seguendo le indicazioni della legge regionale Toscana allora vigente, in modo da perseguire l'equa distribuzione dei "diritti edificatori" e degli oneri per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.

In occasione della medesima Variante parziale al Regolamento Urbanistico i principi di tale dispositivo perequativo sono stati estesi all'intero territorio comunale inserendo nelle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico l'art. 29 bis "Perequazione urbanistica: generalità". Tale impostazione è stata confermata dal Piano Strutturale adottato dal Consiglio Comunale nel maggio 2012 e approvato il 21.03.2013.

Nel 2018, in occasione della redazione del Piano Operativo, sostitutivo del Regolamento Urbanistico, si è reso necessario un aggiornamento degli elaborati connessi all'attuazione della perequazione urbanistica, fra i quali la Mappa dei Valori Immobiliari.

1. La Mappa dei Valori Immobiliari

La prima versione della Mappa dei Valori Immobiliari è stata predisposta dall'Amministrazione comunale nel 2011, come strumento tecnico-estimativo volto a disciplinare il trasferimento e il cambiamento della destinazione urbanistica delle facoltà edificatorie all'interno del territorio comunale.

Il principio alla base dei trasferimenti e delle modifiche di destinazione urbanistica consiste nell'equivalenza del valore economico delle facoltà edificatorie originarie e di quelle trasferite e/o mutate di destinazione. Sulla la base di questo principio, infatti, è possibile disciplinare i trasferimenti e i mutamenti di destinazione di facoltà edificatorie evitando che la diversa localizzazione o la differente destinazione urbanistica alteri in modo significativo il valore economico originario.

Per adempiere a tale principio l'orientamento assunto è quello di stabilire un set di coefficienti moltiplicativi – maggiori, minori o quali a 1 - da applicare alle facoltà edificatorie oggetto di trasferimento così che, modificando tali quantità, resti analogo il loro valore economico complessivo. I coefficienti moltiplicativi, quindi, registrano la differenza di valore immobiliare esistente tra diverse localizzazioni.

Un ulteriore aspetto che è stato considerato per tener fede al principio di equità su esposto si riferisce alla possibilità che le facoltà edificatorie possano modificare il loro valore anche per effetto di un mutamento di destinazione urbanistica, come è accaduto in occasione dell'applicazione sperimentale del dispositivo perequativo nell'ambito della Declassata.

Si è pertanto ritenuto ragionevole estendere all'intero territorio comunale anche questo secondo criterio di equità, definendo un set di coefficienti moltiplicativi che rifletta, per ogni ambito, il diverso valore delle destinazioni urbanistiche.

Al fine di rendere operativi i criteri appena esposti si è redatta la Mappa dei Valori Immobiliari sulla base della quale sono stati definiti appositi coefficienti di conversione.

Per l'elaborazione della prima versione della Mappa dei Valori Immobiliari, predisposta nel 2011 dal Comune di Prato, è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'Agenzia mette a disposizione informazioni di carattere tecnico estimativo relative ai valori immobiliari di ciascun Comune italiano secondo una scansione temporale semestrale. Tali valori riassumono all'interno di un intervallo (min/max) l'andamento di mercato e di locazione immobiliare per ciascuna zona territoriale omogenea, i quali variano a loro volta in relazione alla tipologia e allo stato di conservazione in cui si trova l'edificio. È stata quindi elaborata una mappa di sintesi del mercato immobiliare locale che individuava nel territorio pratese le aree - distinte in zone centrali, semicentrali, periferiche e suburbane - che presentavano un mercato immobiliare omogeneo con riferimento alle diverse tipologie e allo stato conservativo prevalente.

Tuttavia, nel corso di incontri con degli operatori economici provvisti di specifiche conoscenze in merito ai prezzi di locazione e vendita del mercato immobiliare, questo primo quadro informativo è risultato poco aderente alla realtà immobiliare pratese. Per effetto degli apporti conoscitivi ricevuti, è stata definita una diversa perimetrazione e sono stati precisati i valori di mercato degli edifici nuovi o ristrutturati.

Alla conclusione di questo processo è stata predisposta una Mappa dei Valori Immobiliari per ciascuna delle seguenti destinazioni urbanistiche:

- residenziale;
- produttivo industriale-artigianale;
- commerciale di media e grande destinazione.

Per ciascuna di esse sono state delimitate le zone di isovalore e individuati i valori medi unitari di riferimento sia per gli edifici che per i terreni. Pertanto, la Mappa dei Valori Immobiliari è stata articolata in due elaborati:

- un elaborato grafico (Mappa) che suddivide il territorio comunale in zone di isovalore, ovvero in zone in cui il valore unitario di riferimento degli immobili di nuova edificazione si può ritenere omogeneo per condizioni ambientali, urbanistiche, economiche, ecc.;

- una tabella che, per ciascuna zona omogenea individuata in mappa, espone:
 - i valori unitari di riferimento espressi in euro per mq di Se (superficie edificabile);
 - l'incidenza area in termini percentuali ed unitari.

La Mappa dei Valori Immobiliari si riferisce ad ampie zone del territorio comunale e, pertanto, non può essere il pertinente riferimento per elaborazioni di tipo analitico che richiedono valutazioni di tipo puntuale, quali ad esempio le stime del valore di beni immobili da redigersi in situazioni di potenziale conflitto di interessi tra la proprietà privata e la Pubblica Amministrazione quali la determinazione delle indennità di esproprio, gli accertamenti tributari, l'alimentazione o la permuta di beni immobiliari pubblici, e altre situazioni di tale natura. La Mappa dei Valori Immobiliari non è un elaborato statico: in essa devono essere registrati i nuovi e diversi valori che, col trascorrere del tempo, sono espressi dal mercato immobiliare pratese. La Mappa è stata quindi concepita per essere sottoposta a periodici aggiornamenti, sulla base di verifiche da farsi su base annuale attraverso il coinvolgimento dei rappresentanti delle categorie professionali.

2. La proposta di aggiornamento della Mappa dei Valori Immobiliari

Le simulazioni applicative della Mappa dei Valori Immobiliari effettuate in occasione della redazione del Piano Operativo hanno messo in evidenza alcune criticità.

Le criticità emerse sono risultate legate a due differenti aspetti: la perdita di attualità dei valori e l'eccessiva omogeneizzazione dei valori operata mediante l'individuazione di ampie zone di isovalore. Per il primo aspetto, i dati rilevati nel 2010 (aggiornati nel 2014 solo per la destinazione residenziale) rappresentano oggi la fotografia di una situazione ormai superata. Per il secondo aspetto, la perimetrazione delle zone di isovalore non dava conto del diverso apprezzamento delle zone nel mercato immobiliare locale.

Pertanto, il superamento di tali criticità ha richiesto una revisione della Mappa dei Valori Immobiliari rispetto alle recenti dinamiche del mercato immobiliare locale.

Le indagini di mercato esperite, il confronto con professionisti operanti nel mercato immobiliare pratese, la collaborazione attivata con la SO.RI, società di riscossione dei tributi per conto del Comune di Prato, hanno permesso di determinare un quadro conoscitivo aggiornato circa le zone omogenee e i valori del mercato immobiliare.

Per la predisposizione della nuova versione della Mappa dei Valori Immobiliari è stato consultato il database aggiornato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Le informazioni reperite dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate sono state utilizzate sia per l'aggiornamento delle zone di isovalore, che per quello dei valori unitari di nuova edificazione.

Per quanto concerne le zone di isovalore, utilizzando il servizio GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate che consente la consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari dell'ultimo semestre pubblicato, è stato possibile scaricare il perimetro delle zone territoriali omogenee e consultare le rispettive quotazioni immobiliari.

L'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio comunale di Prato in 16 zone omogenee.

Nel 2014 l'Agenzia delle Entrate ha iniziato un processo di revisione decennale delle zone OMI su tutto il territorio nazionale *“per recepire le modifiche al tessuto urbanistico ed economico degli abitati intervenute dopo circa un decennio dal primo impianto”* (cfr. Nota sulla revisione decennale delle zone OMI intervenuta nel 2014). Tale revisione ha comportato una ridefinizione delle delimitazioni delle zone omogenee *“che, a partire dal 2° semestre 2014, seguono quelle delle particelle terreni e non più quelle*

generate in base ai grafi stradali". Conseguentemente, sono state aggiornate le quotazioni immobiliari ad esse associate.

La revisione delle zone omogenee del Comune di Prato ha mantenuto invariato il numero complessivo (16) degli ambiti ma ne ha modificato la perimetrazione e la relativa denominazione. Si vedano la Tabella 1 e le mappe di confronto successivamente esposte (Figura 1 e Figura 2).

