

REGIONE SICILIANA
COMUNE DI RAGALNA



PIANO REGOLATORE GENERALE

Regolamento per l'applicazione e gestione della Perequazione Urbanistica

MARZO 2024

SINDACO

Salvatore Chisari

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

geom. Rosario Abate

CONSULENZA

UNIVERSITA' DI CATANIA
DIPARTIMENTO INGEGNERIA CIVILE E ARCHITETTURA
LAB. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE

prof. ing. Riccardo Privitera (responsabile scientifico)

GRUPPO DI CONSULENZA

prof. ing. Riccardo Privitera, prof. ing. Daniele La Rosa,
ing. Giulia Jelo

ALLEGATO B

Valori immobiliari dei suoli con diritti edificatori

Valori immobiliari dei suoli con diritti edificatori

Come stabilito nella Parte Quarta – Art. 9 c. 2 del *Regolamento per l'applicazione e gestione della Perequazione Urbanistica*, la compravendita dei diritti edificatori, fra i proprietari delle aree in zona Cns e quelli nelle aree della DV deve avvenire nel rispetto dei valori immobiliari dei suoli determinati e stabiliti nel presente ALLEGATO B.

In questa sede si propongono i valori immobiliari massimi (€/mq) che andranno posti alla base dei contratti di compravendita dei terreni, con relativi diritti edificatori, che i privati stipuleranno nella fase di attuazione della perequazione “a distanza”. In particolare verrà determinato:

- il valore immobiliare dei terreni in Dorsale Verde con PLA= 0,15 mc/mq;
- il valore immobiliare dei terreni (€/mq) in zona Cns e in Dorsale Verde negli ambiti delle Centralità urbane, entrambi con PLA= 0,35 mc/mq.

I suddetti valori immobiliari, determinati e stabiliti in questo ALLEGATO B, sono il risultato di un'attenta e puntuale analisi delle quotazioni immobiliari che è stata condotta attraverso una integrazione delle due seguenti esplorazioni:

- una lettura sistematica della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative agli edifici esistenti;
- un'indagine diretta a campione su edifici di nuova costruzione e terreni edificabili offerti in vendita nel mercato immobiliare locale.

Di seguito si descrivono le differenti fasi analitiche che hanno consentito di pervenire alla stima delle quotazioni immobiliari dei suoli con diritti edificatori:

1. Ricognizione delle quotazioni OMI relative agli edifici nel territorio comunale di Ragalna

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), con riferimento all'ultimo aggiornamento “Anno 2023 - Semestre I”, fornisce le quotazioni di tutti gli edifici esistenti di qualsiasi epoca costruttiva, articolate in funzione della loro localizzazione, delle diverse tipologie edilizie e dello stato di conservazione. Le quotazioni forniscono, in particolare, due valori per ciascuna di queste articolazioni (un valore massimo ed un valore minimo espresso in €/mq).

Il primo obiettivo di questo documento è quello di ottenere una quotazione immobiliare degli edifici residenziali di “nuova costruzione” caratterizzati da tipologie edilizie di casa a schiera e/o villa uni-bi-familiare, dal momento che proprio queste sono le tipologie che il PRG di Ragalna consente di realizzare in zona Cns con un IEF= 0,50 mc/mq.

Atteso che, però, l'OMI non fornisce valori immobiliari per la categoria “nuova costruzione”, si sceglie come valore di riferimento il valore massimo (e si esclude quindi quello minimo) riferito alle “ville e villini” in stato conservativo “normale”, localizzate nella “fascia/zona” del territorio comunale dove si riscontrano i valori immobiliari più elevati (*Tabella 1*). Tale selezione consente di ottenere un valore immobiliare quanto più vicino possibile alla quotazione degli edifici di nuova costruzione. Per quest'ultimi, a parità di tipologia/superficie commerciale/livello di finiture/classe energetica, la quotazione immobiliare è, difatti, sempre più elevata delle costruzioni realizzate in epoche costruttive antecedenti.

QUOTAZIONI OMI IMMOBILI			
Comune	Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Ragalna	D1	850	1250

Tabella 1. Quotazioni immobiliari OMI per il Comune di Ragalna

Il valore di riferimento, scelto per il Comune di Ragalna, è dunque pari a 1250 €/mq.

2. *Indagine diretta a campione su edifici di nuova costruzione e terreni edificabili offerti in vendita nel mercato immobiliare del territorio comunale di Ragalna.*

Il secondo passaggio è invece quello dell'indagine a campione, estesa a tutto il territorio, delle offerte di case a schiera e/o ville uni-bi-familiari di nuova costruzione e dei terreni edificabili con indici di edificabilità fondiaria confrontabili con quello fissato dal PRG di Ragalna (IEF = 0,50 mc/mq). Tale indagine fa emergere, nel mese di Gennaio 2024, una pressoché assente offerta di immobili di nuova costruzione e di terreni edificabili nel territorio comunale di Ragalna.

3. *Estensione dell'indagine diretta a campione su immobili di nuova costruzione e terreni edificabili offerti in vendita nel mercato immobiliare dei Comuni dell'area sud-occidentale pedemontana etnea.*

La mancanza di valori di riferimento in termini di quotazioni immobiliari di edifici di nuova costruzione e di terreni edificabili a Ragalna, impone l'estensione dell'indagine a campione di cui al punto 2, anche nei Comuni dell'area pedemontana etnea, ed in particolare nel settore sud-occidentale che è più strettamente connesso al Comune di Ragalna. Tale indagine, finalizzata ad ottenere riferimenti iniziali per la stima dei valori immobiliari nel territorio di Ragalna, è condotta nei Comuni di Belpasso, Camporotondo, Gravina di Catania, Mascali, Nicolosi, Paternò, Pedara, San Pietro Clarenza, Sant'Agata li Battiati, Santa Maria di Licodia, Trecastagni, Tremestieri Etneo e Viagrande.

Anche per ciascuno di questi Comuni l'indagine a campione è orientata alla ricerca delle offerte di case a schiera e/o ville uni-bi-familiari di nuova costruzione e dei terreni edificabili con indici di edificabilità fondiaria confrontabili con quello fissato dal PRG di Ragalna (IEF = 0,50 mc/mq). La ricognizione diretta e puntuale delle offerte di vendita (ricavate da fonti on-line di agenzie immobiliari e piattaforme web) è poi seguita da una fase di elaborazione (media aritmetica) che permette di individuare i valori unitari di riferimento mediamente attribuibili alle superfici residenziali di nuova edificazione ed ai terreni edificabili (rispettivamente espressi in euro per unità di superficie commerciale ed euro per unità di superficie fondiaria). Da questo calcolo vengono esclusi i valori di mercato aberranti (che si discostano fortemente dalla media) e che si riferiscono ad immobili estremamente pregiati/di lusso oppure, al contrario, ad immobili di scarso valore dal punto di vista delle finiture e delle dotazioni. I risultati di questa indagine sono riportati in *Tabella 2*:

QUOTAZIONI DI MERCATO IMMOBILI	
Localizzazione	quotazione di mercato immobili €/mq
Belpasso	1.468,61
Camporotondo	1.358,62
Gravina di Catania	2.106,31
Mascalucia	1.998,61
Nicolosi	1.698,04
Paternò	1.469,18
Pedara	1.995,03
San Pietro Clarenza	1.892,51
Sant'Agata Li Battiati	2.793,71
Santa Maria di Licodia	1.287,15
Trecastagni	1.838,86
Tremestieri Etneo	2.553,74
Viagrande	2.265,64

Tabella 2. Quotazioni immobiliari di mercato per i Comuni ricadenti nel settore sud-occidentale pedemontano etneo.

QUOTAZIONI DI MERCATO TERRENI EDIFICABILI	
Localizzazione	quotazione di mercato terreni edificabili (€/mq)
Belpasso	65,98
Camporotondo	44,77
Gravina di Catania	96,23
Mascalucia	65,60
Nicolosi	52,07
Paternò	126,77
Pedara	56,15
San Pietro Clarenza	64,90
Sant'Agata Li Battiati	96,43
Santa Maria di Licodia	79,35
Trecastagni	61,01
Tremestieri Etneo	144,54
Viagrande	113,16

Tabella 3. Quotazioni di mercato dei terreni edificabili per i Comuni ricadenti nel settore sud-occidentale pedemontano etneo

4. *Estensione dell'indagine delle quotazioni OMI relative agli edifici nei territori dei Comuni dell'area sud-occidentale pedemontana etnea*

Ottenuti i valori unitari medi di mercato per gli edifici di nuova costruzione e dei terreni edificabili (precedente punto 3), si procede ad una ricognizione dei valori immobiliari OMI delle case a schiera e/o ville uni-bi-familiari in stato conservativo normale e localizzate nella fascia/zona dei territori comunali di Belpasso, Camporotondo, Gravina di Catania, Mascalucia, Nicolosi, Paternò, Pedara, San Pietro Clarenza, Sant'Agata li Battiati, Santa Maria di Licodia, Trecastagni, Tremestieri Etneo e Viagrande dove si riscontrano i valori immobiliari più elevati. Anche in questo caso, così come nel caso di Ragalna (secondo quanto

già indicato nel precedente punto 1), si decide di scegliere, tra i valori minimo e massimo forniti dall'OMI, l'estremo superiore proprio per ottenere valori unitari, per ciascuno di questi Comuni, quanto più vicini possibile alle quotazioni di mercato degli edifici di nuova costruzione. I risultati sono esposti in *Tabella 4*.

QUOTAZIONI OMI IMMOBILI			
Comune	Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Belpasso	D6	900	1300
Camporotondo	E1	900	1350
Gravina di Catania	E1	1050	1500
Mascalucia	D2	950	1400
Nicolosi	C1	900	1300
Paternò	B1	560	780
Pedara	D1	1000	1500
San Pietro Clarenza	D1	900	1350
Sant'Agata Li Battiati	D1	1350	2000
Santa Maria di Licodia	D1	750	1000
Trecastagni	D1	950	1400
Tremestieri Etneo	E1	1200	1750
Viagrande	D1	1100	1500

Tabella 4. Quotazioni OMI degli immobili per i Comuni ricadenti nel settore sud-occidentale pedemontano etneo.

5. *Calcolo della media dei rapporti "quotazioni di mercato/quotazioni OMI immobili"*

In questa fase dell'analisi si procede con il calcolo della media aritmetica dei rapporti fra le quotazioni di mercato degli edifici di nuova costruzione e le quotazioni OMI degli immobili esistenti nei Comuni dell'area sud-occidentale pedemontana etnea. Le quotazioni di mercato degli edifici di nuova costruzione sono preventivamente ricalcolate applicando un ribasso pari al 5%. Tale percentuale di ribasso risulta essere ricorrente nelle compravendite di immobili laddove si registra, a seguito di contrattazione, un decremento del prezzo iniziale di richiesta del venditore con quello effettivo di vendita (come ricavata da fonti on-line di agenzie immobiliari e piattaforme web). I risultati sono riportati in *Tabella 5*.

MEDIA DEI RAPPORTI QUOTAZIONI DI MERCATO/QUOTAZIONI OMI IMMOBILI				
Localizzazione	quotazione di mercato immobili con ribasso %	quotazione OMI immobili	rapporto quotazione di mercato/quotazione OMI immobili	media rapporti
	5,00			
Belpasso	1.395,18	1.300,00	1,073	
Camporotondo	1.290,69	1.350,00	0,956	
Gravina di Catania	2.001,00	1.500,00	1,334	
Mascalucia	1.898,68	1.400,00	1,356	
Nicolosi	1.613,14	1.300,00	1,241	
Paternò	1.395,72	780,00	1,789	
Pedara	1.895,28	1.500,00	1,264	1,265
San Pietro Clarenza	1.797,88	1.350,00	1,332	
Sant'Agata Li Battiati	2.654,03	2.000,00	1,327	
Santa Maria di Licodia	1.222,79	1.000,00	1,223	
Trecastagni	1.746,91	1.400,00	1,248	
Tremestieri Etneo	2.426,05	1.750,00	1,386	
Viagrande	2.152,36	1.500,00	1,435	

Tabella 5. Media dei rapporti fra quotazioni di mercato e quotazioni OMI degli immobili per i Comuni ricadenti nel settore sud-occidentale pedemontano etneo

Il valore di riferimento, ottenuto quale media aritmetica per i Comuni dell'area sud-occidentale pedemontana etnea, depurata dai valori aberranti, è dunque pari a 1,265.

6. *Calcolo della media dei rapporti “quotazioni di mercato terreni edificabili/immobili”*

Si procede al calcolo della media aritmetica dei rapporti fra le quotazioni di mercato dei terreni edificabili e le quotazioni di mercato degli edifici di nuova costruzione nei Comuni dell'area sud-occidentale pedemontana etnea. I risultati sono esposti in *Tabella 6*.

