COMUNE DI PREMARIACCO
Provincia di Udine

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

ANNO 2024
N. 158 del Reg. Delibere

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI AI FINI ILIA (ARTICOLO 7, COMMA 6, L.R. 17/2022 E S.M.I.)

L'anno 2024 , il giorno 18 del mese di Dicembre alle ore 18:41 si è riunita la Giunta Comunale presso la Sala Mons. Pizzoni di Orsaria. Fatto l'appello nominale risultano:

		Presente/Assente
De Sabata Michele	Sindaco	Presente
Ermacora Demis	Assessore	Assente
Drescig Monika	Assessore	Presente
Grosso Carla	Assessore	Presente
Michelutti Antonio	Assessore	Presente
Cozzarolo Matilde	Assessore	Presente

Assiste il Segretario Comunale Monetti dott.ssa Maria Concetta.

Constatato il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. De Sabata Michele nella sua qualità Sindaco ed espone gli oggetti inscritti all'ordine del giorno e su questi la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI AI FINI ILIA (ARTICOLO 7, COMMA 6, L.R. 17/2022 E S.M.I.)

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la legge regionale FVG:

- n. 17 del 14 novembre 2022 con la quale è stata istituita l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA), che sostituisce nel territorio regionale del Friuli Venezia Giulia, a decorrere dal 1° gennaio 2023, l'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019 n. 160;
- n. 9 del 4 novembre 2024 con la quale è stata modificata la L. R. 17/2022;

APPURATO che l'imposta ha per presupposto il possesso di immobili siti nel territorio regionale, così come disposto dall'art. 2 comma 1. della L.R.17/2022 e s.m.i.;

ATTESO quanto disposto:

- dall'art. 3, comma 1, lettera c) della L.R. 17/2022 e s.m.i., che definisce ai fini fiscali dell'ILIA l'area fabbricabile come l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all' articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della legge 7 marzo 2003, n. 38), iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all' articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo 99/2004 sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo - pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;
- dall'art. 7 comma 6 della L.R. 17/2022 e s.m.i., che stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. A decorrere dall'1 gennaio 2024 ed entro il 31 dicembre 2024 i Comuni determinano, avvalendosi del supporto di tecnici abilitati, competenti per materia, iscritti a un ordine professionale, individuati secondo le modalità e nel numero definiti da regolamento comunale in materia di imposta locale immobiliare autonoma (ILIA), per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Tale determinazione avviene periodicamente e comunque non oltre dieci anni dall'ultima delibera di determinazione dei valori stessi;
- dall'art. 2 del vigente regolamento comunale ILIA, che prevede che ai sensi dell'articolo 7, comma 6 della legge regionale 17/2022, la Giunta comunale determina i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, per zone omogenee, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, avvalendosi del supporto di

tecnici abilitati, competenti per materia, iscritti ad un ordine professionale, individuati fra tecnici interni od esterni al Comune, e nel numero da un minimo di uno ad un massimo di tre;

DATO ATTO che con determinazione nr. 234 del 11/07/2024, l'U.O. Gestione dei servizi tributari ha affidato l'incarico per la valutazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio dei comuni aderenti alla Comunità del Friuli Orientale (Buttrio, Cividale del Friuli, Moimacco, Pradamano, Premariacco, Prepotto, Remanzacco, San Giovanni al Natisone), così come previsto dall'art. 7 comma 6 della legge regionale Friuli Venezia Giulia n° 17 dd. 14 novembre 2022 e s.m.i. e del vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA), allo studio PATAT&TUTI ASSOCIATI – Via Taboga nr. 5 - 33013 Gemona del Friuli (UD), C.F. e P.I. 01604450302;

CONSIDERATO che, sulla base del lavoro commissionato, è stata redatto apposito elaborato di "Definizione valori venali di riferimento per le aree fabbricabili per zone omogenee (art. 7 L.R. n. 17 del 14 novembre 2022 e s.m.i.) che determina i valori venali in comune commercio delle aree edificabili del Comune di Premariacco, suddivisi per zone omogenee all'interno del territorio comunale;

CONSIDERATO altresì che sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto di edificabilità ai fini urbanistico/edilizi; pertanto possono presentarsi situazioni di aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi, ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali immobili quali "terreni agricoli". Ne consegue che ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorchè in contrasto con le norme edilizio/urbanistiche;

RITENUTO quindi di fissare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale come risultante dall'allegato A);

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il D. Lgs. 267/2000 (TUEL);

VISTI i pareri favorevoli espressi dai responsabili dei servizi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267

PROPONE

per i motivi citati in premessa che qui si intendono integralmente richiamati:

1. di approvare, ai sensi dell'art 7 comma 6 della LR 17/20202 e s.m.i. e dell'art 2 del vigente regolamento ILIA, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, come riportati nell'elaborato unito al presente atto quale parte integrante e sostanziale allegato A), che troveranno applicazione dall'anno di imposta 2025;
2. di precisare che i valori approvati con la presente deliberazione, sono determinati esclusivamente al fine di limitare il potere di accertamento del Comune, qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore rispetto a quelli contenuti nell'allegato A) alla presente deliberazione;
3. di dare adeguata pubblicità alla presente deliberazione;
4. di dichiarare la conseguente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 1 comma 19 della L.R. 21/2003 come sostituito dall'art. 17 dalla L.R. 17/2004.

Indi,

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione che precede e per le motivazioni ivi riportate

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi nei modi di legge

DELIBERA

di approvare e fare propria ad ogni effetto di legge la proposta di deliberazione che precede;

Indi,

LA GIUNTA COMUNALE

con separata unanime votazione

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'articolo 1, comma 19, della Legge regionale 21/2003, come sostituito dall'articolo 17, comma 12, della L.R. 17/2004.

COMUNE DI PREMARIACCO
Provincia di Udine

GESTIONE DEI SERVIZI TRIBUTARI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: ***APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI AI FINI ILIA (ARTICOLO 7, COMMA 6, L.R. 17/2022 E S.M.I.)***

N. del. 2024/2

PARERE DI REGOLARITÁ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Premariacco, lì 17 dicembre 2024

Il Responsabile del servizio
F.to Mario Cassisi

COMUNE DI PREMARIACCO
Provincia di Udine

GESTIONE DEI SERVIZI TRIBUTARI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: ***APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI AI FINI ILIA (ARTICOLO 7, COMMA 6, L.R. 17/2022 E S.M.I.)***

N. del. 2024/2

PARERE DI REGOLARITÁ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Premariacco, lì 17 dicembre 2024

Il Responsabile del servizio finanziario
F.to dott.ssa Mariacristina Virgilio

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

Il Presidente	Il Segretario Comunale
F.to De Sabata Michele	F.to Monetti dott.ssa Maria Concetta

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE
Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line dal 23/12/2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 07/01/2025, ai sensi della L.R: n.21/2003 e successive modificazioni.

Comune di Premariacco, lì 23/12/2024

Il Responsabile della Pubblicazione
F.to Silvana Blasich

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO
La presente deliberazione è stata comunicata ai Capi Gruppo consiliari in data 23/12/2024

ATTESTATO DI ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 18/12/2024, poiché dichiarata immediatamente esecutiva (art.1, comma 19 della L.R. 11/12/2003 n. 21 come modificato dall'art.17 della L:R. 24/05/2004 n. 17).

Lì 23/12/2024

Il Responsabile dell'esecutività
F.to Silvana Blasich

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Lì

Il Responsabile del Procedimento

Firmato digitalmente da
ALBERTO PATAT
CN = PATAT ALBERTO
C = IT

PATAT & TUTI
associati

Allegato A)

Comune di PREMARIACCO

DEFINIZIONE VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI PER LE ZONE OMOGENEE (art. 7 LR 17 del 14 novembre 2022 e s.m.i.)

Su gradito incarico della Comunità Friuli Orientale formalizzato con determinazione 234 del 11/07/2024, il sottoscritto geom. Alberto Patat nato a Gemona del Friuli il 01.12.1961, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Udine, posizione n. 2600, in possesso di Certificazione di Valutatore Immobiliare UNI 11558.2014 e UNI/PdR 19.2016, redige la presente relazione al fine di definire i valori venali di riferimento per le aree edificabili ai fini ILIA.

Premessa

Ai sensi dell'articolo 51, comma 4, della legge costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1 (Statuto speciale della Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia), viene istituita a decorrere dal 1° gennaio 2023 l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA), di cui alla Legge Regionale del 14 novembre 2022, n. 17 e s.m.i. che sostituisce nel territorio regionale l'imposta municipale propria (IMU) di cui alla Legge n. 160/2019.

In questa sede non verranno considerati i valori ai fini imponibili applicati ai fabbricati ma solamente avendo riguardo ai valori dei terreni edificabili delle zone A, B, C, D, E, H, O, S, T, V.

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del valore venale in comune commercio delle aree con potenzialità edificatoria al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'ILIA dall'anno 2025, riguardanti le varie destinazioni, residenziale, artigianale, industriale o comunque individuate a qualunque titolo nel Piano Regolatore Generale Comunale. Tale individuazione sarà oggetto di aggiornamento dato l'evolversi del mercato immobiliare e/o con prezzi del prodotto edilizio oggetto di variazioni.

Il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi relativi ai dati OMI, di cui al comma 6 dell'articolo 7 della L.R. 17/2022, che vanno ad incidere sul valore venale, e che possono non coincidere con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori oggettivi e soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc..

Studio Associato Geomm. Alberto Patat, Stefano Tuti, Luigino Patat, Arch. Federico Patat
Via Taboga, 5 - 33013 Gemona del Friuli (UD) - Tel / Fax 0432.970089
info@sagem-gemona.it - c. fisc. e p. iva 01604450302

* * *

In maniera autonoma, nel corso degli anni, le amministrazioni comunali hanno determinato i valori minimi applicabili per queste zone, facendo spesso ricorso a Perizie di Stima redatte da Professionisti ovvero da Tecnici Interni alle amministrazioni; il riferimento per tutti i casi è il valore venale al metro quadrato.

Tali valori hanno assunto rilevanza negli anni; anche l'Agenzia delle Entrate infatti considera tali valori tra i riferimenti ai fini di Accertamento sul valore dichiarato negli atti di trasferimento (compravendite).

* * *

I valori di mercato delle aree fabbricabili indicati come minimi ai fini dell'applicabilità della ormai ex IMU sono stati da ultimo determinati per il comune di Premariacco nell'anno 2023 (*Deliberazione di Giunta comunale n. 40 del 05/04/2023 conferma dei valori aree edificabili dell'anno 2021 ai fini ILIA*).

* * *

Nell'effettuare la seguente analisi si è tenuto conto dei criteri fissati dall'art. 7 comma 6 della L.R. 17/2022 e s.m.i. "*Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. A decorrere dall'1 gennaio 2024 ed entro il 31 dicembre 2024 i Comuni determinano, avvalendosi del supporto di tecnici abilitati, competenti per materia, iscritti a un ordine o a un albo professionale, individuati secondo le modalità e nel numero definiti da regolamento comunale in materia di imposta locale immobiliare autonoma (ILIA), per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Tale determinazione avviene periodicamente e comunque non oltre dieci anni dall'ultima delibera di determinazione dei valori stessi.".*

Nonché dell'articolo 3, comma 1, lettera c), della L.R. n. 17/2022 e s.m.i "*area fabbricabile: l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all' articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della legge 7 marzo 2003, n. 38), iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all' articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo 99/2004 sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo - pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;"*

* * *

Vista la molteplicità delle variabili in gioco e la illimitata mutabilità della casistica territoriale di riferimento, si è preferito operare rispetto ad un numero discreto di criteri guida, che comunque risultano l'espressione di grandezze che governano significativamente il mercato immobiliare. Pertanto si è seguita una valutazione con criteri guida generali, anche in funzione di agevolare il contribuente nella determinazione dell'imposta dovuta nonché agevolare e limitare l'attività di accertamento da parte del Comune e quindi ridurre l'insorgenza di contenzioso tra contribuente e Comune.

Indipendentemente dalla loro natura possono non assumere la qualifica di area fabbricabile:

- l'area graffata a quella dell'edificio, in quanto atto che incide sulla destinazione oggettiva dell'area, e rappresentativo della volontà del titolare di assegnare all'area carattere pertinenziale, determinando in modo oggettivo l'estinzione dell'identità catastale dell'area stessa, che in tal senso viene ad assumere a tutti gli effetti il carattere di pertinenza catastale dell'edificio, come tale idonea a determinare la corrispondente rendita.

- l'area sottoposta a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludano in via permanente la possibilità di edificazione.

Urbanistica

Quanto premesso per chiarire tutte le ragioni che hanno portato al calcolo dei futuri valori delle aree fabbricabili previste dall'istituzione della nuova imposta locale immobiliare autonoma ILIA. Di seguito le zone omogenee comprese nel Piano Regolatore Generale Comunale:

Zona A - (Aree insediative di pregio storico-architettonico-culturale): *comprende le aree insediative storiche di più antica formazione, caratterizzate dalla presenza di edifici di particolare pregio storico, architettonico, culturale, ivi compresi quelli classificati ai sensi del D.L. n° 42/2004, Titolo II e relative pertinenze.* ***Non vengono fissati parametri.***

Zona B0 - (Aree insediative storiche parzialmente trasformate): *Comprende il tessuto insediativo storico che ha dato origine ai borghi frazionali, di pregio storico-ambientale, con diverso grado di conservazione dei caratteri formali sia urbanistici che edilizi. IF (indice di fabbricabilità fondiaria):* ***max 3,0 mc/mq*** *(volume urbanistico).*

Zone B1 – (Aree insediative residenziali centrali di tipo intensivo): *Comprende un tessuto insediativo composto da eterogenee tipologie edilizie di media/alta densità fondiaria, di matrice storica o di recente edificazione, a destinazione prevalentemente residenziale e con una componente commerciale e direzionale, nonché da alcune aree libere. IF:* ***max 2,5 mc/mq*** *per interventi fino alla nuova costruzione sui lotti già parzialmente edificati; IF:* ***max 3.00 mc/mq****, con* ***min. 2,00mc/mq****, per nuova edificazione su lotti liberi o in caso di ristrutturazione urbanistica (P.R.P.C.)*

Studio Associato Geomm. Alberto Patat, Stefano Tuti, Luigino Patat, Arch. Federico Patat
Via Taboga, 5 - 33013 Gemona del Friuli (UD) - Tel / Fax 0432.970089
info@sagem-gemona.it - c. fisc. e p. iva 01604450302

Zona B2 - (Aree insediative residenziali di tipo prevalentemente estensivo): *Comprende espansioni più o meno recenti degli aggregati urbani del capoluogo e delle frazioni, con gradi diversi di utilizzazione e saturazione dei lotti fondiari. IF:* ***max 1,20 mc/mq****.*

Zona C - (Aree residenziali di espansione): *Interessa ambiti destinati a nuovi insediamenti edilizi, finalizzati al soddisfacimento di esigenze residenziali. IF:* ***max 0,8 mc/mq****. QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %):* ***30%.***

Zona O - (Ambito polifunzionale residenziale e servizi): *Interessa l'ambito dell'ex "Progetto Premariacco - P" destinato a nuovi insediamenti edilizi, finalizzati al soddisfacimento di esigenze residenziali e dei servizi. (cfr. P.R.G.C. – Variante generale di adeguamento alla L.R.52/91 approvato con D.P.R. n.164/Pres. del 21.05.2004). L'area di intervento è situata in una zona attualmente non edificata, baricentrica rispetto agli abitati di Orsaria e Premariacco. IF:* ***max 1,30 mc/mq****.*

Zona T – (Ambiti di trasformazione): *La zona si riferisce a quelle aree al cui interno si trovano manufatti prevalentemente dismessi e attività aventi morfologia e destinazione d'uso incongruenti con l'assetto e le funzioni delle aree contigue.*

Zona V/E – (Verde agricolo di protezione): *La zona comprende le aree poste in diretta connessione con le aree insediative storiche o di valenza ambientale, generalmente utilizzate ad orto, coltivo, prato stabile o a spazi verdi scoperti e con le propaggini insediative più recenti poste in continuità.*

Zona S1 – (Servizi ed attrezzature collettive): *Comprende aree di pertinenza di attrezzature pubbliche esistenti o di progetto (viabilità e trasporti; culto, vita associativa, cultura; istruzione; assistenza, sanità; verde, sport, spettacoli all'aperto; servizi tecnologici).*

Zona S2 – (Attrezzature private di interesse pubblico): *La zona riconosce: il "centro sportivo-ricreativo polivalente" (a), comprendente: l'aviosuperficie ubicata a nord ovest del Capoluogo e le attrezzature relative (a.1), l'attività ricettiva e di ristorazione e per il tempo libero (a.2), il circuito di guida sicura (a.3); l' "area attrezzata per lo sport e il tempo libero", presente a S. Mauro (b); l'immobile dismesso relativo alla "Villa Pontoni", presente nella frazione di Ipplis (c); l'"area per l'attività ricettiva e di ristorazione e per il tempo libero", presente a Leproso (d); l'area "ex cava" presente nella zona industriale di Leproso (e); l'area attrezzata per lo sport e il tempo libero al coperto, nella frazione di Ipplis (f).*

Zona D1 – (Industriale e artigianale di interesse regionale): *Comprende ambiti territoriali posti in località Leproso e Orsaria facenti parte del "distretto industriale della sedia", interessati dalla presenza di agglomerati industriali di interesse regionale in atto e aree di ampliamento in fase di consolidamento, in parte già interessati da piani attuativi. QF:* ***50%.***

Zona D1/H – (Attività mista industriale - artigianale e commerciale - terziario in genere): *La zona comprende l'area libera ubicata tra Premariacco e Orsaria, posta in adiacenza e continuità alla Zona D1, a completamento della stessa, da destinare a funzioni miste produttive e commerciali-terziarie, idonea ad ospitare un sistema plurifunzionale di riferimento per l'intero distretto della sedia. QF:* ***50%****.*

Zona D3.1 – (Insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti, parzialmente compatibili): *Aree produttive interessate da insediamenti singoli esistenti giudicati compatibili sul piano ambientale, ma non su quello morfologico, edilizio e paesaggistico. QF:* ***pari all'esistente****.*

Zona D3.2 – (Insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti, compatibili): *Aree produttive interessate da insediamenti singoli esistenti giudicati compatibili sia con l'ambiente circostante in relazione ai risultati dell'indagine condotta ai sensi della Circolare Regionale 3/90, che sul piano urbanistico e morfologico-edilizio. QF:* ***60%****.*

Zona D3.3 – (Insediamenti per attività di lavorazione di inerti): *Tale zona comprende le parti del territorio dove già esistono impianti per il trattamento e la lavorazione delle ghiaie.*

Zone H3 – (Insediamenti per attività commerciali esistenti): *La zona interessa un ambito isolato dove si riconosce l'esistenza di attività commerciali. QF:* ***50%****.*

Analisi dei dati pregressi e correnti

Al fine di poter analizzare al meglio l'andamento del mercato immobiliare di compravendita di aree edificabili si è proceduto ad effettuare:

1. Ricerca dati di trasferimento aree edificabili recenti con agenzie immobiliari operanti in zona e offerte online.
2. Valutazione tabelle valori minimi delle aree fabbricabili dei comuni circostanti.

Ricerca dati di trasferimento aree edificabili.

Trattandosi di un periodo di stallo delle compravendite di terreni, si è ritenuto opportuno creare un confronto con alcune agenzie immobiliari rappresentative della zona. Sentiti gli operatori, che hanno confermato il periodo di incertezza nel frangente attuale, che segna una richiesta quasi nulla a vantaggio di acquisizioni di immobili da ristrutturare (che beneficiano dei Bonus fiscali) con ricerca ampliata online di aree offerte in vendita.

Valutazione tabelle valori minimi delle aree fabbricabili dei comuni circostanti.

L'analisi è stata condotta in primis sui comuni che confinano con Premariacco i quali sono: **Pradamano, Remanzacco, Moimacco, Cividale, Corno di Rosazzo, Buttrio**.

A causa delle differenze di zone edificabili descritte nei PRGC e alla scarsità di dati reperibili dei sopra citati comuni, non si è riusciti a comporre una lista di valori completa di tutte le zone indicate.

Il confronto ha valenza statistica ed è volto ad analizzare i dati presenti sul territorio limitrofo:

ZTO PREMARIACCO	VALORE (media)	PRADAMANO	REMANZACCO	MOIMACCO	CIVIDALE	CORNO DI ROSAZZO	MANZANO	BUTTRIO
B0 - Aree insediative storiche parzialmente trasformate	28,50 €	42,00 €			15,00 €			
B1 - Aree insediative residenziali centrali di tipo intensivo	61,00 €	52,00 €	130,00 €	55,00 €		9,00 €	65,00 €	55,00 €
B2 - Aree insediative residenziali di tipo prevalentemente estensivo	51,86 €	60,00 €	80,00 €	55,00 €	49,00 €	9,00 €	65,00 €	45,00 €
C - Aree residenziali di espansione (convenzionate)	65,86 €	57,00 €	90,00 €	70,00 €	70,00 €	77,00 €	52,00 €	45,00 €
O - Ambito polifunzionale residenziale e servizi (convenzionate)	52,00 €						52,00 €	
T - ambiti di trasformazione (convenzionate)	- €							
C - Aree residenziali di espansione (non convenzionate)	43,20 €	35,00 €		43,00 €	30,00 €	60,00 €	48,00 €	
O - Ambito polifunzionale residenziale e servizi (non convenzionate)	- €							
T - ambiti di trasformazione (non convenzionate)	- €							
D1 - industriale ed artigianale d'interesse regionale	25,75 €			25,00 €	30,00 €	16,00 €	32,00 €	
D3 - insediamenti industriali ed artigianali singoli esistenti	21,75 €		24,00 €	20,00 €		23,00 €		20,00 €
D1/H - Mista industriale, artigianale e commerciale - terziario	40,00 €	40,00 €		25,00 €	70,00 €			25,00 €
H2 - Insediamenti commerciali, ricettivi e servizi vari	41,75 €	58,00 €	45,00 €	12,00 €			52,00 €	

I risultati dell'analisi restituiscono una situazione che risente del periodo di valutazione, che è diverso tra i vari comuni; inoltre questa indagine ha una valenza generale.

Si è quindi deciso di procedere attraverso la determinazione del valore delle aree con il metodo del **Valore di Trasformazione.**

Il criterio generale che determina il valore di un'area è il Valore di Trasformazione; secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards c.v.i. cap. 4 p. 2.19) si definisce Valore di Trasformazione come *"criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione."*.

È riconosciuto che il valore di Trasformazione rappresenta il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse trasformato, risulta quindi particolarmente adatto alle stime di aree edificabili o sedimi in demolizione.

Il valore dell'area edificabile è uguale alla differenza del più probabile valore di mercato del bene dopo la trasformazione, e i costi necessari per trasformarlo.

Come elementi di calcolo rispondenti alle esigenze di uniformità vengono assunti i valori editi dall'Agenzia Entrate Banca Dati Quotazioni Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio e dall'andamento del mercato immobiliare (OMI).

Ai fini analitici sono stati considerati i dati del 1° semestre 2024 e reperiti nel Novembre 2024. Si utilizzano i dati della zona B1, in particolare le quotazioni delle aree residenziali; i dati della zona D1, in particolare i valori delle fasce residenziali, produttive e commerciali.

Andando a determinare, su ipotetico **lotto di 1.000 mq**, le superfici edificabili, che moltiplicate per il valore OMI, restituisce il valore dell'edificio realizzabile.

L'incidenza del valore del terreno sul valore dell'edificio è stata considerata **del 20% o del 30% nel caso di capannoni industriali o tipici, negozi, magazzini, uffici;** tale valore deriva all'incidenza prevista dal

DL 223/2006 che stabilisce tale quota come ammortamento minimo del terreno in rapporto al costo dell'immobile che viene considerato.

La durata della trasformazione edilizia si ritiene sia di **2/3 anni** in base al tipo di costruzione**,** ivi compresi i tempi di acquisizione, pianificazione, progettazione e realizzazione. Per le zone A sono stati adottati **4 anni**, in quanto tipi di trasformazione più lenta.

Ai fini dell'attualizzazione del valore si assume il **tasso del 2,5 %** inteso come TAEG (costo totale del contratto di credito espresso in percentuale annua).

Per quanto riguarda le zone agricole e paesaggistiche (E4.1, E4.2, E5, E6, E7), verde agricolo di protezione (V/E), servizi ed attrezzature collettive (S1, S2) è stato preso in considerazione il **Valore Agrario Medio**.

Questi valori (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito di procedure riguardanti aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001.

I VAM sono elaborati dalla Commissione Provinciale Espropri che fa riferimento al tipo di coltura praticato sui terreni liberi da vincoli di contratti agrari. Per il Comune di Premariacco (ricompreso nella regione agraria n° 11) si è considerato il VAM più recente e medio che corrisponde a *3,13 €/mq* arrotondato a ***3,00 €/mq*** dell'anno 2024. Dato reperito nel Novembre 2024.

Determinazione valori zone A

Relativamente alla zona urbanistica A, si presentano alcuni problemi oggettivi, tipici di zone centrali totalmente e densamente edificate, con assenza di aree edificabili libere.

Tali zone hanno la caratteristica di avere potenzialità edificatorie diverse tra lotti edificati anche limitrofi. La zona A riconosce la volumetria esistente, di seguito la definizione:

"La Zona omogenea A comprende le aree insediative storiche di più antica formazione, caratterizzate dalla presenza di edifici di particolare pregio storico, architettonico, culturale, ivi compresi quelli classificati ai sensi del D.L. n° 42/2004, Titolo II e relative pertinenze.".

La necessità della determinazione del valore del terreno, è dettata dal fatto che i vari lotti, nel caso di ristrutturazione o demo/ricostruzione con conseguente riclassificazione catastale temporanea in categoria F, hanno bisogno di una base imponibile ai fini ILIA dell'area di sedime.

Non avendo un indice di edificabilità, ma riconoscendo il volume edificato, la determinazione di un valore/mq non è quindi possibile, di conseguenza il riferimento deve necessariamente essere la cubatura esistente ovvero la cubatura in progetto.

Ogni lotto avrà quindi un valore/mq diverso, determinato dal diverso volume presente.

Si ritiene esistere un rapporto tra il valore delle unità residenziali nelle varie zone urbanistiche della città: è noto che la zona del centro storico (dove sono presenti le zone A) hanno un valore maggiore delle altre zone contermini.

Se noi mettiamo in relazione il dato del valore OMI delle abitazioni in zona A con lo stesso dato in zone immediatamente periferiche al centro (esempio alla zona B0 per la quale i valori delle aree libere sono

determinati da questa relazione) possiamo ottenere un coefficiente che permette di determinare il valore per la zona A.

Di seguito il calcolo sopra descritto:

valore massimo per la zona OMI B1 €/mq 1.000,00 (zone centrali)

valore massimo per la zona OMI D1 €/mq 810,00 (zone periferiche)

il rapporto tra questi due valori è pari a 1,2345

assumendo il valore/mq per la zona B0 (fascia OMI D1) di € 50,00 diviso la potenzialità edificatoria di questa zona (mc/mq 3,00), si ottiene il valore/mc in zona B0 pari ad € 16.66.

applicando il coefficiente di 1,2345 a tale valore otteniamo un valore/mc per la zona A: 16.66 x 1,2345 = €/mc 20.574; **arrotondato ad €/mc 20,50.**

Distinzione zone "con o senza opere di urbanizzazione eseguite"

Le zone C, O, T individuate nel P.R.G.C. possono presentarsi con o senza opere eseguite

Pertanto, si ritiene di distinguerne il valore, poiché zone in cui sono già presenti opere hanno valore maggiore rispetto a zone spoglie da urbanizzazione. L'incremento o il deprezzamento è di 20€/mq in quanto media dei valori delle opere di urbanizzazione.

Determinazione valori zone

Secondo i principi enunciati sopra, si riporta di seguito la determinazione dei valori proposto per le zone: B0, B1, B2 (sia capoluogo che frazioni); C, O, T (sia capoluogo che frazioni); D1, D1/H, D3 (3.1; 3.2; 3.3), H3.

Zone B0, B1, B2 (aree insediative);

CAPOLUOGO, IPPLIS E ORSARIA B0 aree storiche parzialmente trasformate			ALTRE FRAZIONI B0 aree storiche parzialmente trasformate		
fascia OMI		B1 (residenziale)	fascia OMI		D1 (residenziale)
abitazioni civili			abitazioni civili		
lotto tipo mq.		1.000,00	lotto tipo mq.		1.000,00
indice mc/mq		3,00	indice mc/mq		3,00
volume edificabile		3.000,00	volume edificabile		3.000,00
superficie edificabile (h. 3,5)		857,14	superficie edificabile (h. 3,5)		857,14
valore minimo OMI (€/mq)		770,00	valore minimo OMI (€/mq)		580,00
valore immobile		660.000,00	valore immobile		497.142,86
incidenza terreno	20%	132.000,00	incidenza terreno	20%	99.428,57
tasso medio	2,500%	66.000,00	tasso medio	2,500%	49.714,29
durata anni	4	66.000,00	durata anni	4	49.714,29
€/mq		**€ 66,00**	**€/mq**		**€ 49,71**
Valore ai fini ILIA>		**€ 66,00**	**Valore ai fini ILIA>**		**€ 50,00**

CAPOLUOGO, IPPLIS E ORSARIA B1 aree residenziali centrali intensive			ALTRE FRAZIONI B1 aree residenziali centrali intensive		
fascia OMI		B1 (residenziale)	fascia OMI		D1 (residenziale)
abitazioni civili			abitazioni civili		
lotto tipo mq.		1.000,00	lotto tipo mq.		1.000,00
indice mc/mq		2,00	indice mc/mq		2,00
volume edificabile		2.000,00	volume edificabile		2.000,00
superficie edificabile		666,67	superficie edificabile		666,67
valore minimo OMI (€/mq)		770,00	valore minimo OMI (€/mq)		580,00
valore immobile		513.333,33	valore immobile		386.666,67
incidenza terreno	20%	102.666,67	incidenza terreno	20%	77.333,33
tasso medio	2,500%	38.500,00	tasso medio	2,500%	29.000,00
durata anni	3	64.166,67	durata anni	3	48.333,33
€/mq		**€ 64,17**	**€/mq**		**€ 48,33**
Valore ai fini ILIA>		**€ 64,00**	**Valore ai fini ILIA>**		**€ 48,00**

CAPOLUOGO, IPPLIS E ORSARIA B2 aree residenziali di tipo estensive			ALTRE FRAZIONI B2 aree residenziali estensive		
fascia OMI		B1 (residenziale)	fascia OMI		D1 (residenziale)
abitazioni civili			abitazioni civili		
lotto tipo mq.		1.000,00	lotto tipo mq.		1.000,00
indice mc/mq		1,20	indice mc/mq		1,20
volume edificabile		1.200,00	volume edificabile		1.200,00
superficie edificabile		400,00	superficie edificabile		400,00
valore medio OMI (€/mq)		885,00	valore minimo OMI (€/mq)		580,00
valore immobile		354.000,00	valore immobile		232.000,00
incidenza terreno	20%	70.800,00	incidenza terreno	20%	46.400,00
tasso medio	2,500%	26.550,00	tasso medio	2,500%	17.400,00
durata anni	3	44.250,00	durata anni	3	29.000,00
€/mq		**€ 44,25**	**€/mq**		**€ 29,00**
Valore ai fini ILIA>		**€ 44,00**	**Valore ai fini ILIA>**		**€ 29,00**

Zona C, O, T (zona di espansione residenziale)**;**

CAPOLUOGO – IPPLIS E ORSARIA C, O, T aree residenziali di espansione, servizi, trasformazione (con opere)			ALTRE FRAZIONI C, O, T aree residenziali di espansione, servizi, trasformazione (con opere)		
fascia OMI		B1 (residenziale)	fascia OMI		D1 (residenziale)
abitazioni civili			abitazioni civili		
lotto tipo mq.		1.000,00	lotto tipo mq.		1.000,00
indice mc/mq medio		1,05	indice mc/mq medio		1,05
volume edificabile		1.050,00	volume edificabile		1.050,00
superficie edificabile		350,00	superficie edificabile		350,00
valore medio OMI (€/mq)		885,00	valore minimo OMI (€/mq)		580,00
valore immobile		309.750,00	valore immobile		203.000,00
incidenza terreno	20%	61.950,00	incidenza terreno	20%	40.600,00
tasso medio	2,500%	23.231,25	tasso medio	2,500%	15.225,00
durata anni	3	38.718,75	durata anni	3	25.375,00
€/mq		**€ 38,72**	**€/mq**		**€ 25,38**
Valore ai fini ILIA>		**€ 39,00**	**Valore ai fini ILIA>**		**€ 25,00**

Studio Associato Geomm. Alberto Patat, Stefano Tuti, Luigino Patat, Arch. Federico Patat
Via Taboga, 5 - 33013 Gemona del Friuli (UD) - Tel / Fax 0432.970089
info@sagem-gemona.it - c. fisc. e p. iva 01604450302

Zone D1, D1/H, D3.1, D3.2, D3.3 (zone industriali – artigianali, lavorazione inerti, commercio);

D1 industriale ed artigianale d'interesse regionale		
fascia OMI		D1 (produttiva)
capannoni industriali		
lotto tipo mq.		1.000,00
rapporto copertura 50%		0,50
superficie edificabile		500,00
valore massimo OMI (€/mq)		230,00
valore immobile		115.000,00
incidenza terreno	30%	34.500,00
tasso medio	2,500%	5.750,00
durata anni	2	28.750,00
costi		10.000,00
€/mq		**€ 18,75**
Valore ai fini ILIA>		**€ 19,00**

D3 (3.1; 3.2; 3.3) industriali, artigianali, lavorazione inerti		
fascia OMI		D1 (produttiva)
capannoni industriali		
lotto tipo mq.		1.000,00
rapporto copertura 50%		0,50
superficie edificabile		500,00
valore medio OMI (€/mq)		205,00
valore immobile		102.500,00
incidenza terreno	30%	30.750,00
tasso medio	2,500%	5.125,00
durata anni	2	25.625,00
costi		10.000,00
€/mq		**€ 15,63**
Valore ai fini ILIA>		**€ 15,50**

D1/H industriale, artigianale e commerciale - terziario		
fascia OMI		D1 (produttiva)
capannoni industriali		
lotto tipo mq.		1.000,00
rapporto copertura 50%		0,50
superficie edificabile		500,00
valore minimo OMI (€/mq)		180,00
valore immobile		90.000,00
incidenza terreno	30%	27.000,00
tasso medio	2,500%	4.500,00
durata anni	2	22.500,00
costi		10.000,00
€/mq		**€ 12,50**
Valore ai fini ILIA>		**€ 12,50**

Zona H3 (zona commerciali);

H3 insediamenti commerciali, ricettivi e servizi vari		
fascia OMI		D1 (commerciale)
magazzini		
lotto tipo mq.		1.000,00
rapporto copertura 50%		0,50
superficie edificabile		500,00
valore minimo OMI (€/mq)		210,00
valore immobile		105.000,00
incidenza terreno	30%	31.500,00
tasso medio	2,500%	5.250,00
durata anni	2	26.250,00
costi		10.000,00
€/mq		**€ 16,25**
Valore ai fini ILIA>		**€ 16,00**

Studio Associato Geomm. Alberto Patat, Stefano Tuti, Luigino Patat, Arch. Federico Patat
Via Taboga, 5 - 33013 Gemona del Friuli (UD) - Tel / Fax 0432.970089
info@sagem-gemona.it - c. fisc. e p. iva 01604450302

Situazioni particolari

Per effetto di un atto del privato, un'area può trovarsi ad essere priva di ogni sua attitudine all'edificazione. Si tratta di quelle aree che sono state integralmente o parzialmente asservite da parte del titolare a beneficio di un'area limitrofa o adiacente, la quale ne ha sfruttato o potrà sfruttarne conseguentemente il relativo indice fondiario. Nel caso di asservimento parziale, si darà luogo ad un abbattimento del valore venale base, proporzionale al nuovo indice risultante in concreto per la particella in conseguenza all'asservimento.

Anche i vincoli e gli oneri di carattere reale permanenti (ad esempio servitù di passaggio, servitù di non costruire, servitù di passaggio di impianti tecnologici o di trasporto, aree ricadenti in fasce di rispetto) costituiti a carico dell'area possono comportare l'inedificabilità di fatto. La particella non è considerata edificabile nel caso in cui il vincolo esistente comporti la perdita dell'intera capacità edificatoria dell'area e a titolo permanente.

La diversa situazione che comporti un vincolo di carattere reale di inedificabilità parziale del lotto, sarà vagliata caso per caso riducendo il valore del lotto fino ad una percentuale dell'ottanta per cento (80%).

Le particelle fondiarie edificabili aventi superficie ridotta, nei termini previsti dalle singole norme di zona del P.R.G.C., sono considerate edificabili qualora il lotto sia contiguo ad altri e la cui superficie totale dei lotti sia sufficiente per permettere la realizzazione di costruzioni.

Periodo validità valori aree

Come già anticipato, dall'analisi dei dati OMI a partire dal 2° semestre 2021, non si notano variazioni delle quotazioni medie nelle fasce descritte (residenziale, produttiva, commerciale). L'andamento delle quotazioni OMI del Comune di Premariacco dal 2° semestre 2021 al 1° semestre 2024 non ha subito variazioni nel tempo:

FASCE OMI PREMARIACCO	TIPO	2021 (2°semestre)	2022 (2°semestre)	2023 (2°semestre)	2024 (1°semestre)
B1 (residenziale)	Abitazioni civili	770/1000	770/1000	770/1000	770/1000
D1 (residenziale)	Abitazioni civili	580/810	580/810	580/810	580/810
D1 (produttiva)	Capannoni industriali	180/230	180/230	180/230	180/230
D1 (commerciale)	Magazzini	210/310	210/310	210/310	210/310

Conclusioni

Di seguito l'elenco dei valori delle zone urbanistiche in vigore dal 01/01/2025:

ZTO Premariacco	*CAPOLUOGO, IPPLIS E ORSARIA*	*ALTRE FRAZIONI*	*CAPOLUOGO, IPPLIS E ORSARIA*	*ALTRE FRAZIONI*
	Valore €/mc	*Valore €/mc*	*Valore €/mq*	*Valore €/mq*
A	*€ 20,50*	*€ 20,50*		
B0			*€ 66,00*	*€ 50,00*
B1			*€ 64,00*	*€ 48,00*

B2			***€ 44,00***	***€ 29,00***
C con opere			***€ 39,00***	***€ 25,00***
C senza opere			***€ 19,00***	***€ 5,00***
O con opere			***€ 39,00***	***€ 25,00***
O senza opere			***€ 19,00***	***€ 5,00***
T con opere			***€ 39,00***	***€ 25,00***
T senza opere			***€ 19,00***	***€ 5,00***
D1			**€ 19,00**	**€ 19,00**
D1/H			**€ 12,50**	**€ 12,50**
D3 (3.1; 3.2; 3.3)			**€ 15,50**	**€ 15,50**
H3			**€ 16,00**	**€ 16,00**
S1			**€ 3,00**	**€ 3,00**
S2			**€ 3,00**	**€ 3,00**
V/E			**€ 3,00**	**€ 3,00**

E4.1 - 4.2			**€ 3,00**	**€ 3,00***
E5			**€ 3,00**	**€ 3,00***
E6			**€ 3,00**	**€ 3,00***
E7			**€ 3,00**	**€ 3,00***

Per la frazione di ***Firmano***, dando atto del suo deprezzamento, sarà applicata una riduzione del 20% ai valori delle zone A, B, C, O, T sopra riportati nella colonna "altre frazioni".

*Valore di riferimento in caso di utilizzazione edificatoria (art 7, comma 7, della L. R. n. 17/2022).

Il sottoscritto geometra ritenuto di aver dato esauriente evasione all'incarico ricevuto, termina il suo elaborato.

Fatto e sottoscritto in Gemona del Friuli lì dicembre 2024

Geometra Alberto Patat

Studio Associato Geomm. Alberto Patat, Stefano Tuti, Luigino Patat, Arch. Federico Patat
Via Taboga, 5 - 33013 Gemona del Friuli (UD) - Tel / Fax 0432.970089
info@sagem-gemona.it - c. fisc. e p. iva 01604450302