

Ing. Salvatore FURNO'

Via Della Moscova 24 - Milano



COMUNE DI INZAGO
PROVINCIA DI MILANO

RELAZIONE DI CONSULENZA PER LA STIMA, AI FINI DELL'ICI, DEI COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE AL 2009 DELLE AREE EDIFICABILI

ICI 2009



Sommario

1.0) - Premessa	pag. 3
2.0 - Considerazioni tecnico economiche e metodologia di stima	pag. 4
2.1) Definizione di area edificabile e base imponibile.....	pag. 4
2.2) Metodologia di stima.....	pag. 5
3.0 - Accertamento del mercato	pag. 6
3.1) Considerazioni macro-economiche.....	pag. 6
3.2) Accertamento dei dati locali.....	pag.16
4.0 - Stima delle percentuali di incremento	pag.19
5.0 - Conclusioni	pag.24

1.0) PREMESSA

Il Comune di Inzago (MI) nel maggio '09 mi conferisce l'incarico di determinare i più probabili coefficienti di rivalutazione al 2009 delle aree edificabili.

Per meglio chiarire lo scopo del mandato affidatomi ritengo utile riportare l'oggetto della stima così come si evince dall'art.2 del disciplinare d'incarico:

“.....Al professionista incaricato è fatto espressamente carico di approntare quanto necessario per la stima di larga massima dei soli coefficienti d'incremento dei valori di mercato delle aree edificabili come stabiliti per l'anno 2008, relativamente al 1° gennaio '09. Si sottolinea che tale stima prescinde dai valori stessi fissati in precedenza ma mira ad individuare i soli coefficienti da applicare per allineare gli stessi al 1° gennaio '09, trascurando le eventuali variazioni intervenute nel PRG allora vigente.....”

Con la scorta della documentazione già in mio possesso e di tutti quei dati che ho potuto accertare durante i precedenti incarichi svolti ad Inzago, ho eseguito un'analisi del mercato immobiliare locale necessaria per una serena valutazione dei coefficienti in parola.

2.0 CONSIDERAZIONI TECNICO-ECONOMICHE E METODOLOGIA DI STIMA

2.1) Definizione di area edificabile e base imponibile

E' d'obbligo innanzitutto osservare che prima di procedere alla stima di un bene economico è necessario conoscere il motivo per cui la stessa viene richiesta, cioè è necessario sapere a quale scopo deve essere utilizzato il giudizio di stima. Il principio della dipendenza del valore dallo scopo della stima inquadra subito il problema; infatti, un bene può essere osservato secondo i suoi vari aspetti economici a secondo il motivo pratico che genera la necessità della valutazione (trasformazione, ristrutturazione, locazione, etc.).

Nella fattispecie il quesito posto dal Comune di Inzago è mirato alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini dell'ICI 2009; ai sensi dell'art.59, comma 1, lettera g, del D.Lgs. n. 446 del 1997, il comune può determinare periodicamente i valori delle aree fabbricabili allo scopo di una autolimitazione del potere di accertamento.

Solo per completezza si ritiene di dover, a questo punto, approfondire i concetti di area edificabile e base imponibile ICI.

Secondo l'art.2 del D.Lgs. 504/92 per area fabbricabile si intende quella 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. L'espressione "possibilità effettive di edificazione" rappresenta, a mio parere, un modo per qualificare l'area mediante semplice valutazione delle situazioni "di fatto", dalle quali può emergere concretamente l'attitudine del terreno alla edificabilità. Infatti, secondo il prevalente indirizzo della giurisprudenza di legittimità, è sufficiente che un terreno sia ubicato in prossimità della zona abitativa, ovvero possa fruire di servizi pubblici e sociali, per essere considerato "area fabbricabile" (Corte di Cassazione, sezione I civile, sentenze n. 2692 del 5 febbraio 1982, n. 3712 del 9 aprile 1991 e n. 6388 del 7 luglio 1994; contra sentenza n. 7337 del 1° luglio 1995).

D'altra parte, analizzando la giurisprudenza (...e vari autorevoli pareri...) ai fini dell'ICI non sono da considerare edificabili:

- le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali A, B, C e D;
- le aree pertinenziali dei fabbricati, ossia quelle che risultano comprese nella scheda catastale del fabbricato ancorché suscettibili di cubatura residua;
- le aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale;
- le aree a standard su cui non è consentita la realizzazione di edifici ancorché il comune abbia provveduto al rinnovo del provvedimento di esproprio¹.

Per le aree edificabili la base imponibile soggetta ad ICI corrisponde a quel valore (“più probabile”) per cui l’unità immobiliare può essere apprezzata in un comune mercato ordinario al 1° gennaio dell’anno di imposizione.

2.2) Metodologia di stima

Prima di addentrarmi nell’esposizione della metodologia estimativa, ritenuta utile per assolvere all’incarico affidatomi, è d’obbligo precisare che secondo i principi dell’estimo il più probabile valore di mercato delle aree edificabili può essere determinato con il metodo sintetico-comparativo², con il metodo della permuta³, con il metodo analitico basato sull’aspetto economico del “valore di trasformazione”⁴. I primi due metodi si applicano in condizioni di mercato dinamico, in cui vi è un’ampia disponibilità di prezzi e/ o coefficienti di permuta relativi a beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il terzo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in

¹Bruno Battagliola – quesito n.50 (Formulario ICI EDK): “... se il comune non ha reiterato il provvedimento l’area non deve essere considerata edificabile. Di contro, se il comune ha rinnovato l’efficacia del provvedimento l’area deve essere considerata edificabile, sempre che, ovviamente, sull’area stessa, in base agli strumenti urbanistici generali, sia consentito di realizzare edifici, seppure destinati all’esercizio di attività istituzionali...”

²Cioè è possibile l’attribuzione di un valore a mezzo dell’atto di comparazione che si estrinseca nel classamento di esso tra beni analoghi di valori noti.

³Il valore dell’area è pari ad una quota (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato.

⁴Il valore di un’area edificatoria è funzione diretta del prodotto edilizio ritraibile dalla sua edificazione al netto di tutti i costi ed oneri che si debbono sostenere per conseguire il detto valore. L’aspetto economico relativo è il cosiddetto “valore di trasformazione” che è pari alla differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi e oneri necessari alla sua trasformazione.

quei casi in cui sul mercato, sia per staticità di contrattazioni che per particolari caratteristiche di alcune aree edificabili, non è possibile accertare un numero sufficiente di prezzi.

Alla luce delle tolleranze ammesse, dovute al fatto che l'imposta ICI è applicata ad un minima percentuale del valore venale delle aree edificabili, secondo lo scrivente una stima di massima dei coefficienti di rivalutazione richiesti può essere derivata dall'applicazione del "metodo della permuta". Infatti, l'assunto di tale metodo - il valore dell'area edificabile è pari ad una quota parte (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato - permettere di desumere che, indipendentemente dal coefficiente di permuta stesso⁵, il valore dell'area è funzione (più o meno diretta) dell'incremento di valore dei prodotti finiti realizzabili quali abitazioni, negozi, box ed opifici.

Pertanto, incrociando le diverse tipologie di aree edificabili con il livello di tolleranza richiesto da una stima di massima e con le varie metodologie di stima, lo scrivente ritiene tecnicamente ed economicamente corretto procedere nel seguente modo:

1. *Analisi del mercato immobiliare nel comune di Inzago sulla base dei valori riportati dell'Agenzia del Territorio e dalla CCIAA di Milano, relativamente al periodo 2008-2009*
2. *Stima delle percentuali di incremento (metodo della permuta) con riallineamento dei risultati ottenuti, tenendo conto eventualmente delle variazioni dei fattori di tipo economico-finanziario (incremento/decremento del costo di costruzione e del costo del capitale di debito – metodo della trasformazione).*

3.0 ACCERTAMENTO DEL MERCATO

3.1) Considerazioni macro-economiche

Al fine definire le condizioni al contorno (quadro generale) del settore immobiliare in parola, pur riconoscendo la difficoltà di accertare un mercato "ordinario", ho trovato dei dati utili che costituiscono

sicuramente un aiuto nello stabilire un ordine di grandezza di valori già attribuiti a beni analoghi.

Secondo il Rapporto 2009 Nomisma (Osservatorio sul mercato immobiliare):

- *I prezzi degli immobili nelle 13 città intermedie mostrano le seguenti performance annue: -2,2% abitazioni nuove, -2,4% abitazioni usate, -1,5% uffici, -2% negozi, -1,9% capannoni e +0,9% i box e garage. E' la prima variazione negativa incontrata dal 1998 ad oggi.*
- *Nelle 13 città intermedie, i tempi di vendita degli immobili sono aumentati ulteriormente e si sono portati a 6,1 mesi per le abitazioni (5,7 se si tratta di una abitazione nuova), 7,4 mesi per uffici, 6,7 per negozi tradizionali, 7,1 mesi per capannoni industriali e 4 mesi per i box auto e garage.*
- *Nelle città di grandezza intermedia, anche gli sconti applicati all'atto della compravendita sono cresciuti e si assestano al 12,5% per le abitazioni (ma si limitano all'8,8% se l'abitazione è nuova), all'11,8% per gli uffici, all'11,1% per i negozi tradizionali, al 10,7% per i capannoni industriali e al 5,9% per i box auto.*
- *Nel 2008 le compravendite di abitazioni sono state 686.587, in calo del 15,1% rispetto al 2007. Si è tornati, così, sui livelli di inizio anni 2000. La flessione è stata più decisa, però, nel IV trimestre del 2008, segnando un -17,7% rispetto allo stesso trimestre dell'anno prima. La riduzione delle compravendite è meno accentuata nelle aree metropolitane e nei capoluoghi di provincia, denotando una maggiore debolezza nei mercati di secondo livello. Le compravendite di uffici diminuiscono del -15,5%, quelle dei negozi del -11,7%, mentre gli immobili produttivi mostrano una migliore tenuta segnando una riduzione del -8,7%. Per tutti i comparti considerati, la flessione dei volumi è più marcata nell'ultimo trimestre dell'anno.*

⁵Tale coefficiente mediamente può variare tra il 18 ed il 30% in funzione di diverse caratteristiche dell'area, della tipologia di destinazione e di strumento attuativo.

- *Le compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche accompagnate da mutuo ammontano a 271.175, in calo di 100.000 rispetto all'anno precedente (-26,8%). Si riducono, quindi, con maggiore intensità le compravendite con mutuo rispetto a quelle finanziate da capitale proprio. Ora le compravendite con mutuo rappresentano il 42,7% di quelle totali (relative a persone fisiche), quando un anno fa tale quota era del 49,4%.*
- *La riduzione tendenziale del fatturato del mercato immobiliare (dato dal numero di compravendite e dai prezzi dei beni immobili compravenduti) è stimata nel 14,2% tra il 2007 ed il 2008, per lasciare sul terreno un altro 12,2% fra il 2008 ed il 2009. Così, il mercato, dai 138 mila miliardi di Euro del 2007, se continuano le condizioni attuali, potrebbe ridursi a circa 104 mila nel 2009. A tale riduzione del valore del mercato immobiliare si vanno ad aggiungere le stime di flessione degli investimenti in costruzione, pari al -2,3% per il 2008 cui potrebbe seguire un -6,8% per il 2009.*
- *Le erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni sono diminuite, ma nel 2008 si viene pressoché a triplicare, rispetto al 2007, la quota di mutui per sostituzione, mentre si raddoppia in termini di capitale erogato. Il leasing immobiliare diminuisce del 34% nel 2008, con uno stipulato di 15,1 miliardi di Euro.*
- *La capitalizzazione di società immobiliari quotate e di fondi immobiliari quotati ammonta a circa 4,5 miliardi di Euro, il 55% in meno rispetto ad un anno fa ed il 71% in meno rispetto al picco del 2007.*
- *Per il 2009 si prevedono ancora riduzioni dei prezzi nell'ordine del 7-8% per le abitazioni e gli uffici, mentre per i negozi entro il 5%.*

Allo stesso modo, analizzando le “note al mercato residenziale della provincia di Milano” - 2° semestre 2008 (ultimo dato edito) - pubblicate dalla CCIAA di Milano, si evince quanto segue:

Residenziale:

- *Domanda:* Presente e differenziata per tagli, prezzi, qualità ed ubicazione. Riflessiva per il prodotto usato.
- *Offerta:* Adeguata alla richiesta del mercato. Generale allungamento dei tempi di vendita.
- *Prezzi:* Stabili per il prodotto di nuova costruzione. Segnali di ridimensionamento per l'usato di scarsa qualità.

Terziario:

- *Domanda:* Selettiva per ubicazione, qualità e prezzo, motivata principalmente da esigenze di utilizzo diretto..
- *Offerta:* Adeguata alla domanda. Generale allungamento dei tempi di vendita.
- *Prezzi:* Stabili per prodotto di nuova costruzione. Negoziabili per l'usato.

Industriale:

- *Domanda:* Presente e mirata all'uso diretto. Condizionata dalla recessione economica.
- *Offerta:* Adeguata alla domanda con segnali di eccedenza sia per la vendita che per l'affitto.
- *Prezzi:* Stabili ma aperti alla negoziazione. Generale allungamento dei tempi di vendita e di affittanza.

Terreni:

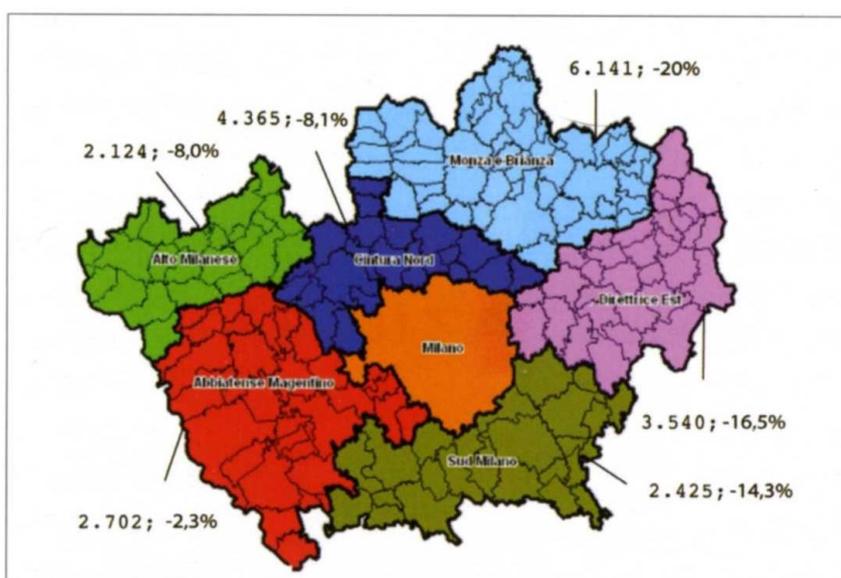
- *Domanda:* Presente ed attiva per le aree residenziali. Ri-fiuto di richieste di prezzi troppo elevati.
- *Offerta:* Adeguata sia per le aree residenziali che per le altre destinazioni.
- *Prezzi:* Ancora in tensione ma con segnali di ridimensionamento per richieste troppo elevate.