2011		Attuali	
B1	Centro storico delimitato dalla cinta muraria magistrale	Zone centrali	B1 Centro storico delimitato dalla cinta muraria magistrale
B2	Ciardi - Galilei - piazza Mercato Nuovo		
C1	Pieta - Giolica - Castellina - Filetble - Carteano - Canneto		C1 Pietà - Giolica - Castellina - Filetble - Sacra Famiglia
C2	S. Lucia - Coiano		C2 Piazza Ciardi - piazza Mercato Nuovo - Viale Gallilei - Coiano - Santa Lucia (Abatoni)
C3	Zona adiacente al centro storico - Repubblica - Montegrappa	Zone semicentrali	C3 Zona sud-est adiacente al centro storico - Montegrappa - Ponzano - Repubblica - Mezzana
C4	Il cantère		C4 Il cantère
C5	Viale Galilei - Il Fabbricone		Zona sud-ovest adiacente al centro storico: via Roma -
D1	Chiesanuova - Maliseti- S.Paolo - Galciana - Vergaio - Grignano - Mezzana (Vecchia) - Badie		C6 piazza Macelli - Soccorso - Il Pino - Porta Pistoiese - via Strozzi
D2	Galceti- Villa Fiorita - Figline Di Prato - Cerreto	Zone periferiche	D1 Zona periferica nord-ovest: Chiesanuova - Cilani - Borgonuovo - San Paolo - San Giusto - Reggiana Galceti- Villa Fiorita - Figline Di Prato - Le Sacca - Santa
D3	La Macine - la Querce - Pizzidimonte		D2 Lucia (zona collinare) - Santa Lucia (zona collinare)
E1	S. Giorgio - S. Maria - Paperino - Fontanelle - Tavola - Cafaggio - Iolo - Casale - Narnali - Viaccia - Tobbiana		D3 La Macine - la Querce - Pizzidimonte - Gonfenti- Interporto - i Lecci
E2	Castelnuovo	Zone suburbane	D4 Grignano - le Badie - via Fiorentina
R1	Zona pianeggiante del Calice		E1 San Giorgio AC. - Santa Maria A.C. - Paperino - Tavola - Iolo - Vergaio - Casale - le Fontanelle
R2	Le Cascine di Tavola e zone limitrofe		E3 Mcrolotti produttori (primo e secondo macrolotti)
R3	Zona collinare della retaia e della calvana	Zone extraurbane	E4 Galciana - San Ippolito - Narnali - Viaccia - Maliseti
R4	Monteferrato		R1 Zona pianeggiante del Calice - Le Cascine di Tavola - Castelnuovo - Colonica
			R3 Zona collinare della retaia e della calvana - canneto - carteano
			R4 Monteferrato - Cerreto - Spazzavento

Tabella 1. Confronto delle zone omogenee individuate dall'OMI per il Comune di Prato prima e dopo il processo di revisione decennale iniziato nel 2014

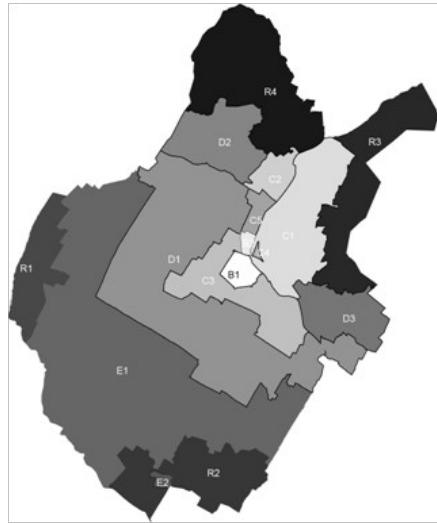


Figura 1. Zone OMI del 2011

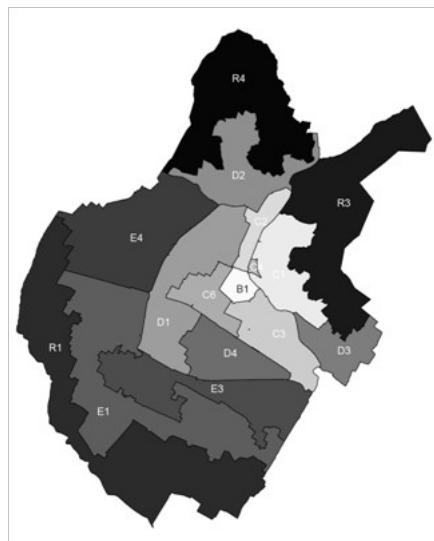


Figura 2. Zone OMI attuali

L’Ufficio di Piano del Comune di Prato ha valutato che questi nuovi ambiti e le rispettive quotazioni fossero più aderenti alla realtà del mercato immobiliare locale. Ha pertanto ritenuto opportuno attenersi ai valori “accreditati” dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate.

Per l’individuazione dei valori unitari di nuova edificazione, pertanto, è stato consultato l’ultimo aggiornamento disponibile delle quotazioni OMI (I semestre 2017) con riferimento ai 4 principali segmenti del mercato immobiliare: residenziale, commerciale, produttivo, direzionale. Tale distinzione è stata mantenuta nella elaborazione della nuova versione della Mappa dei Valori Immobiliari, che supera pertanto la precedente articolazione in tre destinazioni urbanistiche.

Ne discende che la nuova versione della Mappa dei Valori è articolata nelle seguenti quattro diverse destinazioni urbanistiche:

1. residenziale;
2. commerciale;
3. produttiva;
4. terziario - direzionale.

L’elaborato grafico e quello tabellare sono stati aggiornati utilizzando il nuovo approccio metodologico illustrato nei successivi paragrafi.

3. Destinazione residenziale

Per l'elaborazione della Mappa dei Valori Immobiliari riferita alla destinazione residenziale sono stati analizzati i valori minimi e massimi relativi alla tipologia "abitazioni civili", indicati per le 16 zone omogenee. Per ciascuna zona è stato individuato il valore medio relativo alle abitazioni in stato conservativo ottimo, quando presente, e allo stato conservativo normale.

L'individuazione dei valori medi ha permesso di definire otto classi omogenee per valore unitario dell'edificazione. Le zone di isovalore sono state poi rappresentate graficamente attraverso un elaborato cartografico, accorpando nella medesima classe le zone OMI aventi il medesimo valore immobiliare.

Si vedano a riguardo la Tabella 2 e la Figura 3.

Questa elaborazione è stata sottoposta a specifiche valutazioni e verifiche all'interno dell'Ufficio di Piano allo scopo di renderla quanto più possibile aderente alla realtà immobiliare locale e funzionale all'attuazione della perequazione urbanistica.

Destinazione residenziale - Abitazioni civili

Ambito Mappa dei Valori	ID. Zona OMI	Denominazione Zona OMI	Quotazioni OMI				Media		Classi di valori
			Normale min	Normale max	Ottimo min	Ottimo max	Normale	Ottimo	
	R1	C1 Pietà-Giolica-Castellina-Filettile-Sacra Famiglia	2100	2650	2450	2950	2375	2700	2650 ÷ 2750
	R2	D2 Galceti- Villa Fiorita - Figline Di Prato - Le Sacca - Santa Lucia (zona collinare) - Santa Lucia (zona collinare)	2000	2400	2350	2850	2200	2600	2550 ÷ 2650
	R3	C3 Zona sud-est adiacente al centro storico-Montegrappa-Ponzano-Repubblica-Mezzana	1900	2250	2200	2650	2075	2425	2400 ÷ 2550
		D3 Periferica/ La Macine - la Querce - Pizzidimonte - Gonfienti- Interporto - i Lecci	1800	2400	2300	2700	2100	2500	
	R4	B1 Centro storico delimitato dalla cinta muraria magistrale	1800	2250	2200	2550	2025	2375	
		D4 Zona periferica sud-est: Grignano - le Badie - via Fiorentina	1750	2200	2150	2550	1975	2350	2200 ÷ 2400
		E1 Suburbana/ Le frazioni a sud: San Giorgio AC. - Santa Maria A.C. - Paperino - Tavola - Iolo - Vergaio - Casale - le Fontanelle	1850	2200	2150	2550	2025	2350	
		E4 Le frazioni ad ovest: Galciana - San Ippolito - Narnali - Viaccia - Maliseti	1800	2200	2150	2550	2000	2350	
	R5	C2 Piazza Ciardi-Piazza mercato nuovo- Viale Galilei-Coiano-Santa Lucia (Abatoni)	1750	2150	2100	2150	1950	2125	
		C6 Zona sud-ovest adiacente al centro storico: via Roma-piazza Macelli-Soccorso-il Pino-Porta Pistoiese-via Strozzi	1650	1900	1900	2300	1775	2100	
		D1 Zona periferica nord-ovest: Chiesanuova-Cilani-Borgonuovo-San Paolo-San Giusto-Reggiana	1650	2000	1950	2300	1825	2125	2000 ÷ 2200
		R3 Zona collinare della rettangolare e della calvana - canneto - carteano	1800	2300	-	-	2050	-	
		R4 Monteferrato - Cerreto - Spazzavento	1800	2400	-	-	2100	-	
	R6	E3 Micolotti produttori (primo e secondo macrolotto)	1650	2100	-	-	1875	-	1800 ÷ 2000
	R7	R1 Zona pianeggiante del Calice - Le Cascine di Tavola - Castelnuovo - Colonica	1450	1850	-	-	1650	-	1600 ÷ 1800
	R8	C4 Il cantone	1300	1650	-	-	1475	-	1400 ÷ 1600

