

**PAGLIA**  
&  
**ASSOCIATI**



COMPETENZA E  
PROFESSIONALITA'  
DAL 1987

Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova P.IVA 01558720999 – [www.pagliaeassociati.it](http://www.pagliaeassociati.it)

# LA MATURAZIONE URBANISTICA DI UN TERRENO EDIFICABILE

## IL CONCETTO di MATURAZIONE URBANISTICA – Presenza o meno del “Permesso di costruire” e la composizione del Valore terra.

Di regola il valore di incidenza area si riferisce ad aree e superfici caratterizzate da “Permesso di costruire” già rilasciato.

In questo caso la superficie coinvolta nella trasformazione esprime con certezza una determinata cubatura o volumetria e il processo realizzativo è ormai certo e vincolato solo ai costi parametrici individuati nel progetto approvato.

Nel caso di assenza del permesso di costruire il grado di “maturazione urbanistica” suggerita dall’Ing. Massimo Curatolo nella sua più nota pubblicazione<sup>1</sup> non ha ancora raggiunto la completa definizione. In questo specifico caso l’area oggetto di valutazione può essere semplicemente definita come edificabile dal vigente strumento urbanistico generale oppure può essere già stata inserita all’interno di un appropriato Piano Attuativo [Piano di Lottizzazione, Piano particolareggiato, ecc....]

Nel primo caso l’incertezza sulla realizzazione dell’opera risulta ancora alta. I piani regolatori generali sono suscettibili di variazioni finalizzate al perseguimento di interessi pubblici o superiori.

Il tempo può modificarne le caratteristiche e contrarne la potenzialità odierna.

Sia pur in misura diversa anche il terreno caratterizzato dall’inserimento in un piano di lottizzazione, ma non ancora caratterizzato da permesso di costruire, presenta un valore lievemente diverso dal valore complessivo generalmente attribuito ad un lotto pronto per la cantierizzazione.

In questi due casi il valore dell’area non può quindi identificarsi con quello determinato in presenza di permesso di costruire.

La differenza di valore, tuttavia non coincide con il solo peso degli oneri di urbanizzazione.

La variabile maggiormente incidente sulla diminuzione del valore è l’elemento tempo. Il mercato immobiliare, da sempre, risulta fortemente influenzato da fattori esterni locali, nazionali e addirittura internazionali.

Sulla realizzazione di un’opera incidono elementi quali la propensione all’investimento, la convenienza all’investimento, la sicurezza dell’operazione, le tempistiche di produzione del bene, l’eventuale situazione di oligopolio o monopolio bilaterale i costi di costruzione e i costi dei materiali connessi all’edilizia, ecc...

Appare chiaro come tutte queste variabili risultino fortemente ancorate alla dinamica temporale.

In questo contesto l’incertezza connessa alle tempistiche di realizzazione del prodotto risultano fortemente vincolanti e di conseguenza incidono in misura pesante sulla redazione del valore di stima dell’incidenza area.

In altre parole, il terreno, pur essendo edificabile in termini di programmazione generale, in assenza di permesso di costruire, non è in grado di offrire la redditività sperata o programmata a ventiquattro mesi [tempistica media di realizzazione del progetto contraddistinto da permesso di costruire]. La redditività potenziale viene quindi proiettata in un futuro più lontano e di conseguenza più incerto.

**Il valore dell’area edificabile non contraddistinta da permesso di costruire deve ancora maturare.**

---

<sup>1</sup> Massimo Curatolo, Licia Palladino STIMA DEI TERRENI EDIFICABILI – DEI Tipografia del Genio Civile, 2006

La contrattazione al momento attuale della medesima superficie deve necessariamente tener conto del processo evolutivo ancora in atto [piano di attuazione da concretizzarsi] e dei rischi temporali connessi alla procrastinabilità del progetto [variazione delle aspettative di mercato].

In questo contesto la variabile tempo appare fortemente condizionante.

Secondo il prevalente orientamento della dottrina estimativa il valore di un terreno edificabile non contraddistinto da permesso di costruire [definito edificabile solo dal Piano Regolatore Generale] si attesta attorno al 50% del valore caratterizzato da permesso di costruire. Tuttavia, appare evidente la necessità di una valutazione caso per caso.

Le oscillazioni della predetta percentuale sono imputabili a fattori condizionanti specifici quali le caratteristiche peculiari dell'area, le condizioni oligopolistiche del mercato, la probabilità di avvio di un piano di lottizzazione, l'incidenza dell'utilità marginale ecc...