Secondo la stessa fonte si riportano i seguenti dati:

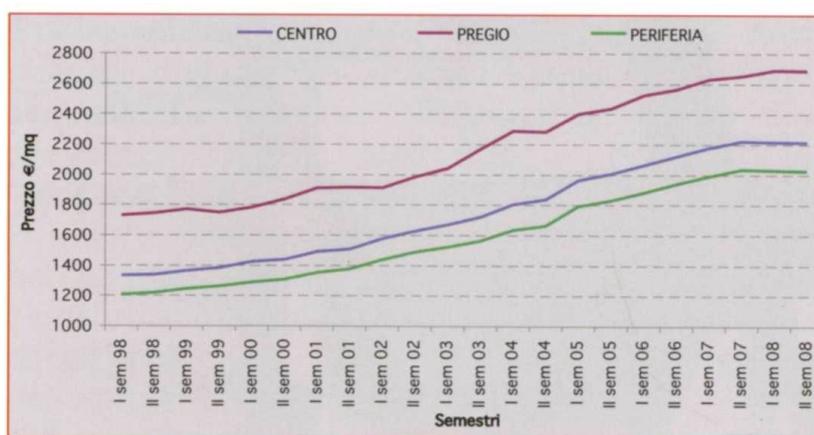
Residenziale – provincia di Milano

- *Il calo del numero di transazioni afferenti il comparto residenziale che ha caratterizzato il 1° semestre 2008 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente ha colpito in modo simile Milano e la sua Provincia: la contrazione delle compravendite è infatti stata rispettivamente pari a -12,8% e -13,6%.*
- *In tutte le macrozone provinciali si segnalano contrazioni del numero di compravendite afferenti il comparto residenziale. Il territorio di Monza e Brianza è stato il più colpito dal calo delle transazioni (-20,0%), seguito dalla direttrice Est (-16,5%), che comprende i comuni sul Martesana e sull'Adda. Andamenti delle vendite piuttosto negativi anche per la cintura dei comuni del Sud Milano (-14,3%). Il territorio che durante il 1° semestre '08 ha sofferto meno il fenomeno è quello dei comuni a Ovest ed a Sud Milano (Abbiatense-Magentino -2,3%).*
- *Nel 2° semestre '08 il prezzo medio degli appartamenti nuovi, nelle zone centrali dei comuni, è di 2.214 €/mq, con una variazione semestrale nominale di -0,1%. In un anno il valore della tipologia in parola ha subito una variazione di -0,4%, che al netto dell'inflazione si attesta sul valore reale -2,6%. Passando a considerare le zone di pregio si ha un valore provinciale medio di 2.688 €/mq, con una contrazione semestrale di -0,1% ed una crescita annuale di 1,3%. Quest'ultimo dato conferma le impressioni già emerse per il comune capoluogo, ossia che anche quando il mercato si trova ad affrontare momenti di difficoltà, l'offerta di qualità elevata, costituita da immobili di nuova costruzione con buona localizzazione, riesce comunque a tenere. Decisamente inferiori i valori medi degli appartamenti nuovi situati nelle periferie dei comuni (2.027 €/mq); il valore di questi immobili diminuisce dello 0,2% in sei mesi e del 2,7% in un anno (al netto dell'inflazione).*

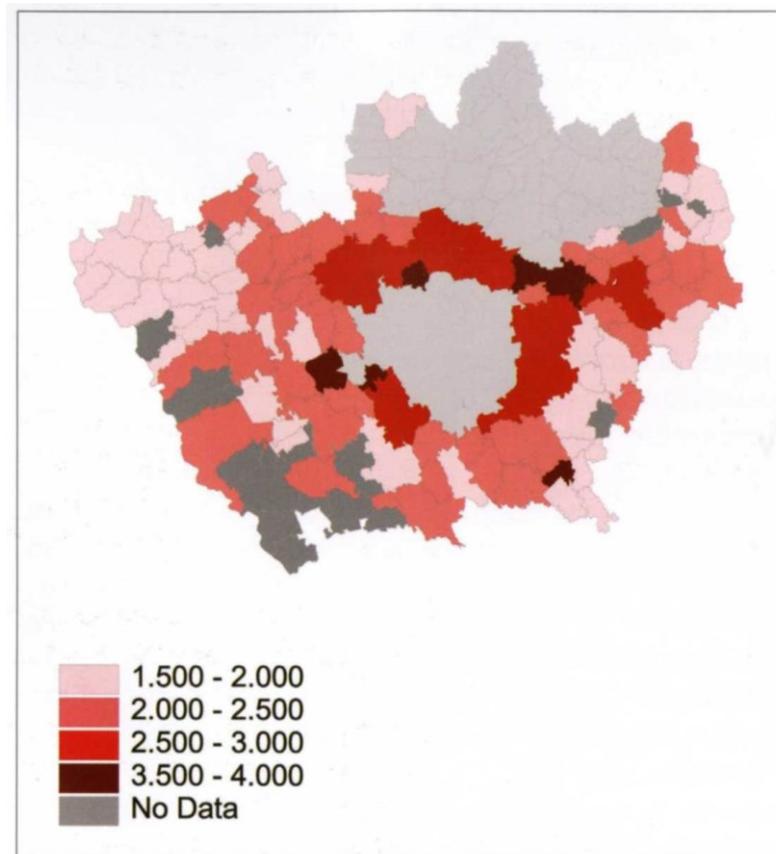
- La distribuzione dei prezzi degli appartamenti nuovi nei comuni che costituiscono la provincia di Milano (in zone centrali) evidenzia come i valori della tipologia in parola vadano via via riducendosi procedendo dai comuni limítrofi al capoluogo, che costituiscono la prima cerchia, verso gli anelli piú esterni. Nel 2° semestre '08 i comuni che presentano i valori piú elevati (compresi tra il 3.500 ed i 4.000 €/mq) sono Novate Milanese, Cologno Monzese, Cernusco sul Naviglio, Cusago, Cesano Boscone e, in modo abbastanza sorprendente, Melegnano.



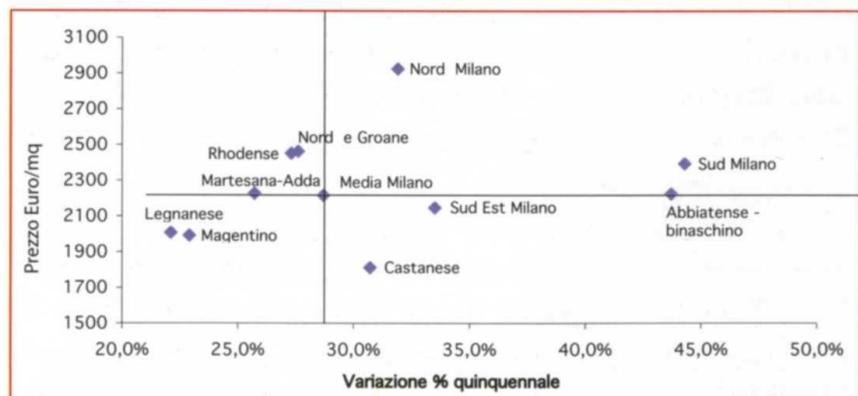
Numero di transazioni (NTN) verificatesi nelle macrozone della provincia di Milano ed in quella di Monza e Brianza nel 1° semestre '08 (variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).



Andamento dei prezzi medi degli appartamenti nuovi in provincia di Milano per zona urbana (2° semestre 1998 – 2° semestre 2008)



Rappresentazione cartografica della provincia di Milano per fasce di prezzo degli appartamenti nuovi o ristrutturati in zone centrali (2° semestre '08)



Prezzi medi (espressi in €/mq) degli appartamenti nuovi in zone di centro e relative variazioni percentuali quinquennali per ambito provinciale.

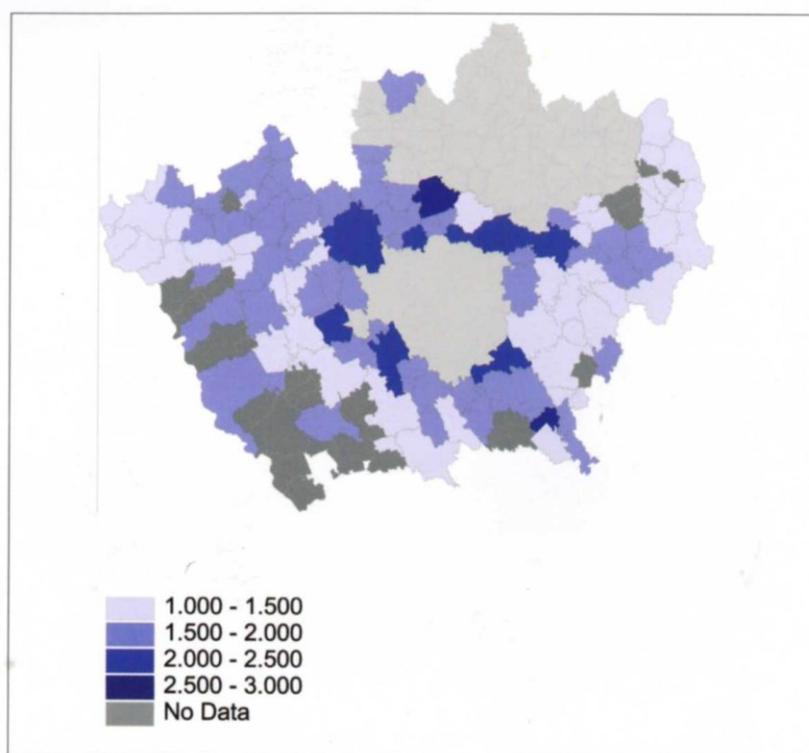
Immobili d'impresa – Uffici in provincia di Milano

- *Nel 2° semestre '08 il prezzo di un ufficio in provincia di Milano, sito in zona urbana centrale, è di 1.632 €/mq, valore rimasto immutato rispetto al semestre precedente. Gli uffici in zone di pregio, con un prezzo notevolmente superiore (1.988 €/mq), perdono in sei mesi il 2,7% del loro valore. Negativa, ma di entità decisamente più contenuta, anche la variazione di uffici in aree periferiche (-0,2%) che si attestano sui 1.405 €/mq.*
- *A differenza di quanto rilevato per il comparto residenziale l'immediata prossimità al capoluogo non è il criterio premiante: evidentemente sono altre le variabili in grado di agire sui valori degli immobili ad uso terziario come la prossimità ad arterie stradali principali piuttosto che l'accessibilità attraverso infrastrutture per il trasporto pubblico. Dalla mappa sottoriportata si evince infatti come i prezzi degli uffici (in zone centrali) più elevati, tra i 2.500 ed i 3.000 €/mq, si trovino a Melegnano e Paderno Dugnano, che non fanno parte della prima cerchia dei comuni di Milano. Pur non appartenendo alla fascia di prezzo più elevata, rimangono piuttosto alti (compresi tra i 2.000 ed i 2.500 €/mq) i valori della tipologia considerata nei comuni di Arese, Rho, Pero, Novate Milanese, Bresso, Sesto San Giovanni, Cologno Monzese, Cernusco sul Naviglio, San Donato Milanese, Corsico, Buccinasco e Cusago. Un modello a macchia di leopardo, consistente nell'assenza di un preciso schema di formazione dei prezzi, si sostituisce nel caso di uffici a quello concentrico individuato per i valori degli appartamenti nuovi, che tendono ad abbassarsi con il progressivo allontanamento da Milano.*
- *Rispetto alla variazione percentuale semestrale media degli uffici, che per la provincia di Milano in complesso è stata nulla (0,0%), si segnala come anche i valori della tipologia in oggetto in gran parte degli ambiti non siano mutati: è la situazione dell'Abbiatense-Binaschino, del*

Castanese, del Magentino, del Nord Milano, del Rhodense. Si registrano decrescite nel Sud di Milano (-0,7%) e nel Legnanese (-0,3%). Le uniche due macrozone che vedono lievitare i valori degli uffici nel semestre, anche se in modo assai esiguo, sono il Martesana-Adda (+0,3%), Nord e Groane (+0.2%).

Provincia di Milano	Valore medio attuale in €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni
Uffici				
Centro	1.632	0,0	0,8	18,3
Pregio	1.988	-2,7	-3,9	18,9
Periferia	1.405	-0,2	-0,1	18,6

Prezzi medi (espressi in €/mq) degli uffici della provincia di Milano, rilevati nel 2° semestre '08 per zona urbana, e relative variazioni percentuali.



Rappresentazione cartografica della provincia di Milano per fasce di prezzo degli uffici in zone centrali (2° semestre '08).

Immobili d'impresa – Negozi in provincia di Milano

- *In complesso (media tra negozi con localizzazione centrale, di pregio e periferica), nel corso del 2° semestre '08, il valore dei negozi sperimenta a livello provinciale una contrazione molto lieve, variando in misura pari a -0,2%. I negozi siti nelle zone centrali rimangono stabili sullo stesso prezzo del semestre precedente, mentre quelli collocati in zone di pregio e periferiche conoscono contrazioni dei prezzi di entità rispettivamente pari allo 0,4% ed allo 0,3%.*
- *La cintura Nord della provincia di Milano detiene il primato sui prezzi di compravendita dei negozi, stabili rispetto al 1° semestre '08. I valori più bassi sono invece quelli dell'area Ovest e Nord-Ovest. In diversi ambiti territoriali il costo €/mq della tipologia in esame rimane invariato rispetto al semestre precedente. Variazioni percentuali di entità assai esigua per Sud Milano (-0,6%), Castanese (-0,3%), Legnanese (-0,1%) e Martesana-Adda (-0,1%). La variazione semestrale più cospicua è quella negativa del Sud-Est (-1,35).*
- *Decrescite assai cospicue si individuano nei comuni di Cesano Boscone (-8,1%) e Vizzolo Predabissi (-7,1%). Contrazioni significative, anche se di minore entità, per San Donato Milanese (-3,8%), Castano Primo (-3,6%) Bellinzago Lombardo (-3,2%), Pioltello (-3,0%) e Peschiera Borromeo (-2,6%). Gli unici incrementi dei prezzi dei negozi (sempre in zone centrali) hanno riguardato Cernusco sul Naviglio (+3,8%) e Settimo Milanese (+1,2%).*

Provincia di Milano	Valore medio attuale in €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni
Negozi				
Centro	1.787	0,0	-0,4	16,6
Precio	2.335	-0,4	2,0	14,7
Periferia	1.476	-0,3	0,5	19,2

Prezzi medi (espressi in €/mq) dei negozi della provincia di Milano, rilevati nel 2° semestre '08 per zona urbana, e relative variazioni percentuali.

Provincia di Milano	Valore medio attuale in €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni
Negozi				
Media Provinciale	1.787	0,0	-0,4	16,6
Nord Milano	2.142	0,0	0,6	29,6
Nord e Groane	2.073	0,0	-1,0	19,6
Rhodense	2.042	0,0	0,6	16,7
Sud Milano	2.017	-0,6	1,6	26,3
Abbiatense-Binaschino	1.911	0,0	-6,8	26,0
Legnansese	1.850	-0,1	1,0	8,5
Martesana-Adda	1.652	0,1	-1,2	15,5
Sud Est Milano	1.644	-1,3	5,3	18,5
Magentino	1.618	0,0	2,7	13,8
Castanese	1.433	-0,3	2,3	10,5

Prezzi medi dei negozi (espressi in €/mq) nella provincia di Milano, in zone urbane centrali, e relative variazioni percentuali per ambito territoriale.

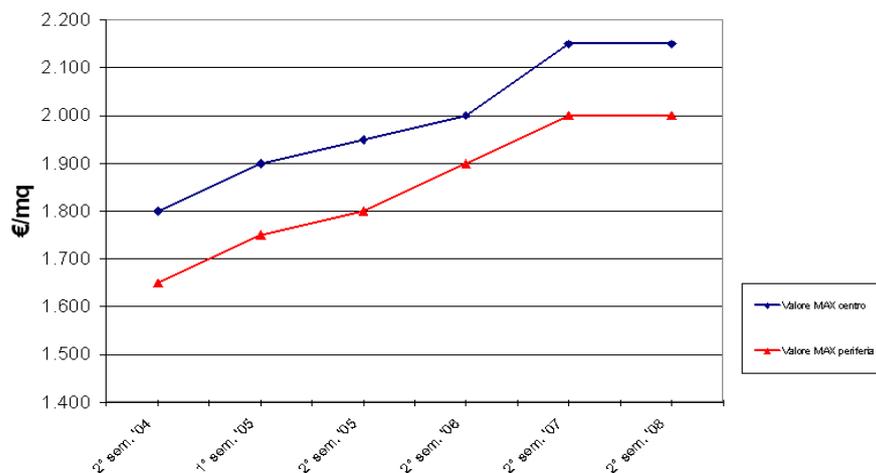
3.2) Accertamento dei dati locali

Allo scopo di ottenere un quadro più specifico dell'andamento del mercato locale, necessario per poter valutare i coefficienti di rivalutazione, ho integrato i dati individuati dallo scrivente per la stima redatta nel maggio '08 con l'andamento dei prezzi editi dall'Agenzia del Territorio e dalla CCIAA di Milano relativamente al 1° e 2° semestre '08.

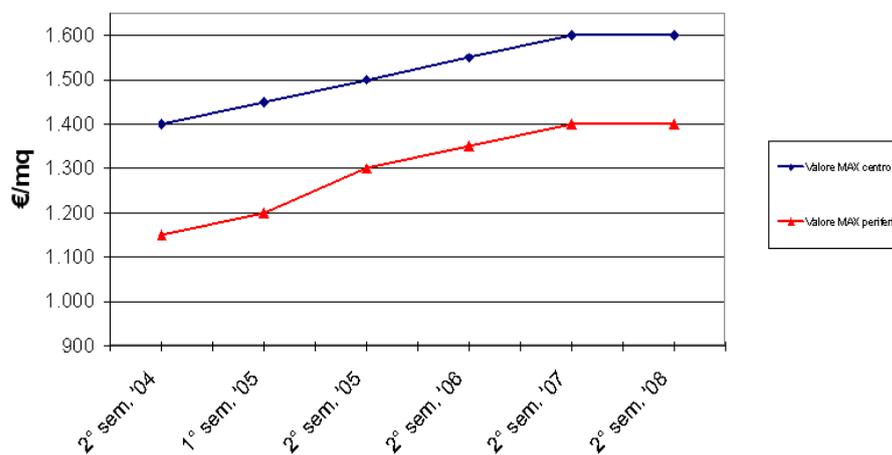
Per semplicità di esposizione le variazioni dei prezzi relativi alle varie tipologie edilizie sono espresse sotto forma di diagrammi.

DATI FORNITI DALLA CCIAA DI MILANO

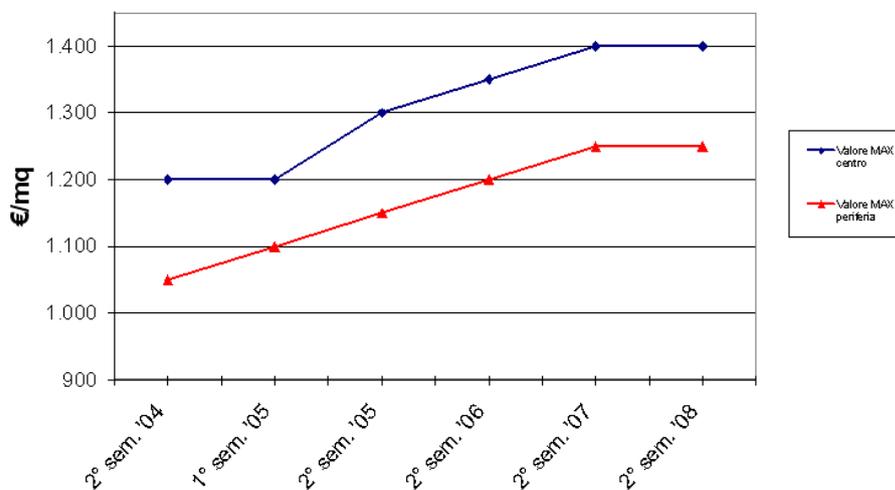
ANDAMENTO PREZZI APPARTAMENTI NUOVI



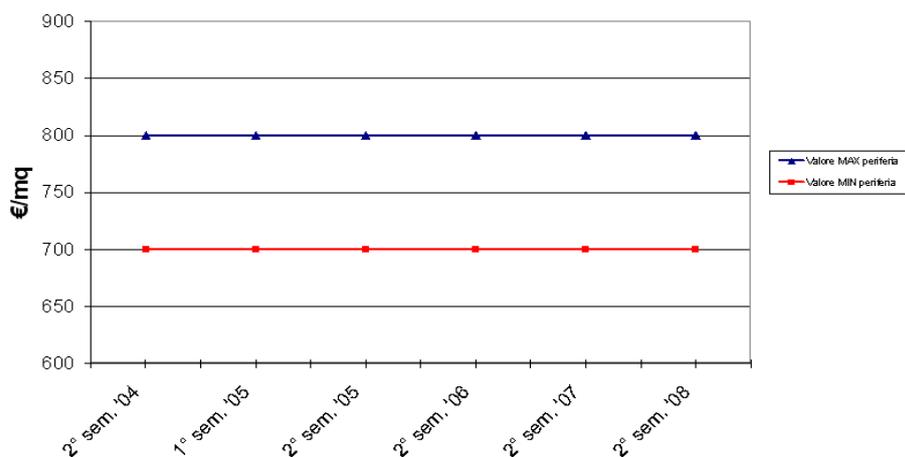
ANDAMENTO PREZZI NEGOZI



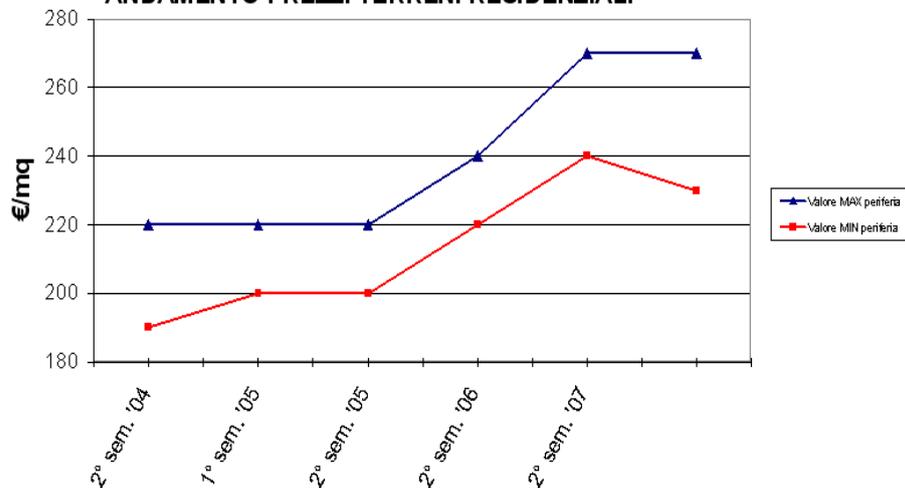
ANDAMENTO PREZZI UFFICI



ANDAMENTO PREZZI CAPANNONI NUOVI

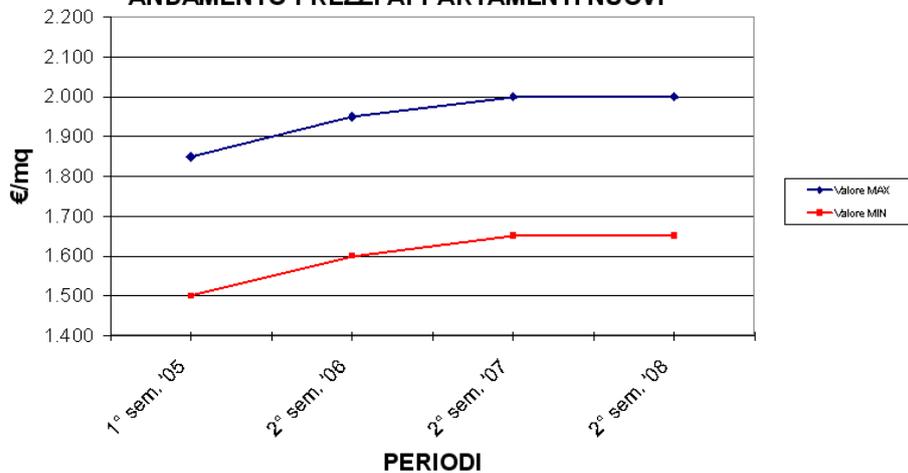


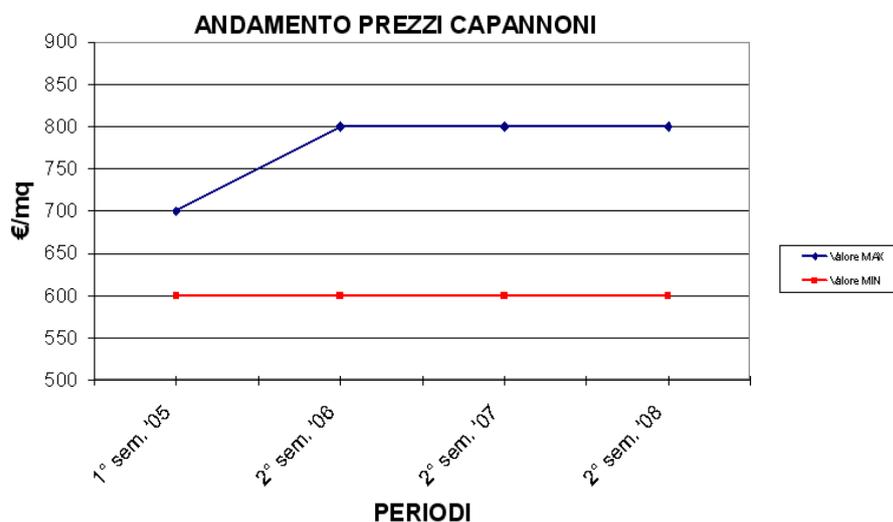
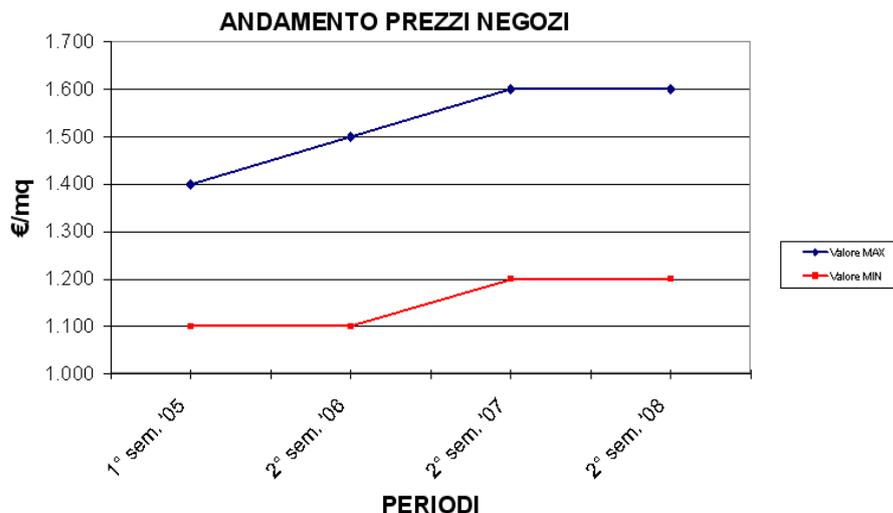
ANDAMENTO PREZZI TERRENI RESIDENZIALI



DATI FORNITI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO

ANDAMENTO PREZZI APPARTAMENTI NUOVI





4.0 STIMA DELLE PERCENTUALI DI INCREMENTO

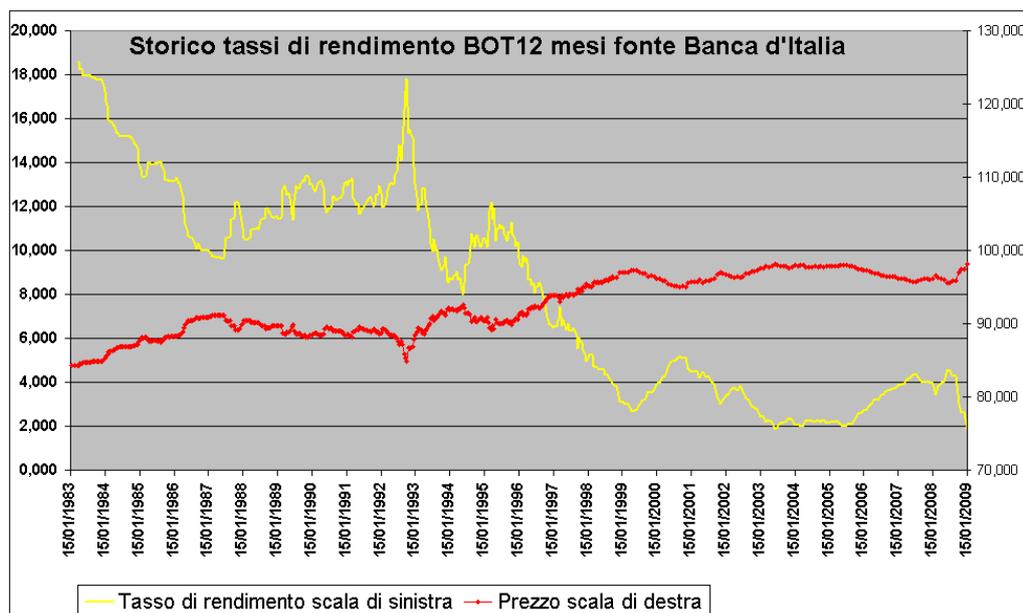
Rapportando i valori relativi al 2° semestre 2007 con quelli relativi al 2° semestre 2008 (ultimo dato edito), desumibili dai diagrammi sopra riportati, è possibile stimare i fattori moltiplicativi. Al fine di riallineare i risultati, a cui si perviene considerando separatamente i valori editi dall'Agenzia del Territorio e dalla CCIAA, si procederà ad opportune medie ponderali basate sull'affidabilità dei dati stessi.

Si fa notare che apparentemente non dovrebbero verificarsi incrementi dei valori rispetto al 1° gennaio '08 (vedi grafici prima esposti). In realtà occorre analizzare alcuni fattori, di carattere economico-finanziario, rilevanti ai fini della valutazione delle aree edificabili. A tal proposito si ricorda che nell'ultimo anno si è assistito ad

un crollo dei tassi d'interesse (costo del capitale di debito), testimoniato dalla riduzione degli investimenti sicuri (rendimenti di stato) e da una diminuzione dell'inflazione.

Tali oneri finanziari rappresentano una voce importante del costo delle costruzioni e riguardano tutte le anticipazioni che il promotore edilizio deve sostenere per condurre a compimento l'opera di trasformazione di un'area edificabile. I capitali che si investono nell'opera, quelli che si anticipano per oneri di urbanizzazione, quelli che si corrispondono ai notai, ai progettisti comportano una notevole esposizione di capitali che deve essere adeguatamente remunerata. Tale tasso di remunerazione deve tenere conto del rischio che l'operazione comporta, delle possibilità di insuccesso e quindi deve essere sicuramente superiore a quello dei titoli di Stato (rendimento senza rischio = Risk free).

Si consideri a tale proposito che i BOT a 12 mesi, che fino al gennaio '08 sfioravano il 3,8-4,0%, oggi si sono notevolmente ridotti al 2% circa.



Se l'operatore economico utilizza capitali propri occorre considerare che la disciplina fiscale italiana non consente di dedurre dai costi totali gli oneri finanziari figurativi. Se si immette un capitale in un'impresa edilizia si consideri:

- che non si può portare in detrazione la remunerazione di detto capitale;

- che le operazioni immobiliari sono condotte, nell'ordinarietà, da imprese costituite in forma societaria;
- che la tassazione degli utili della società è mediamente intorno al 53%.

E' giocoforza, allora, contrarre debiti con istituti di credito mediante mutui o aperture di credito di portafoglio, o anticipazioni e simili, i cui costi in termini di interessi passivi, sono deducibili come costi d'impresa. E' altresì vero che non è possibile mutuare tutto il capitale occorrente dagli istituti di credito. Occorre, peraltro, che l'impresa edilizia ordinaria si finanzia anche con le vendite sulla carta, ovvero con le caparre degli acquirenti e con i versamenti in conto prezzo che vengono richiesti in relazione allo stato di avanzamento dei lavori.

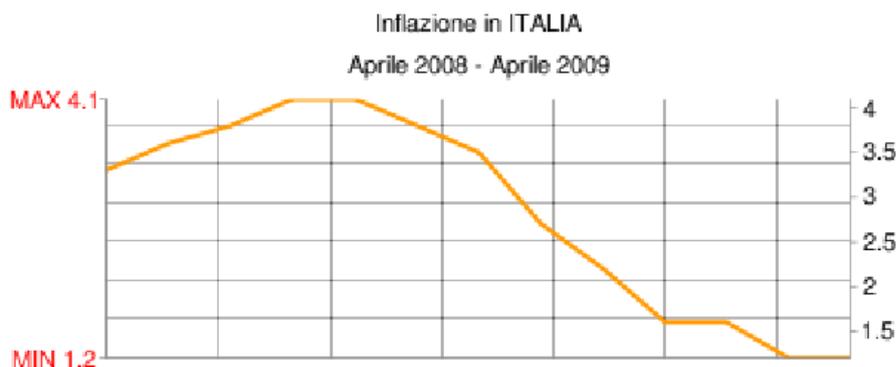
In definitiva ritengo che i capitali che si investono debbano essere mediamente remunerati con un tasso annuo che si ottiene dalla seguente formula:

$$r = \text{Risk free} + \text{Tasso di inflazione atteso} + R_s \quad (1)$$

in cui:

- r = tasso di capitalizzazione;
- R_s = rischio di sistema (rischio normativo ed amministrativo, rischio ambientale).

Secondo un approccio quantitativo finanziario il rischio di sistema è esprimibile come percentuale della differenza (excess-return) tra il rendimento medio offerto da un ampio portafoglio di attività rischiose (rendimento del mercato azionario) ed il rendimento offerto da attività prive di rischio (titoli di Stato). Tale percentuale, che rappresenta il rischio associabile ad un investimento o ad una attività, nel settore immobiliare italiano si può assumere pari al 70%.



In base alle ricerche eseguite si riportano i seguenti dati utili all'applicazione della formula (1):

Anno	Titoli di stato⁶	Tasso d'inflazione
2007	2.80%	3.0%
2008	2.70%	3.2%
2009	1.80%	1.8%

Considerando un excess-return pari al 4% ed applicando le dovute approssimazioni si ottiene una variazione del tasso di capitalizzazione "ordinario" di circa due punti percentuali così come si evince dal seguente prospetto:

Anno	r%
2008	8.5%
2009	6.5%

A tale riduzione degli oneri finanziari fa però da controaltare l'incremento dei costi di costruzione. Secondo dati ISTAT (vedi tabella sottoriportata) nell'anno 2008 si è registrata una variazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale pari al +3.6% circa (media in Italia).

Periodi	INDICI	VARIAZIONI PERCENTUALI	
		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente
Ottobre 2008	133,5	+0,2	+4,5
Novembre 2008	133,5	0,0	+4,2
Dicembre 2008	133,4	-0,1	+4,1
IV trim 2008	133,5*	+0,1	+4,3
Gen 08 – Dic 08	131,7*	-	+3,6

*Media degli indici mensili.

In base alla stessa fonte, focalizzando l'area milanese tale incremento risulta ancora più elevato (+4.7%).

⁶ Bot annuali al netto delle imposte.

CAPOLUOGHI	INDICI			VARIAZIONI %					
	Ott 08	Nov 08	Dic 08	Ott 08	Nov 08	Dic 08	Ott-Dic 08	Ott-Dic 08	Anno 08
				Set 08	Ott 08	Nov 08	Lug-Set 08	Ott-Dic 07	Anno 07
Torino	131,7	131,7	131,7	+0,3	0,0	0,0	+0,3	+3,7	+2,8
Genova	145,2	145,2	145,2	0,0	0,0	0,0	0,0	+3,9	+3,9
Milano	135,2	135,2	135,2	-0,1	0,0	0,0	-0,1	+5,2	+4,7
Bolzano (Bozen)	130,4	129,9	129,9	-0,2	-0,4	0,0	-0,5	+4,8	+4,0
Trento	131,7	131,7	131,7	+0,1	0,0	0,0	+0,1	+6,1	+4,9
Venezia	127,2	127,2	127,2	0,0	0,0	0,0	0,0	+2,9	+2,0
Trieste	128,3	128,3	128,3	+0,1	0,0	0,0	+0,1	+3,7	+3,5
Bologna	125,4	125,4	125,4	0,0	0,0	0,0	0,0	+2,7	+2,1
Ancona	131,8	131,7	131,7	-0,6	-0,1	0,0	-0,7	+3,4	+3,8
Firenze	135,7	135,7	135,7	0,0	0,0	0,0	0,0	+2,7	+2,2
Perugia	136,1	136,2	136,1	-0,9	+0,1	-0,1	-1,0	+4,0	+4,1
Roma	143,2	143,1	143,1	+0,6	-0,1	0,0	+0,6	+5,5	+4,5
Napoli	134,3	134,2	134,2	0,0	-0,1	0,0	-0,7	+6,2	+5,2
L'Aquila	137,3	137,3	137,3	+2,9	0,0	0,0	+2,9	+7,1	+4,4
Campobasso	133,7	133,7	133,7	-0,7	0,0	0,0	-0,7	+3,4	+3,8
Bari	134,8	134,7	134,7	+0,1	-0,1	0,0	0,0	+3,5	+2,7
Potenza	132,7	132,1	132,1	-0,1	-0,5	0,0	+0,2	+3,1	+2,3
Catanzaro	124,3	124,3	124,3	0,0	0,0	0,0	0,0	+2,9	+2,9
Palermo	137,9	137,4	137,4	+0,1	-0,4	0,0	+0,2	+4,6	+5,0
Cagliari	131,3	131,3	131,3	0,0	0,0	0,0	0,0	+4,1	+3,2
Indice generale	133,5	133,5	133,4	+0,2	0,0	-0,1	+0,1	+4,3	+3,6

Riportando tali variazioni (decremento/incremento degli oneri finanziari e dei costi di costruzione) in numerosi fogli di calcolo utilizzati dallo scrivente per la valutazione di altrettante aree edificabili si è potuto dedurre degli incrementi di valore variabili dal +0,93% al +1,25%. **Pertanto, calibrando le indagini di mercato con le considerazioni di carattere economico finanziario prima esposte, si ritiene che il "più probabile" incremento percentuale subito dal prezzo medio delle aree edificabili nel comune di Inzago, nel periodo gennaio '08 - gennaio '09, sia pari all'1,0% circa.**

5.0 CONCLUSIONI

Per agevolare il compito del lettore si riportano in maniera tabellare i nuovi “più probabili” valori di mercato delle aree edificabili relativi all’ICI 2009:

Zona omogenea B1 – residenziale di completamento

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	$C_{rivalutazione}$	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	177,00	1,01	179,00
periferica	160,00	1,01	162,00

Zona omogenea B2 – residenziale di completamento

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	$C_{rivalutazione}$	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	284,00	1,01	287,00
periferica	255,00	1,01	258,00

Zona omogenea C1 – residenziale di espansione

▪ **Piani attuativi n.4C, “via Gobetti” e “via Pilastrello”**

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	$C_{rivalutazione}$	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	144,00	1,01	145,00
periferica	132,00	1,01	133,00

▪ **Piano attuativo “via Pellico”**

semiperiferica	193,00	1,01	195,00
periferica	175,00	1,01	177,00

Zona omogenea C2 – residenziale di espansione

▪ **Piani attuativi nn.2A e 2C**

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	$C_{rivalutazione}$	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	292,00	1,01	295,00
periferica	268,00	1,01	271,00

▪ **Piani attuativi nn.2B e 7**

<i>semiperiferica</i>	231,00	1,01	233,00
<i>periferica</i>	211,00	1,01	213,00

▪ **Piano attuativo n°1**

<i>monozonale</i>	196,00	1,01	198,00
-------------------	--------	------	--------

Zona omogenea C2 e C3 – residenziale di espansione

▪ **Piani attuativi nn.3A, 3B, 3C, 3D, 3E**

<i>Zona</i>	<i>Valori al gennaio 2008 (€/mq)</i>	<i>C_{rivalutazione}</i>	<i>Valori al gennaio 2009 (€/mq)</i>
<i>monozonale</i>	182,00	1,01	184,00

Zona omogenea C3 – residenziale di espansione

▪ **Piani attuativi nn.4A, 4B, 5, 6(parte), 8 e 11**

<i>Zona</i>	<i>Valori al gennaio 2008 (€/mq)</i>	<i>C_{rivalutazione}</i>	<i>Valori al gennaio 2009 (€/mq)</i>
<i>semiperiferica</i>	188,00	1,01	190,00
<i>periferica</i>	172,00	1,01	174,00

▪ **Piano attuativo n°9**

<i>semiperiferica</i>	239,00	1,01	241,00
<i>periferica</i>	213,00	1,01	215,00

▪ **Piano attuativo n°10**

<i>monozonale</i>	130,00	1,01	131,00
-------------------	--------	------	--------

Zona omogenea EEP – Edilizia economica popolare

<i>Zona</i>	<i>Valori al gennaio 2008 (€/mq)</i>	<i>C_{rivalutazione}</i>	<i>Valori al gennaio 2009 (€/mq)</i>
<i>semiperiferica</i>	96,00	1,01	97,00
<i>periferica</i>	84,00	1,01	85,00

Zona omogenea D1 – Industriale artigianale

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	C _{rivalutazione}	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	96,00	1,01	97,00
periferica	86,00	1,01	87,00

Zona omogenea D2 – Produttiva artigianale

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	C _{rivalutazione}	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	90,00	1,01	91,00
periferica	84,00	1,01	85,00

Zona omogenea D3 – Commerciale

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	C _{rivalutazione}	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	114,00	1,01	115,00
periferica	101,00	1,01	102,00

Zona omogenea D4 – Terziaria al servizio dell'abitato

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	C _{rivalutazione}	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	107,00	1,01	108,00
periferica	98,00	1,01	99,00

Zona omogenea F1 – Standard residenziali della zona C1

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	C _{rivalutazione}	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	144,00	1,01	145,00
periferica	132,00	1,01	133,00

Zona omogenea F1 – Standard residenziali della zona C2

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	C _{rivalutazione}	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	231,00	1,01	233,00
periferica	211,00	1,01	213,00

Zona omogenea F2 – Standard alle zone D1-D2

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	C _{rivalutazione}	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	90,00	1,01	91,00
periferica	84,00	1,01	85,00

Zona omogenea F2 – Standard alle zone D3

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	C _{rivalutazione}	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	104,00	1,01	105,00
periferica	95,00	1,01	96,00

Zona omogenea F2 – Standard alle zone D4

Zona	Valori al gennaio 2008 (€/mq)	C _{rivalutazione}	Valori al gennaio 2009 (€/mq)
semiperiferica	107,00	1,01	108,00
periferica	98,00	1,01	99,00

Per completezza di dati, con riferimento alla zona F5 (Aquanova), tenendo conto delle caratteristiche particolari del compendio, lo scrivente ritiene di poter definire per il 2009 i valori stimati nel 2008 incrementati con lo stesso coefficiente di rivalutazione (+1,0%)

A conclusione dell'incarico e per quanto di competenza si rassegna, in duplice copia, la presente relazione di stima.

Milano, lì 01/06/09

(ing. Salvatore FURNO')

Si allega una tabella riepilogativa