Tabella 2. Definizione delle classi di valore e delle zone di isovalore a partire dalle quotazioni immobiliari OMI

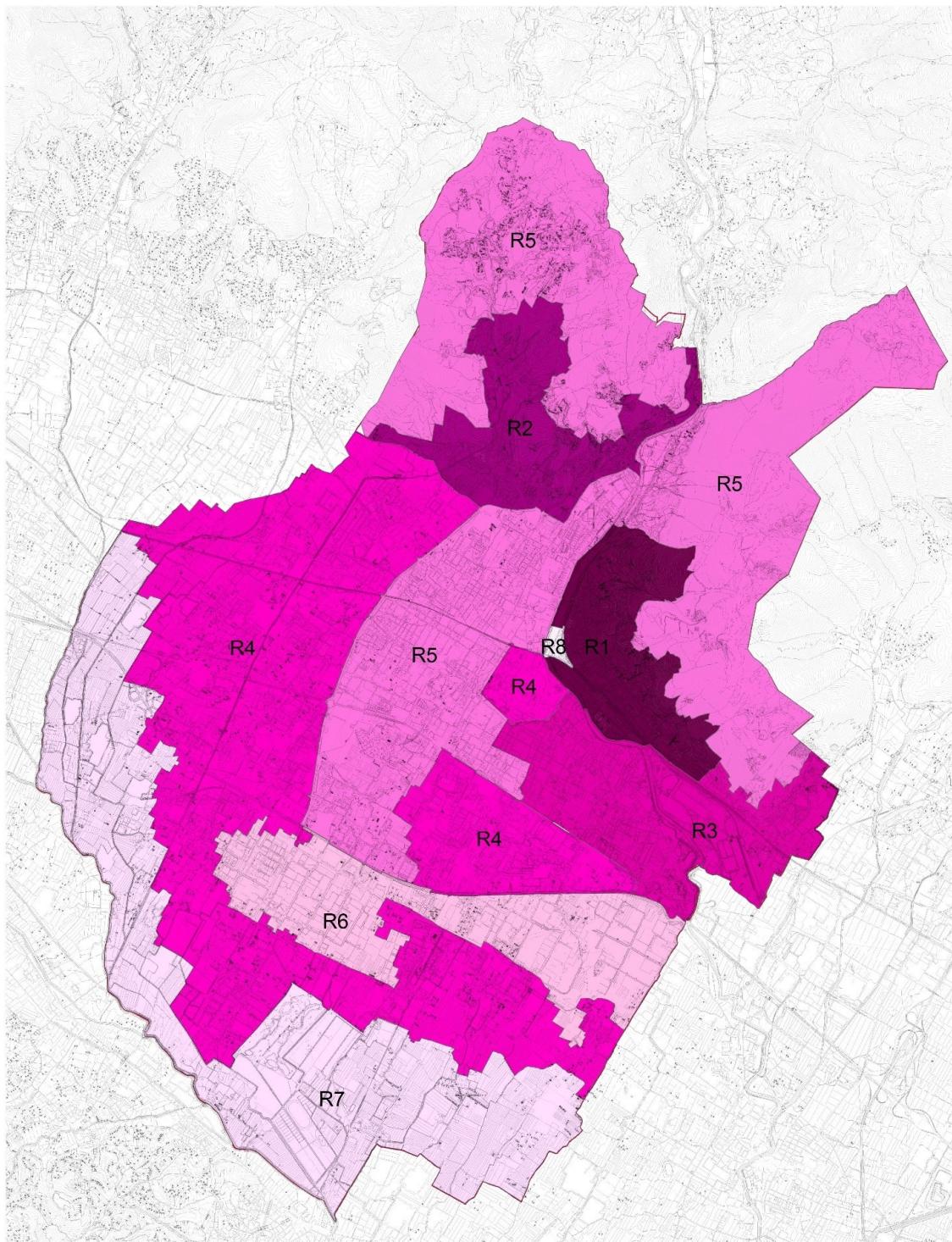


Figura 3. Individuazione degli ambiti territoriali per la destinazione residenziale.

Per ogni ambito sopra descritto è stato stimato il valore unitario di riferimento attribuibile mediamente alla superfici di nuova edificazione, il quale è espresso in €/mq di Se (superficie edificabile). A tale valore si associa il valore dell'incidenza area espressa sul valore unitario dell'edificazione sia in termini percentuali che in termini unitari.

La stima dell'incidenza area è stata ricavata attraverso un procedimento analitico che tiene conto del valore di mercato finale dell'edificio residenziale e dei costi di costruzione necessari per realizzarlo secondo la formula:

$$V_{ia} = V_m - (Kr + P)$$

Dove:

V_{ia} = valore unitario dell'incidenza area

V_m = valore di mercato dell'edificazione

Kr = costo di realizzazione

P = profitto del promotore immobiliare

A sua volta, il costo di realizzazione è dato da:

$$Kr = Kc + CC + St + Sv + Of + Sc$$

Dove:

Kr = costo di realizzazione

Kc = costo di costruzione

CC = contributo di costruzione che comprende oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

St = spese tecniche

Sv = spese varie

Of = oneri finanziari

Sc = spese di commercializzazione

Il costo di costruzione è stato individuato mediante apposite indagini di mercato, mentre per il contributo di costruzione si sono applicati gli oneri tariffari in vigore nel Comune di Prato. Le restanti voci di costo sono state espresse in percentuale sul valore di mercato dell'edificazione o su specifiche componenti del costo di realizzazione.

L'incidenza area è stata così estratta dal valore finale dell'edificazione, sia in termini unitari che in termini percentuali. Il valore percentuale di incidenza area è stato arrotondato allo 0,5% e così arrotondato è riportato nel quadro di sintesi della Mappa dei Valori Immobiliari. Il corrispondente valore unitario di incidenza area, assunto quale riferimento per le valutazioni e le elaborazioni di natura perequativa, discende dall'applicazione di tale percentuale al valore finale dell'edificazione e da un ulteriore arrotondamento alla decina.

Nella successiva Tabella 3 sono riportati i passaggi del calcolo analitico; la Tabella 4 contiene il quadro di sintesi dei valori di riferimento arrotondati per la Mappa dei Valori Immobiliari a destinazione residenziale.

Destinazione residenziale								
RICAVI	R8	R7	R6	R5	R4	R3	R2	R1
	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq
Vm Valore di mercato dell' edificazione	1.450,00	1.650,00	1.875,00	2.100,00	2.350,00	2.450,00	2.600,00	2.700,00
COSTI								
Kc Costo di costruzione	750,00	850,00	950,00	1.050,00	1.150,00	1.200,00	1.250,00	1.250,00
Cc Contributo di costruzione (*)								
_U1	44,82	44,82	44,82	44,82	44,82	44,82	44,82	44,82
_U2	134,16	134,16	134,16	134,16	134,16	134,16	134,16	134,16
_Ccc	34,06	34,06	34,06	34,06	34,06	34,06	34,06	34,06
St Spese tecniche	10,00% Kc+Cc	96,30	106,30	116,30	126,30	136,30	141,30	146,30
Sv Spese varie	3,00% Kc+Cc	28,89	31,89	34,89	37,89	40,89	42,39	43,89
Of Oneri finanziari	5,00% Kc+Cc+St+Sv	54,41	60,06	65,71	71,36	77,01	79,84	82,66
Sc Spese di commercializzazione	2,00% R	29,00	33,00	37,50	42,00	47,00	49,00	52,00
P Profitb del promotore	10,00% R	145,00	165,00	187,50	210,00	235,00	245,00	270,00
Total costi		1.316,64	1.459,29	1.604,94	1.750,59	1.899,24	1.970,57	2.047,89
Valore unitario incidenza area	133,36	190,71	270,06	349,41	450,76	479,43	552,11	640,11
Percentuale incidenza area	9,2%	11,6%	14,4%	16,6%	19,2%	19,6%	21,2%	23,7%
Percentuale incidenza area arrotondata	9,0%	11,5%	14,5%	16,5%	19,0%	19,5%	21,0%	23,5%
Via Valore unitario incidenza area arrotondato	130,00	190,00	270,00	350,00	450,00	480,00	550,00	630,00

(*) Gli importi indicati si riferiscono agli oneri tabellari in vigore per l'anno 2018 per nuova edificazione in zone con indice di edificabilità fondiaria compreso tra 1,5 - 3,0 mc/mq.