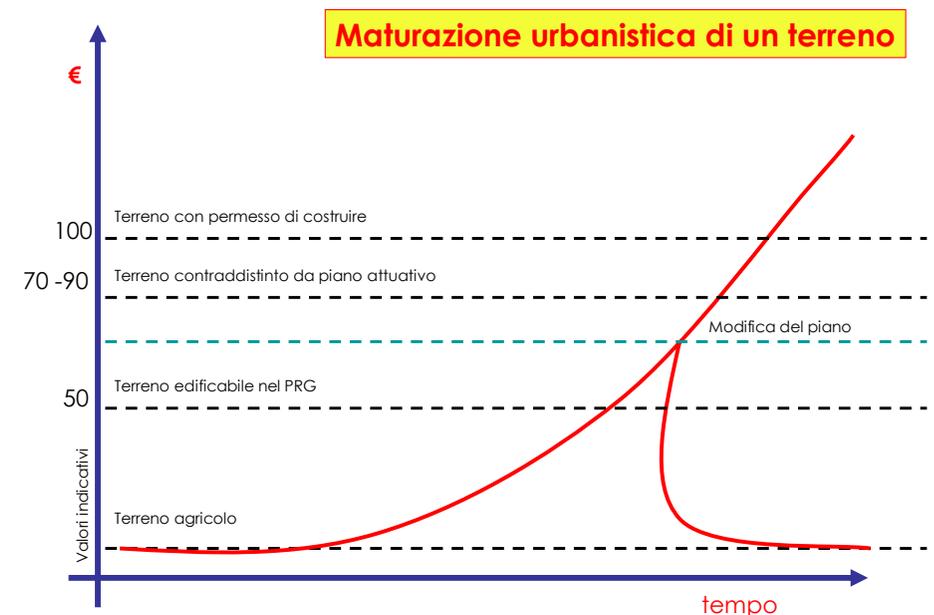
Il valore del terreno già inserito in un piano attuativo ma non ancora caratterizzato da permesso di costruire viene valutato con una diminuzione percentuale mediamente oscillante attorno al 10-30% di quello pronto per la cantierizzazione, ma anche in questo caso è necessario valutare il bene in ragione delle proprie peculiari caratteristiche.

Le percentuali sopra indicate risultano fortemente influenzate dalle condizioni territoriali di riferimento, non per ultima la necessità o meno di approvare anche uno strumento attuativo.

Le dinamiche di compressione del valore dipendono essenzialmente dalle tempistiche amministrative per giungere al permesso di costruire, dagli oneri proposti a scomputo, dalla tipologia di oneri di urbanizzazione richiesti ecc....

Il grafico successivo illustra la maturazione urbanistica di un lotto di terreno. La curva, inizialmente più dolce in quanto caratterizzata da maggiore insicurezza, con il passare del tempo e il raggiungimento del piano attuativo acquista maggiore verticalità per raggiungere il valore massimo in concomitanza del rilascio del permesso di costruire.

La curva continua a salire gradatamente anche tra gli step intermedi in quanto il mercato immobiliare rimane influenzato, oltre che dai fatti conclamati, anche dagli orientamenti generali e dalle probabilità, più o meno credibili, che una determinata situazione si realizzi.



### *La composizione del valore terra*

Di regola, un immobile sviluppa la propria potenzialità economica soprattutto in ragione del possibile utilizzo. Nel caso di un terreno agricolo il valore corrisponde alla potenzialità colturale del medesimo. Profondamente diverso il caso delle aree edificabili.

In quest'ultima circostanza la potenzialità economica del bene è soprattutto funzionalmente connessa e dipendente dalla disponibilità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

Un'area o un immobile difficilmente sfruttabile nelle condizioni urbanistiche attuali possiede un valore intrinseco molto scarso, quanto sopra indipendentemente dalle dimensioni e dall'ubicazione del medesimo.

Tuttavia il valore dell'incidenza area, ancorché fortemente influenzato dalla dimensione urbanistica, risulta altresì costituita dal fattore "*disponibilità o esistenza stessa del cespite*" e da ulteriori influenze, ascendenti o discendenti, che contribuiscono comunque, sia pur in misura diversa, alla modellatura del valore stesso.

Le variabili che incidono sulle valutazioni in esame spaziano dalla dimensione del bene alla sua ubicazione, dalla SUL realizzabile all'analisi del rapporto costi/ricavi, dalla possibilità di aree di affitto o di default realizzativo alla possibilità di redditività straordinarie, dalle condizioni di mercato derivato alla possibile utilità marginale incidente e così via.

Trattasi quindi di valutazione molto articolata che, a prescindere dalla valutazione delle caratteristiche sopra enunciate deve poi compenetrarsi con tutte le riflessioni attinenti lo sfasamento temporale ancora in itinere e con un raggiungimento di una

completa maturazione urbanistica ancora in divenire.