MEDIA DEI RAPPORTI QUOTAZIONI DI MERCATO TERRENI EDIFICABILI/IMMOBILI				
Localizzazione	quotazione di mercato terreni edificabili (€/mq)	quotazione di mercato immobili (€/mq)	rapporto quotazione di mercato terreni/immobili	media rapporti
Belpasso	65,98	1.468,61	0,045	
Camporotondo	44,77	1.358,62	0,033	
Gravina di Catania	96,23	2.106,31	0,046	
Mascalucia	65,60	1.998,61	0,033	
Nicolosi	52,07	1.698,04	0,031	
Paternò	126,77	1.469,18	0,086	
Pedara	56,15	1.995,03	0,028	0,035
San Pietro Clarenza	64,90	1.892,51	0,034	
Sant'Agata Li Battiati	96,43	2.793,71	0,035	
Santa Maria di Licodia	79,35	1.287,15	0,062	
Trecastagni	61,01	1.838,86	0,033	
Tremestieri Etneo	144,54	2.553,74	0,057	
Viagrande	113,16	2.265,64	0,050	

Tabella 6. Media dei rapporti fra le quotazioni di mercato dei terreni edificabili e le quotazioni di mercato degli edifici di nuova costruzione per i Comuni ricadenti nel settore sud-occidentale pedemontano etneo.

Anche in questo caso vengono esclusi, nel calcolo della media dei rapporti, i valori aberranti (cioè quelli che si discostano fortemente dalla media) per ottenere un valore finale pari a 0,035.

7. *Stima della quotazione di mercato degli immobili di nuova costruzione a Ragalna*

Ottenuto il valore di riferimento pari a 1250 €/mq (quotazione OMI) per gli immobili di nuova costruzione nel Comune di Ragalna (vedi punto 1), si moltiplica tale valore per la *media dei rapporti “quotazioni di mercato/quotazioni OMI immobili”* (come determinata al punto 5) e si ottiene una stima derivata del valore di mercato degli immobili di nuova costruzione nel Comune di Ragalna:

$$1250 \text{ €/mq} \times 1,265 = 1580,67 \text{ €/mq}$$

8. *Stima del valore dei terreni edificabili nel Comune di Ragalna*

Il valore di mercato degli immobili di nuova costruzione, come stimato al punto 7, viene moltiplicato per la *media dei rapporti “quotazioni di mercato terreni edificabili/immobili”* (di cui al punto 6) per determinare, in conclusione, il valore di riferimento finale per i terreni edificabili con indici di edificabilità fondiaria confrontabili con quello fissato dal PRG di Ragalna (IEF = 0,50 mc/mq):

$$1580,67 \text{ €/mq} \times 0,035 = 55,71 \text{ €/mq}$$

Alla stessa maniera vengono stimati i valori di mercato dei terreni edificabili con plafond perequativo pari a 0,35 mc/mq e 0,15 mc/mq:

$$55,71 \text{ €/mq} \times (0,35 \text{ mc/mq}) / (0,50 \text{ mc/mq}) = 38,99 = 39,0 \text{ €/mq}$$

$$55,71 \text{ €/mq} \times (0,15 \text{ mc/mq}) / (0,50 \text{ mc/mq}) = 16,71 = 16,7 \text{ €/mq}$$

I valori finali stimati dei terreni edificabili (suoli con diritti edificatori) sono riportati in tabella 7:

Plafond Perequativo (mc/mq)	quotazione di mercato derivata terreni (€/mq)
0,50	55,71
0,35	39,0
0,15	16,7

Tabella 7. Quotazioni di mercato derivate dei terreni edificabili nel Comune di Ragalna in funzione del plafond perequativo.

I valori stimati dei terreni edificabili (suoli con diritti edificatori) e riportati in Tabella 7 rappresentano dunque i valori immobiliari massimi (**39,0 €/mq** per plafond = 0,35 mc/mq e **16,7 €/mq** per plafond = 0,15 mc/mq) che andranno posti alla base dei contratti di compravendita dei terreni, con relativi diritti edificatori, che i privati stipuleranno nella fase di attuazione della perequazione “a distanza”.