Tabella 3. Stima analitica dell'incidenza area nelle zone omogenee del Comune di Prato: destinazione residenziale.

Ambito Mappa dei Valori	Valore unitario dell'edificazione per mq di Se	Incidenza area		
		Valore percentuale	Valore unitario arrotondato	
		€/mq	%	€/mq
R1	2.700,00	23,5%		630,00
R2	2.600,00	21,0%		550,00
R3	2.450,00	19,5%		480,00
R4	2.350,00	19,0%		450,00
R5	2.100,00	16,5%		350,00
R6	1.875,00	14,5%		270,00
R7	1.650,00	11,5%		190,00
R8	1.450,00	9,0%		130,00

Tabella 4. Quadro di sintesi dei valori dell'incidenza area per la destinazione residenziale.

Dopo avere individuato i valori relativi alle diverse zone omogenee, è stata impostata una matrice a doppio ingresso (Tabella 5) che definisce i rapporti tra i valori di immobili residenziali di stato conservativo omogeneo ma appartenenti a localizzazioni differenti. Tale matrice permette di convertire

le facoltà edificatorie di una determinata zona in quelli di un'altra, mantenendo invariato il loro valore complessivo. I rapporti tra i valori individuati per le diverse zone esprimono coefficienti di conversione che consentiranno di definire in modo oggettivo e trasparente, trasferimenti di facoltà edificatorie utili alla realizzazione di progetti di interesse pubblico e all'attivazione di investimenti privati. I trasferimenti delle facoltà edificatorie saranno infatti associati alla cessione all'Amministrazione di beni, o alla esecuzione di opere, o ad entrambe le cose, funzionali alla realizzazione di progetti di interesse pubblico.

Il principio su cui sarà impostato il sistema perequativo-compensativo è quello *“dell'invarianza del valore economico delle quantità edificatorie oggetto di trasferimento”*. Secondo questo principio le quantità edificatorie si ridurranno se trasferite da un'area poco pregiata ad un'area di pregio, e viceversa.

		Zona di decollo								
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
		2.700	2.600	2.450	2.350	2.100	1.875	1.650	1.450	
Zona di atterraggio	R1	2.700	1,00	0,96	0,91	0,87	0,78	0,69	0,61	0,54
	R2	2.600	1,04	1,00	0,94	0,90	0,81	0,72	0,63	0,56
	R3	2.450	1,10	1,06	1,00	0,96	0,86	0,77	0,67	0,59
	R4	2.350	1,15	1,11	1,04	1,00	0,89	0,80	0,70	0,62
	R5	2.100	1,29	1,24	1,17	1,12	1,00	0,89	0,79	0,69
	R6	1.875	1,44	1,39	1,31	1,25	1,12	1,00	0,88	0,77
	R7	1.650	1,64	1,58	1,48	1,42	1,27	1,14	1,00	0,88
	R8	1.450	1,86	1,79	1,69	1,62	1,45	1,29	1,14	1,00

Tabella 5. Matrice di conversione delle facoltà edificatorie per la destinazione residenziale.

4. Destinazione commerciale

L'elaborazione della nuova versione della Mappa dei Valori Immobiliari per la destinazione commerciale segue un procedimento analogo a quello impiegato per la destinazione residenziale. Sono state pertanto esaminate le quotazioni OMI dei negozi relative al primo semestre del 2017. Poiché per i negozi lo stato conservativo ottimo è presente in soli 2 casi, l'individuazione delle classi di valore omogenea è stata fatta sulla base del valore massimo dei negozi in stato conservativo normale.

L'aggregazione delle zone OMI con valori massimi simili ha portato all'individuazione di quattro classi di valore (Tabella 6). Le zone di isovalore sono state quindi rappresentate cartograficamente, mediante l'aggregazione delle zone OMI di analogo valore. Nella Mappa dei Valori Immobiliari a destinazione commerciale è inoltre presente una "zona grigia" per la quale l'OMI non fornisce alcun valore di riferimento, in quanto poco significativa per la scarsa dinamicità nel segmento del mercato immobiliare oggetto di analisi. Nella Mappa a destinazione commerciale tale zona corrisponde a due ambiti, settentrionale e meridionale del territorio comunale, prevalentemente agricoli e/o prossimi alla collina. Si veda al riguardo la Figura 4.

E' importante sottolineare che la tipologia "negozi" presa in esame dall'OMI è assimilabile agli esercizi di vicinato, quindi a tutte quelle attività commerciali definite dalla L.R. 28/2005 che hanno una superficie di vendita inferiore ai 250 mq. Pertanto, la Mappa a destinazione commerciale costituisce il riferimento per gli interventi edilizi che prevedono esercizi di vicinato e strutture commerciali di media dimensione, mentre per le grandi strutture di vendita si rimanda alla Mappa a destinazione produttiva.

Destinazione commerciale - Negozi

Ambito Mappa dei Valori	ID. Zona OMI	Denominazione Zona OMI	Quotazioni OMI Normale		Classi di Valori
			min	max	
	C1	B1 Centro storico delimitato dalla cinta muraria magistrale	1450	2100	≥ 1900
	C2	C1 Pietà-Giolica-Castellina-Filettile-Sacra Famiglia	1400	1850	
		C2 Piazza Ciardi-Piazza mercato nuovo- Viale Gallilei-Coiano-Santa Lucia (Abatoni)	1250	1750	$1700 \div 1900$
		C3 Zona sud-est adiacente al centro storico- Montegrappa-Ponzano- Repubblica-Mezzana	1250	1750	
		D2 Galceti- Villa Fiorita - Figline Di Prato - Le Sacca - Santa Lucia (zona collinare) - Santa Lucia (zona collinare)	1350	1750	
	C3	D1 Zona periferica nord-ovest: Chiesanuova-Cilani-Borgonuovo-San Paolo-San Giusto-Reggiana	1250	1700	
		D3 Periferica/ La Macine - la Querce - Pizzidimonte - Gonfienti- Interporto - i Lecci	1250	1700	$1600 \div 1700$
		D4 Zona periferica sud-est: Grignano - le Badie - via Fiorentina	1200	1700	
	C4	C6 Zona sud-ovest adiacente al centro storico: via Roma-piazza Macelli-Soccorso-il Pino-Porta Pistoiese-via Strozzi	1150	1600	
		E1 Suburbana/ Le frazioni a sud: San Giorgio AC. - Santa Maria A C. - Paperino - Tavola - Iolo - Vergaio - Casale - le Fontanelle	1150	1500	≤ 1600
		E3 M ^{er} c ^o lott ^o p ^{ro} du ^t ti (primo e secondo macrolotto)	1150	1550	
		E4 Le frazioni ad ovest: Galciana - San Ippolito - Narnali - Viaccia - Maliseti	1150	1650	
		C4 Il cant ^o re	-	-	
		R1 Zona pianeggiante del Calice - Le Cascine di Tavola - Castelnuovo - Colonica	-	-	
		R3 Zona collinare della rettia e della calvana - canneto - carteano	-	-	
		R4 Monteferrato - Cerreto - Spazzavento	-	-	
Zona grigia					

Tabella 6. Definizione delle classi di valore e delle zone di isovalore a partire dalle quotazioni immobiliari OMI

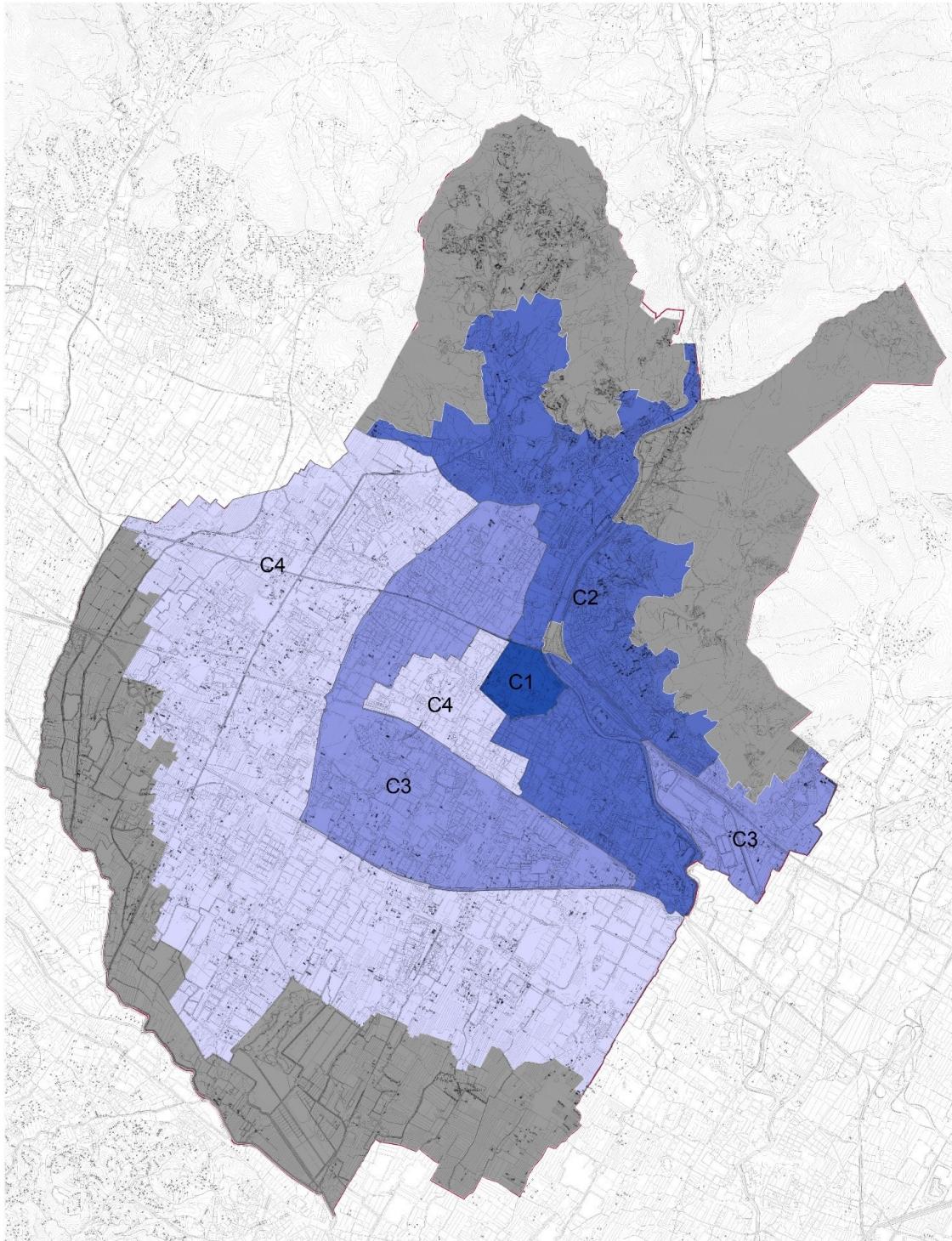


Figura 4. Individuazione degli ambiti territoriali per la destinazione commerciale.

Per ogni ambito sopra descritto è stato stimato, ed espresso in €/mq di Se (superficie edificabile), il valore unitario di riferimento attribuibile mediamente alle superfici di nuova edificazione. Dal valore di mercato finale è stata estratta la quota che esprime l'incidenza del valore dell'area edificabile. Il procedimento di tipo analitico è analogo a quello adottato per la destinazione residenziale e tiene conto del valore di mercato finale dell'edificio commerciale e dei costi necessari per realizzarlo.

In Tabella 7 è riportata la stima del valore dell'incidenza area espressa sia in termini percentuali che in termini unitari sul valore unitario dell'edificazione per le quattro zone di isovalore della Mappa della destinazione commerciale.

Desthazione commerciale		C4	C3	C2	C1
RICAVI		euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq
Vm	Valore di mercato dell' edificazione	1.600,00	1.700,00	1.800,00	2.100,00
COSTI					
Kc	Costo di costruzione	800,00	850,00	900,00	1.000,00
Cc	Contributo di costruzione (*)				
_U1		63,51	63,51	63,51	63,51
_U2		30,84	30,84	30,84	30,84
_Ccc		65,31	65,31	65,31	65,31
St	Spese tecniche 10,00% Kc+ Cc	95,97	100,97	105,97	115,97
Sv	Spese varie 3,00% Kc+ Cc	28,79	30,29	31,79	34,79
Of	Oneri finanziari 5,00% Kc+Cc+St+Sv	54,22	57,05	59,87	65,52
Sc	Spese di commercializzazi 2,00% R	32,00	34,00	36,00	42,00
P	Profitb del promotore 10,00% R	160,00	170,00	180,00	210,00
Totale costi		1.330,64	1.401,96	1.473,29	1.627,94
		Valore unitario incidenza area	269,36	298,04	326,71
		Percentuale incidenza area	16,8%	17,5%	18,2%
		Percentuale incidenza area arrotondata	17,0%	17,5%	18,0%
Via	Valore unitario incidenza area arrotondato	270,00	300,00	320,00	470,00

(*) Gli importi indicati si riferiscono agli oneri tabellari in vigore per l'anno 2018 per nuova edificazione in zone con indice di edificabilità fondiaria compreso tra 1,5 - 3,0 mc/mq.

Tabella 7. Stima analitica dell'incidenza area nelle zone omogenee del Comune di Prato: destinazione commerciale.

Nella Tabella 8 è riportato il quadro di sintesi dei valori di riferimento arrotondati per la Mappa dei Valori immobiliari a destinazione commerciale.

Ambito Mappa dei Valori	Valore unitario dell'edificazione per mq di SUL	Incidenza area	
		Valore percentuale	Valore unitario arrotondato €/mq
	€/mq	%	
C1	2.100,00	22,5%	470,00
C2	1.800,00	18,2%	320,00
C3	1.700,00	17,5%	300,00
C4	1.660,00	16,8%	270,00
Zona grigia		-	-

Tabella 8. Quadro di sintesi dei valori dell'incidenza area per la destinazione commerciale.

Individuati i valori unitari di riferimento e l'incidenza area per le diverse zone omogenee, è stata predisposta la matrice a doppio ingresso che definisce i rapporti tra i valori di immobili commerciali di stato conservativo omogeneo, ma appartenenti a localizzazioni differenti (Tabella 9). Tale matrice permette di convertire le facoltà edificatorie di una determinata zona in quelli di un'altra, mantenendo invariato il loro valore complessivo. La matrice necessiterà ovviamente di aggiornamenti periodici in base all'evoluzione del mercato immobiliare, in sintonia con la Mappa dei Valori Immobiliari da cui discende.

		Zona di decollo				
		C1	C2	C3	C4	
		2.100	1.800	1.700	1.600	
Zona di atterraggio	C1	2.100	1,00	0,86	0,81	0,76
	C2	1.800	1,17	1,00	0,94	0,89
	C3	1.700	1,24	1,06	1,00	0,94
	C4	1.600	1,31	1,13	1,06	1,00

Tabella 9. Matrice di conversione delle facoltà edificatorie per la destinazione commerciale.

5. Destinazione produttiva

L'elaborazione della nuova versione della Mappa dei Valori Immobiliari per la destinazione produttiva segue un procedimento analogo a quello impiegato per le altre destinazioni. Sono state pertanto esaminate le quotazioni dei capannoni relative al primo semestre del 2017 che l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate indica per 7 delle 16 zone omogenee. Le zone per le quali l'OMI non fornisce alcuna quotazione sono accorpate in una "zona grigia" priva del valore unitario di riferimento. Si tratta di zone, situate ai margini settentrionale e meridionale del territorio comunale, poco significative nel segmento del mercato immobiliare oggetto di analisi.

Le 7 zone per le quali sono presenti le quotazioni OMI sono state suddivise in cinque classi di valori omogenee (Tabella 10). Le zone di isovalore sono state quindi rappresentate graficamente attraverso un elaborato cartografico, accorpando le zone OMI di pari valore.

Sono state quindi individuate 5 zone omogenee e per ciascuna di esse sono stati definiti i valori medi unitari di riferimento. Si vedano a riguardo la Tabella 12 e la Figura 5.

Destinazione produttiva - Capannoni tipici

Ambito Mappa dei Valori	ID. Zona OMI	Denominazione Zona OMI	Quotazioni OMI				Classi di Valori
			Normale min	Normale max	Ottimo min	Ottimo max	
	P1	E3 Microlootti produttivi (primo e secondo macrolotto)	750	1050	950	1400	≥ 1400
	P2	Suburbana/ Le frazioni a sud: San Giorgio AC. - Santa Maria A C. - Paperino - Tavola - Iolo - Vergaio - Casale - le Fontanelle	650	900	850	1300	1300 ÷ 1400
	P3	E4 Le frazioni ad ovest: Galciana - San Ippolito - Narnali - Viaccia - Maliseti	600	800	800	1200	1200 ÷ 1300
	D1	Zona periferica nord-ovest: Chiesanuova-Cilani-Borgonuovo-San Paolo-San Giusto-Reggiana	550	800	850	1100	1100 ÷ 1200
	D4	Zona periferica sud-est: Grignano - le Badie - via Fiorentina	550	850	850	1100	
	C3	Zona sud-est adiacente al centro storico-Montegrappa-Ponzano- Repubblica-Mezzana	500	750	-	-	≤ 1100
	C6	Zona sud-ovest adiacente al centro storico: via Roma-piazza Macelli-Soccorso-il Pino-Porta Pistoiese-via Strozzi	500	700	-	-	
 Zona grigia	B1	Centro storico delimitato dalla cinta muraria magistrale	-	-	-	-	
	C1	Pietà-Giolica-Castellina-Filettile-Sacra Famiglia	-	-	-	-	
	C2	Piazza Ciardi-Piazza mercato nuovo- Viale Gallilei-Coiano-Santa Lucia (Abatoni)	-	-	-	-	
	C4	Il cantere	-	-	-	-	
	D2	Galceti- Villa Fiorita - Figline Di Prato - Le Saccà - Santa Lucia (zona collinare) - Santa Lucia (zona collinare)	-	-	-	-	
	D3	Periferica/ La Macine - la Querce - Pizzidimonte - Gonfenti- Interporto - i Lecci	-	-	-	-	
	R1	Zona pianeggiante del Calice - Le Cascine di Tavola - Castelnuovo - Colonica	-	-	-	-	
	R3	Zona collinare della retaia e della calvana - canneto - carteano	-	-	-	-	
	R4	Monteferrato - Cerreto - Spazzavento	-	-	-	-	

Tabella 10. Definizione delle classi di valore e delle zone di isovalore a partire dalle quotazioni immobiliari OMI

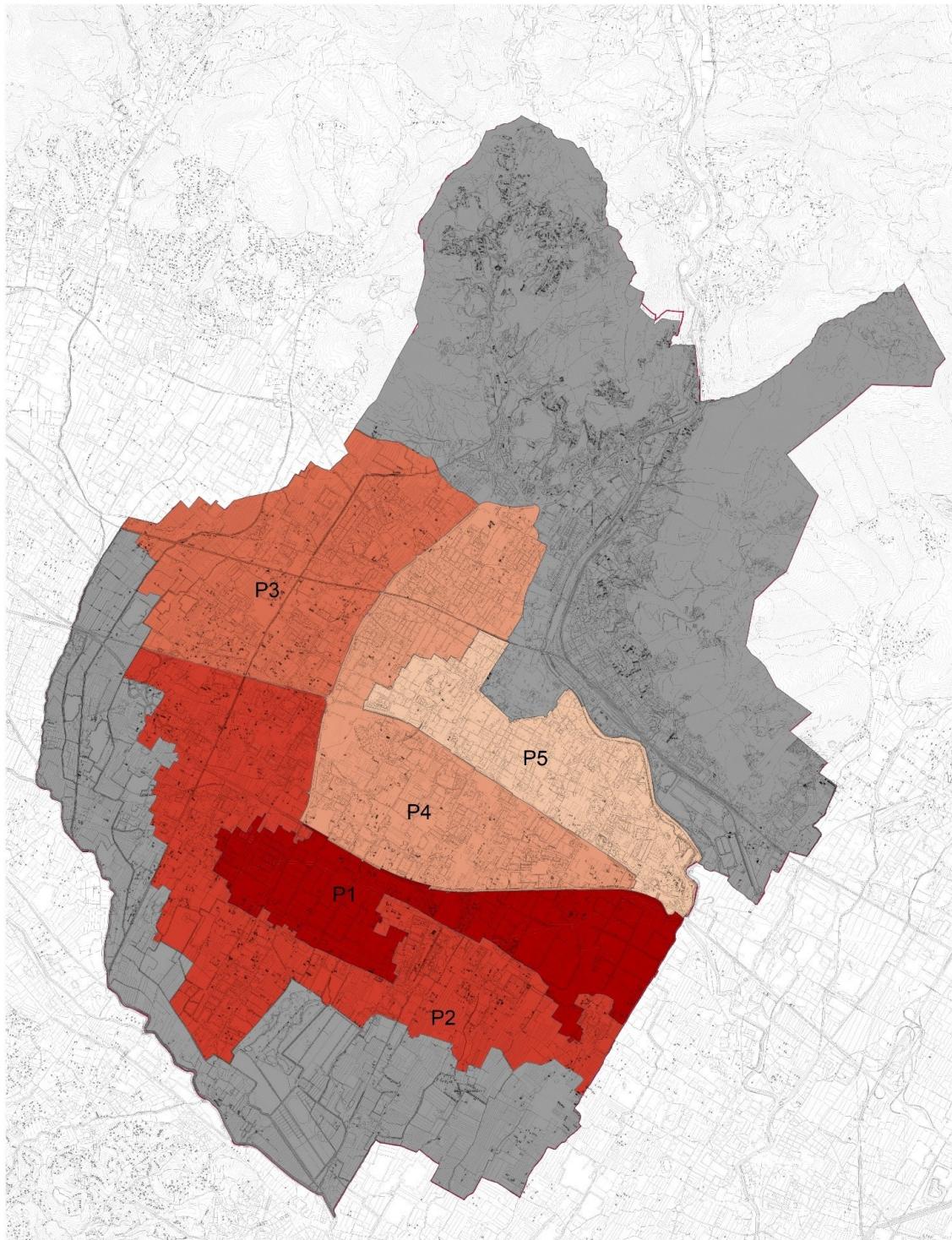


Figura 5. Individuazione degli ambiti territoriali per la destinazione produttiva.

Per ogni ambito sopra descritto, come per le precedenti destinazioni, oltre al valore unitario di riferimento è stato individuato il valore dell'incidenza area, sia in termini percentuali sul valore unitario dell'edificazione che in termini unitari. La stima dell'incidenza area è stata ricavata attraverso un procedimento analitico che tiene conto del valore di mercato finale dell'edificio produttivo/commerciale all'ingrosso e dei costi necessari per realizzarlo.

In Tabella 11 è riportata la stima del valore dell'incidenza area espressa sia in termini percentuali sul valore unitario dell'edificazione che in termini unitari per le quattro zone di isovalore della Mappa predisposta per la destinazione produttiva.

Destinazione produttiva		P5	P4	P3	P2	P1
RICAVI		euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq
Vm	Valore di mercato dell'edificazione	750,00	1.100,00	1.200,00	1.300,00	1.400,00
COSTI						
Kc	Costo di costruzione	400,00	550,00	580,00	600,00	600,00
Cc	Contributo di costruzione (*)					
_U1		23,35	23,35	23,35	23,35	23,35
_U2		18,74	18,74	18,74	18,74	18,74
_Ccc		-	-	-	-	-
St	Spese tecniche	10,00% Kc+ Cc	44,21	59,21	62,21	64,21
Sv	Spese varie	3,00% Kc+ Cc	13,26	17,76	18,66	19,26
Of	Oneri finanziari	5,00% Kc+Cc+St+Sv	24,98	33,45	35,15	36,28
	8,00%					
Sc	Spese di commercializzazione	2,00% R	15,00	22,00	24,00	26,00
P	Profitb del promotore	10,00% R	75,00	110,00	120,00	130,00
Totale costi		614,54	834,51	882,11	917,84	929,84
Valore unitario incidenza area		135,46	265,49	317,89	382,16	470,16
Percentuale incidenza area		18,1%	24,1%	26,5%	29,4%	33,6%
Percentuale incidenza area arrotondata		18,0%	24,0%	26,5%	29,5%	33,5%

(*) Gli importi indicati si riferiscono agli oneri tabellari in vigore per l'anno 2018 per nuova edificazione in zone con indice di edificabilità fondiaria compreso tra 1,5 - 3,0 mc/mq.

Tabella 11. Stima analitica dell'incidenza area nelle zone omogenee del Comune di Prato: destinazione produttiva.

Nella Tabella 12 è riportato il quadro di sintesi dei valori di riferimento arrotondati per la Mappa dei Valori immobiliari a destinazione produttiva.

Ambito Mappa dei Valori	Valore unitario dell'edificazione per mq di Se	Incidenza area	
		Valore percentuale	Valore unitario arrotondato €/mq
	€/mq	%	€/mq
	P1	1.400,00	33,5% 470,00
	P2	1.300,00	29,5% 380,00
	P3	1.200,00	26,5% 320,00
	P4	1.100,00	24,1% 260,00
	P5	750,00	18,0% 140,00
	Zona grigia	-	-

Tabella 12. Quadro di sintesi dei valori dell'incidenza area per la destinazione produttiva.

In seguito all'individuazione dei valori relativi alle diverse zone omogenee, anche in questo caso è stata elaborata una matrice a doppio ingresso (Tabella 13) che definisce i rapporti tra i valori di immobili produttivi aventi un omogeneo stato conservativo ma differenti localizzazioni. Tale matrice permette di convertire le facoltà edificatorie di una determinata zona in quelli di un'altra, mantenendo invariato il loro valore complessivo.

		Zona di decollo				
		P1	P2	P3	P4	P5
		1.400	1.300	1.200	1.100	750
Zona di atterraggio	P1	1.400	1,00	0,93	0,86	0,79
	P2	1.300	1,08	1,00	0,92	0,85
	P3	1.200	1,17	1,08	1,00	0,92
	P4	1.100	1,27	1,18	1,09	1,00
	P5	750	1,87	1,73	1,60	1,47

Tabella 13. Matrice di conversione delle facoltà edificatorie per la destinazione produttiva.

6. Destinazione terziario – direzionale

Per l'elaborazione della nuova Mappa riferita alla destinazione terziario-direzionale è stata seguita la metodologia precedentemente descritta. Sono state pertanto esaminate le quotazioni OMII degli uffici relative al primo semestre del 2017. Poiché per gli uffici lo stato conservativo ottimo è presente in soli 2 casi, l'individuazione delle classi di valore omogeneo è stata fatta sulla base del valore massimo degli uffici in stato conservativo normale.

L'aggregazione delle zone OMI con valori simili ha portato all'individuazione di 4 classi. Le zone di isovalore sono state quindi rappresentate cartograficamente accorpando le zone OMI della medesima classe. Anche in questo caso è presente una "zona grigia" per la quale l'OMI non fornisce alcun valore di riferimento in quanto poco significativa per la scarsa dinamicità del segmento di mercato oggetto di analisi. Essa corrisponde ai settori settentrionale e meridionale del territorio comunale e ad un'ampia zona a sud della Declassata che comprende anche il Macrolotto 1.

Si vedano a riguardo la Tabella 14 e la Figura 6.

Destinazione terziario-direzionale - Uffici

Ambito Mappa dei Valori	ID. Zona OMI	Denominazione Zona OMI	Quotazioni OMI		Classi di Valori
			Normale min	Normale max	
T1	B1	Centro storico delimitato dalla cinta muraria magistrale	1350	1800	≥ 1800
	C1	Pietà-Giolica-Castellina-Filetble-Sacra Famiglia	1450	1950	
	C2	Piazza Ciardi-Piazza mercato nuovo- Viale Galilei-Coiano-Santa Lucia (Abatoni)	1400	1800	
	C3	Zona sud-est adiacente al centro storico- Montegrappa-Ponzano-Repubblica-Mezzana	1450	1800	
T2	D1	Zona periferica nord-ovest: Chiesanuova-Cilani-Borgonuovo-San Paolo-San Giusto-Reggiana	1350	1750	1700 ÷ 1800
T3	D4	Zona periferica sud-est: Grignano - le Badie - via Fiorentina	1350	1700	1600 ÷ 1700
	E1	Suburbana/ Le frazioni a sud: San Giorgio AC. - Santa Maria A C. - Paperino - Tavola - Iolo - Vergaio - Casale - le Fontanelle	1350	1700	
	E4	Le frazioni ad ovest: Galciana - San Ippolito - Narnali - Viaccia - Maliseti	1350	1700	
T4	C6	Zona sud-ovest adiacente al centro storico: via Roma-piazza Macelli-Soccorso-il Pino-Porta Pistoiese-via Strozzi	1350	1600	≤ 1600
Zona grigia	C4	Il cantère	-	-	
	D2	Galceti- Villa Fiorita - Figline Di Prato - Le Sacca - Santa Lucia (zona collinare) - Santa Lucia (zona collinare)	-	-	
	D3	Periferica/ La Macine - la Querce - Pizzidimonte - Gonfienti- Interporto - i Lecci	-	-	
	E3	Mcrolotti produtti (primo e secondo macrolotti)	-	-	
	R1	Zona pianeggiante del Calice - Le Cascine di Tavola - Castelnuovo - Colonica	-	-	
	R3	Zona collinare della retaia e della calvana - canneto - carteano	-	-	
	R4	Monteferrato - Cerreto - Spazzavento	-	-	

Tabella 14. Definizione delle classi di valore e delle zone di isovalore a partire dalle quotazioni immobiliari OMI

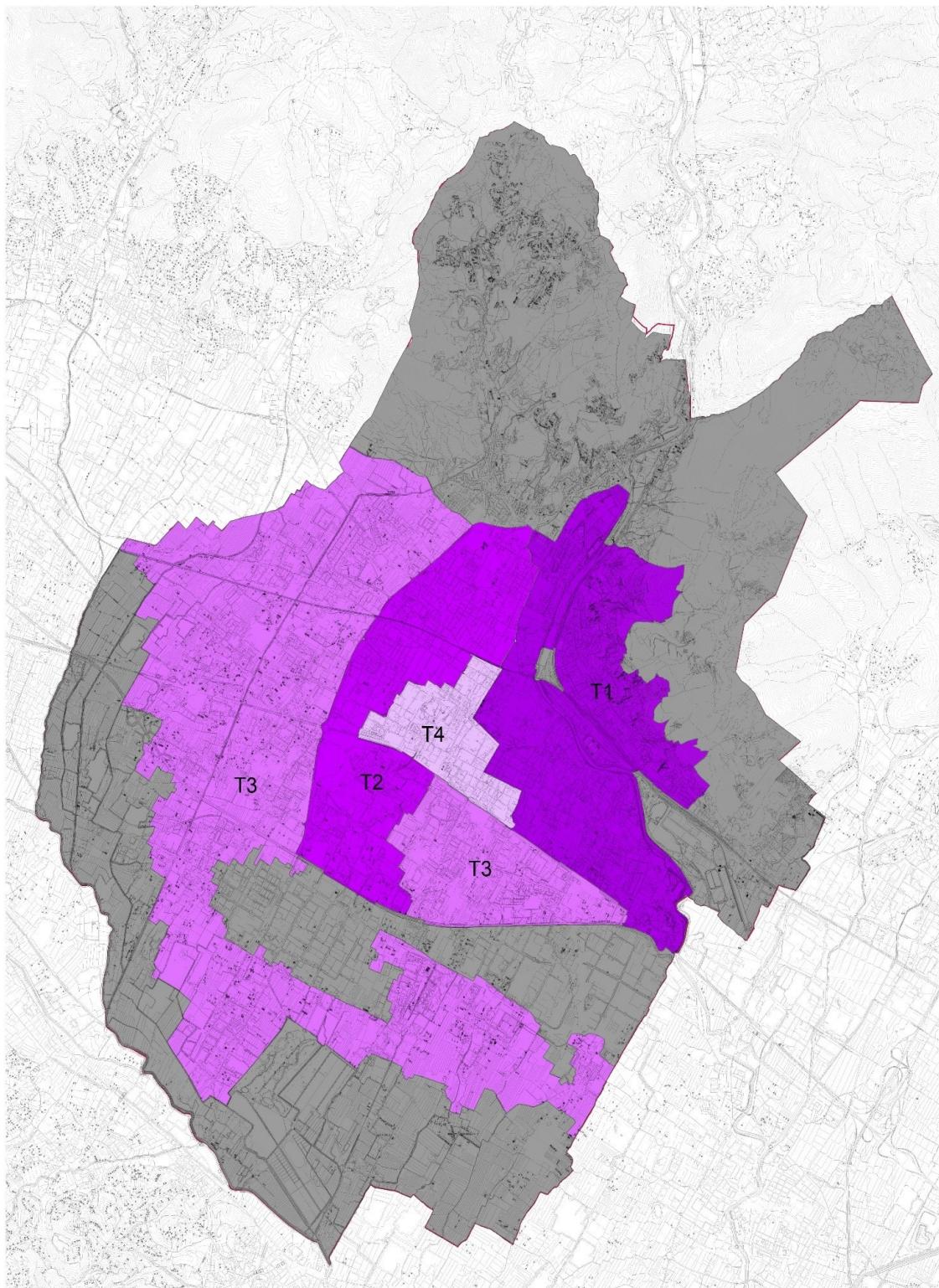


Figura 6. Individuazione degli ambiti territoriali per la destinazione terziario - direzionale.

Per ciascun ambito è stato individuato il valore unitario di riferimento, mediamente attribuibile alla superficie nuova di “terziario” vendibile. A partire dal valore unitario di riferimento è stato determinato il valore dell’incidenza dell’area, sia in valore percentuale che in valore parametrico.

Il valore dell’incidenza area, come per le precedenti destinazioni, è stato determinato mediante un processo analitico che tiene conto del valore di mercato finale, dei costi di realizzazione e del profitto imprenditoriale.

In Tabella 15 è riportata la stima del valore dell’incidenza area espresso sia in termini percentuale sul valore unitario dell’edificazione che in termini unitari per le quattro zone di isovalore della Mappa relativa alla destinazione terziario-direzionale.

Destinazione terziario-direzionale								
RICAVI	T4		T3		T2		T1	
	VM	euro/mq	VM	euro/mq	VM	euro/mq	VM	euro/mq
Vm Valore di mercato dell’edificazione		1.600,00		1.700,00		1.750,00		1.900,00
COSTI								
Kc Costo di costruzione		850,00		900,00		900,00		950,00
Cc Contributo di costruzione (*)								
_U1		63,51		63,51		63,51		63,51
_U2		30,84		30,84		30,84		30,84
_Ccc		65,31		65,31		65,31		65,31
St Spese tecniche	10,00% Kc+ Cc	100,97	105,97	105,97	110,97			
Sv Spese varie	3,00% Kc+ Cc	30,29	31,79	31,79	33,29			
Of Oneri finanziari	7,15% Kc+Cc+St+Sv-	81,58	85,62	85,62	89,65			
Sc Spese di commercializzazi	2,00% R	32,00	34,00	35,00	38,00			
P Profitb del promotore	10,00% R	160,00	170,00	175,00	190,00			
Totale costi		1.414,49	1.487,03	1.493,03	1.571,57			
Via Valore unitario incidenza area		185,51	212,97	256,97	328,43			
Percentuale incidenza area		11,6%	12,5%	14,7%	17,3%			
Percentuale incidenza area arrotondata		11,5%	12,5%	14,5%	17,5%			
Via Valore unitario incidenza area arrotondato		180,00	210,00	250,00	330,00			

(*) Gli importi indicati si riferiscono agli oneri tabellari in vigore per l’anno 2018 per nuova edificazione in zone con indice di edificabilità fondiaria compreso tra 1,5 - 3,0 mc/mq.

Tabella 15. Stima analitica dell’incidenza area nelle zone omogenee del Comune di Prato: destinazione terziario-direzionale.

Nella Tabella 16 è riportato il quadro di sintesi dei valori di riferimento arrotondati per la Mappa dei Valori immobiliari a destinazione terziario-direzionale.

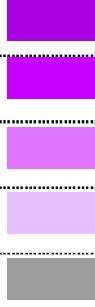
Ambito Mappa dei Valori	Valore unitario dell'edificazione per mq di Se	Incidenza area		Valore unitario arrotondato €/mq
		Valore percentuale	%	
	€/mq	%	%	
	T1	1.900,00	17,5%	330,00
	T2	1.750,00	14,5%	250,00
	T3	1.700,00	12,5%	210,00
	T4	1.600,00	11,5%	180,00
	Zona grigia	-	-	-

Tabella 16. Quadro di sintesi dei valori dell'incidenza area per la destinazione terziaria-direzionale.

In seguito all'individuazione dei valori relativi alle diverse zone omogenee, anche in questo caso è stata elaborata una matrice a doppio ingresso che definisce i rapporti tra i valori di immobili terziari con stato conservativo omogeneo, ma appartenenti a localizzazioni differenti (Tabella 17). Tale matrice permette di convertire le facoltà edificatorie di una determinata zona in quelle di un'altra, mantenendo invariato il loro valore complessivo.

		Zona di decollo				
		T1	T2	T3	T4	
		1.900	1.750	1.700	1.600	
Zona di atterraggio	T1	1.900	1,00	0,92	0,89	0,84
	T2	1.750	1,09	1,00	0,97	0,91
	T3	1.700	1,12	1,03	1,00	0,94
	T4	1.600	1,19	1,09	1,06	1,00

Tabella 17. Matrice di conversione delle facoltà edificatorie per la destinazione terziario-direzionale.

7. Glossario

Coefficienti di ragguaglio

I coefficienti di ragguaglio sono utilizzati nella gestione dei trasferimenti delle facoltà edificatorie e nei cambiamenti delle destinazioni urbanistiche al fine di contenere le variazioni del valore immobiliare per effetto di diverse localizzazioni e/o destinazioni. I coefficienti di ragguaglio fanno in modo che la quantità complessiva delle facoltà edificatorie oggetto di trasferimento o di diversa destinazione abbia un valore di mercato analogo a quello originario.

I coefficienti di ragguaglio sono coefficienti moltiplicativi – maggiori, minori o uguali ad 1 – da applicare alle quantità edificatorie oggetto di trasferimento o di mutamento di destinazione.

Compensazione urbanistica

La compensazione di cui all'art. 101 della L.R. n. 65/2014 si attua attraverso l'applicazione di un indice territoriale agli immobili che l'Amministrazione comunale intende acquisire per realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico o collettivo.

Il Piano Operativo definisce le modalità operative atte a realizzare il trasferimento delle facoltà edificatorie riconosciute come compensazione per la cessione bonaria e gratuita degli immobili all'Amministrazione comunale.

Facoltà edificatoria

La facoltà edificatoria di cui all'art. 100 della L.R. Toscana n. 65/2014 è generata dall'applicazione dell'indice territoriale alla superficie dei suoli soggetti a trasformazione o dal riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale di quantità edificatorie fisse. Le facoltà edificatorie sono riconosciute alla proprietà del suolo attraverso la perequazione urbanistica e sono utilizzabili entro i termini temporali di validità delle previsioni del Piano Operativo.

Immobile

Il bene immobile, o più semplicemente immobile, è il termine con il quale si identificano i fabbricati con i relativi terreni.

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita; cura inoltre la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica, disciplinata in Toscana dall'art. 100 della LR 65/2014, persegue gli obiettivi individuati dal Piano Strutturale e dagli altri strumenti della pianificazione territoriale ed è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

Gli ambiti urbani o territoriali soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica sono individuati dal Comune con il Piano Operativo o con i piani complessi di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal Piano Strutturale.

Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il Piano Operativo, o il piano complesso di intervento, individuano specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a

garantire una equa distribuzione delle facoltà edificatorie per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale delle facoltà edificatorie sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di superficie utile linda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il Piano Operativo o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Piano Operativo o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

Se - Superficie edificabile (o edificata)

Si definisce “superficie edificabile (o edificata)” (Se) la porzione della superficie totale di un fabbricato rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali secondo le specifiche del D.P.G.R. 24 luglio 2018, n. 39/R Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

Trasferimento delle facoltà edificatorie

Le facoltà edificatorie sono negoziabili tra i soggetti interessati nel rispetto delle norme fissate nel Piano Operativo.

Le facoltà edificatorie possono essere trasferite da suoli identificati come particelle nel Catasto dei terreni o come Ente Urbano ad altri suoli anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento delle facoltà edificatorie è definito dalle parti interessate e avviene con atto notarile. L'efficacia del trasferimento, nei confronti del Comune, è subordinata all'avvenuta comunicazione all'Amministrazione Comunale dei relativi atti. La proprietà e la compravendita delle facoltà edificatorie sono sottoposte alle leggi dello Stato in materia di pubblicità immobiliare, opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare statale e comunale.

L'utilizzo delle facoltà edificatorie è assoggettato alle norme fissate nel Piano Strutturale e nel Piano Operativo.

Valore immobiliare

Secondo gli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) il “valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Zona di isovalore

La zona di isovalore rappresenta una porzione del territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna zona di isovalore le unità immobiliari presentano significativi elementi di uniformità per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti. La zona di isovalore individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, in particolare per l'incidenza su tali entità del valore del terreno.