**La nostra società da oltre trent'anni interviene nelle filiere estimative in esame per determinare con assoluta precisione ogni dettaglio valutativo.**

**Il nostro team di professionisti rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento in merito.**

**[www.pagliaeassociati.it](http://www.pagliaeassociati.it)    telefono 0106512078    cellulare 3398588871 – 3713700396**

**AEQUA ROMA** Servizi per le entrate di Roma Capitale

**AFOR** Formazione, Milano

**AGORA'** Ricerca e Formazione, Milano

**ASSET e PROPERTY MANAGEMENT S.r.l.**, Parma

**ASSOCIAZIONE COMUNI BRESCIANI**, Brescia

**ATA S.p.a.** Azienda Multiservizi, Savona

**AZIENDA OSPEDALIERA "SANTA CORONA"**, Savona

**AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA**, Ferrara

**AZIENDA SANITARIA** di MASSA e CARRARA,

**AZIENZA SANITARIA** di VERCELLI,

**AZIENDA SANITARIA** di TORINO 5,

**AZIENDA SANITARIA "USL2Umbria"**, Terni

**BANCA CARIGE**

**BANCA DI ROMA**

**BELLUNO TECNOLOGIA**, Belluno

**CMCI S.c.a r.l.**, Genova

**CENTRO STUDI BELLUNESE**, Belluno

**CONFSERVIZI - CISPEL - LAZIO**, Roma

**COLLEGIO DEI GEOMETRI** di GENOVA, Genova

**COLLEGIO DEI GEOMETRI** di SAVONA, Savona

**COMUNE DI AGRATE BRIANZA**, Monza Brianza

**COMUNE DI ALBISSOLA MARINA**, Savona

**COMUNE DI AREZZO**, Arezzo

**COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA**, Vicenza

**COMUNE DI BASTIA UMBRA**, Perugia

**COMUNE DI BERGAMO**, Bergamo

**COMUNE DI CARRARA**, Carrara

**COMUNE DI CASALE MONFERRATO**, Alessandria

**COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI**, Livorno

**COMUNE DI CHERI**, Torino

**COMUNE DI CUNEO**, Cuneo

**COMUNE DI EMPOLI**, Firenze

**COMUNE DI FINALE LIGURE**, Finale Ligure

**COMUNE DI GARDONE RIVIERA**, Brescia

**COMUNE DI MASSA**, Massa

**COMUNE DI MELEGNANO**, Milano

**COMUNE DI NOVI LIGURE**, Alessandria

**COMUNE DI PERUGIA**, Perugia

**COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO**, Milano

**COMUNE DI PRATO**, Prato

**COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO**, Livorno

**COMUNE DI SANREMO**, Sanremo

**COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**, Milano

**COMUNE DI SIENA**, Siena

**COMUNE DI TREVISO**, Treviso

**COMUNE DI VADO LIGURE**, Savona

**COMUNE DI VIGEVANO**, Pavia

**CONFCOMMERCIO**, Pisa

**CONFCOMMERCIO**, Lecce

**C.S.B.** Centro Studi Bellunese, Belluno

**D'APPOLONIA S.p.a.**, Genova

**ECOUTILITY COMPANY**, Parma

**FIMAA**, Lecce

**FONDAZIONE NAPOLEONE LOMELLINI**, Genova

**FRATELLI DE CIAN s.p.a.**, Belluno

**INSIEL** Informatica, Trieste

**INVA** Informatica Valle D'Aosta, Aosta

**ISFOR 2000** Istituto Superiore di Formazione, Brescia

**KIWA CERMET**, Bologna

**MEA Melagnano Energia Ambiente**, Milano

**OSSERVATORIO LIGURE di STUDI TECNICI**, Genova

**PARCHI NICOLO' s.r.l.**, Genova

**PROGETTO DIFESA**, Unione Consulenza Forense, Monza

**PROVINCIA DI ALESSANDRIA**, Alessandria

**PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**, Bolzano

**PROVINCIA DI LATINA**, Latina

**REGIONE VENETO**, Venezia

**RIMit, Rete Immobiliare Italiana**

**RINA 1861** Registro Navale Italiano, Istituto di certificazione

**SAN MARCO S.p.a.** riscossione tributi, Segrate, Milano

**SAT Servizi Ambientali Territoriali**, Vado Ligure, Savona

**SINCO** Sistemi e Ingegneria, Genova

**UNIONE INDUSTRIALI SAVONA**, Savona

**VALORE REALE Sgr**, Milano

# Clienti istituzionali

Ultimo periodo



Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova