

# Comune di Faenza

## Provincia di Ravenna

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1,  
LETTERA B) DELLA DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL  
TERRITORIO 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI  
AMPLIAMENTO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO SCUDERIA ALPHA  
TAURI S.P.A.

Area compresa tra via Convertite e via della Boaria,  
a Faenza (RA)

LA COMMITTENZA

S C U D E R I A  
 **ALPHATAURI**

Scuderia AlphaTauri S.p.A  
Via Boaria n. 229  
48018 Faenza (RA) – Italy  
P.IVA IT00212230395

Tel: +39 0546 696111

SPAZIO PER PROTOCOLLO U.T.

PROGETTO INTEGRATO

  
Ingegneria e pianificazione

PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI

E.S.I. Project Studio tecnico Associato

PROGETTAZIONE IMPIANTI MECCANICI

Studio INGCLIMA S.r.l.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Studio AIRIS S.r.l.

Ing. Stefano Neri

Per. Ind. Marco Samorini

Ing. Filippo Borrini

Dott. Geol. Valeriano Franchi

ART.53 DELLA L.R. 24/2017

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE DI STIMA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

REV	DATA	DESCRIZIONE	REDAZIONE	CONTROLLATO	APPROVATO
00	15.09.2023	EMISSIONE	EM	SR	SN

SCALA

----

TAVOLA

**PU.RT.09**

**Ing. Luigi del Monaco<sup>1</sup>**

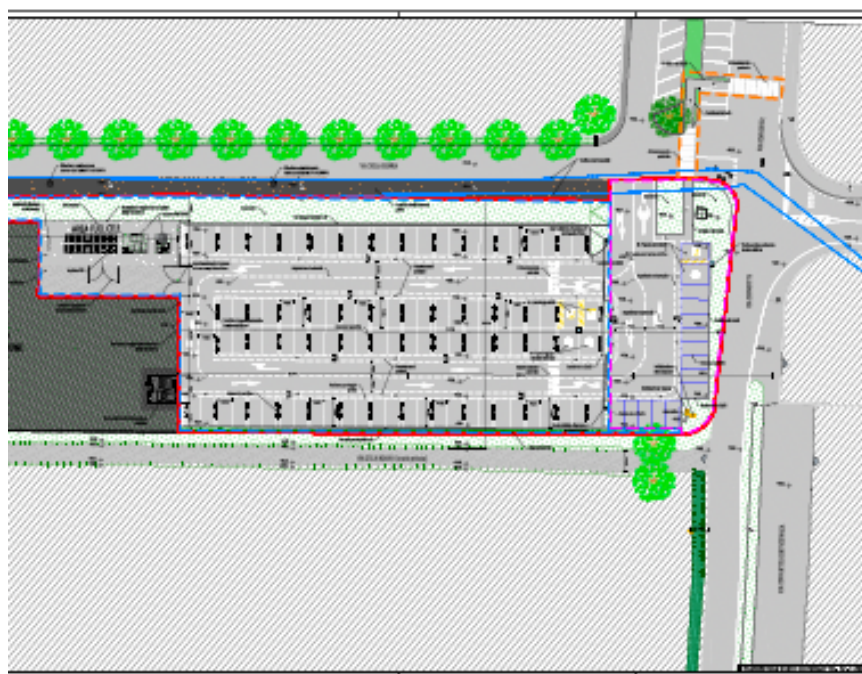
Via Rino Pancaldi, 5 – 40138 Bologna

Tel. 3204275738

e-mail: [luigidelmonaco54@gmail.com](mailto:luigidelmonaco54@gmail.com)

pec: [luigi.delmonaco@ingpec.eu](mailto:luigi.delmonaco@ingpec.eu)

**RELAZIONE DI STIMA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO  
(ART. 30, COMMA 3, LETTERA F), DELLA L.R. N. 15/2013,  
ATTUATIVO DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER, DEL  
D.P.R. N. 380/2001) CHE LA SCUDERIA ALPHATAURI S.P.A.  
DEVE CORRISPONDERE AL COMUNE DI FAENZA PER  
OTTENERE LA VARIANTE DEL RUE DA AGRICOLO A  
PRODUTTIVO SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA**



---

<sup>1</sup> Già Direttore degli Uffici del territorio di Modena, Napoli, Roma e Bologna.

Già Cultore di Estimo ed esercizio professionale presso la Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze.

Già Professore a contratto in qualità di esperto catastale presso Dipartimento di Architettura dell'Università IUAV di Venezia.

## Sommario

1.	CONFERIMENTO DELL'INCARICO .....	3
2.	PRINCIPALI ASPETTI DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO.....	3
3.	DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI COSTRUZIONE DEL PARCHEGGIO .....	8
4.	LEGGI E NORME DI RIFERIMENTO.....	10
5.	ESAME DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	11
6.	CRITERI E METODOLOGIA DI STIMA .....	15
A.	Scopo del quesito di stima .....	15
B.	Dati elementari .....	16
C.	Scelta del procedimento di stima.....	18
D.	Conteggi per il calcolo del contributo straordinario .....	19
7.	RIEPILOGO CONCLUSIVO.....	20

## 1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

La Scuderia Alpha Tauri di Faenza ha assegnato allo scrivente l'incarico di valutare l'entità economica del contributo straordinario di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013, attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del D.P.R. n. 380/2001), per ottenere una variante urbanistica che modifichi la destinazione del suolo di seguito descritto da agricola ad area pertinenziale non edificabile del vicino Stabilimento industriale della Scuderia AlphaTauri.

## 2. PRINCIPALI ASPETTI DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 65 del 30.10.2019 è stato approvato il recepimento della nuova disciplina del contributo di costruzione (DAL 186/2018 e DGR 624/2019), in vigore dal 27.11.2019 a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul BURERT.

Nell'ambito delle possibilità ammesse ai Comuni, tra i diversi temi, sono state apportate ulteriori riduzioni oltre a quanto fissato per legge per interventi di ristrutturazione urbanistica e edilizia, per interventi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica ed energetica, per l'edilizia residenziale sociale, oltre che sono state favorite alcune aree del territorio quali le Frazioni e il centro storico.

Con Deliberazione 16 maggio 2022 n. 767 la Giunta Regionale ha approvato alcune modifiche alla DAL n. 186/2018 contenente la disciplina regionale del contributo di costruzione.

La Delibera in particolare prevede:

- all'aggiornamento triennale dei coefficienti di conversione dei valori OMI per il calcolo della Quota del Costo di Costruzione (QCC);
- al recepimento nel testo della DAL n. 186/2018 della normativa sopravvenuta;
- alla correzione di errori materiali e all'introduzione di miglioramenti testuali tesi ad una maggiore chiarezza delle previsioni della DAL n. 186/2018.

Per agevolare la consultazione del documento è stato predisposto dal SUE il testo coordinato dell'Allegato 2 alla delibera di recepimento URF n. 65 del 30/10/2019, in cui sono illustrati, tra gli altri i criteri per determinare il contributo straordinario oggetto di stima.

Dalla menzionata delibera si rileva che:

4.1. Il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017(art. 8, comma 1, lettera a), e comma 4, della L.R. n. 24/2017).

Il CS non è dovuto in caso di realizzazione delle microaree familiari di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

4.2. I Comuni possono prevedere la corresponsione del CS per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale. In merito a tale facoltà il Comune determina di prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale.

4.3. Fuori dai casi di cui al punto 4.2., il CS non si applica agli interventi realizzati all'interno del territorio urbanizzato come perimetrato dal PUG.

4.4. Nelle more dell'approvazione del PUG il CS è applicato anche all'interno del T.U. esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU.

4.5. Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

4.6. L'MVGT è riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione.

Nel caso di trasformazioni di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

**Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) = (V post – V ante)**

dove:

- **V post:** rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

- **V ante:** rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificabili da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

4.7. Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificato assume la prevalente rilevanza economica, il contributo straordinario è calcolato attraverso il metodo analitico del valore della trasformazione come di seguito determinato:

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ( $Vm_{post}$ ) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio ( $Vm_{ante}$ ) meno i costi della trasformazione (K):

$$MVGT = Vm_{post} - Vm_{ante} - K$$

dove:

-  $Vm_{post}$ , Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;

-  $Vm_{ante}$ , Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'immobile di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale.

- K, costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

1) costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate;

Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.

2) spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della

trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

3) contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;

4) eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;

5) opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);

6) costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;

7) spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2). La percentuale forfettaria del 10% è finalizzata esclusivamente alla stima del CS e non condiziona la determinazione del compenso professionale del progettista.

8) oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;

9) oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione  $Vm_{post}$ );

10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione  $Vm_{post}$ ).

4.8. L'unità di superficie per la determinazione di CS è la Superficie totale (ST); nel caso della funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera è assunto anche il parametro del "numero delle camere" della struttura.



4.9. Il CS è calcolato, sulla base della proposta progettuale presentata dal soggetto attuatore, dal Comune che può stabilirne altresì l'eventuale rateizzazione, in analogia alle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione.

\*\*\*

Da quanto sopra esposto, emerge che nel caso in esame il Contributo straordinario è applicabile, dal momento che:

- l'intervento in progetto può avvenire soltanto nel caso di una variante urbanistica che modifichi la destinazione del suolo da agricola ad area pertinenziale non edificabile del vicino Stabilimento industriale della Scuderia AlphaTauri;
- l'area che sarà oggetto della variante urbanistica e posta all'esterno del territorio urbanizzato.

Per la scelta della modalità di calcolo del MGVT (Maggior Valore Generato dalla Trasformazione), previste dalla delibera, si è del parere che nel caso esame sia applicabile il punto 4.6, nel senso si utilizzerà la procedura sintetica comparativa diretta (Approccio di mercato). Ciò è dovuto al fatto che il terreno, a variante approvata, avrà la destinazione produttiva ma nessuna capacità edificatoria.

La modalità di calcolo del MGVT prevista dalla citata delibera, applicabile nel caso in valutazione, è la seguente:

$$CS = 50\% MVGT = 50\% (V_m \text{ post} - V_m \text{ ante})$$

### 3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI COSTRUZIONE DEL PARCHEGGIO

L'ipotesi progettuale, che è in corso di definizione avanzata con il Comune di Faenza, prevede:

1. Superficie territoriale **5.670,0 m<sup>2</sup>**
2. Superficie fondiaria del lotto oggetto di variante, comprendente un parcheggio a raso di complessivi 115 posti auto (di cui 1 per disabili e 1 per ricarica elettrica) a servizio dello Stabilimento AlphaTauri, una centrale termica fuel cell alimentata a bio metano a servizio dello stesso stabilimento (della superficie di complessivi **3.242,4 m<sup>2</sup>**), area verde (o permeabile) di **1.812,6 m<sup>2</sup>**, superiore al minimo da garantire del 30%

della superficie territoriale, corrispondente a 1.701,0 m<sup>2</sup>

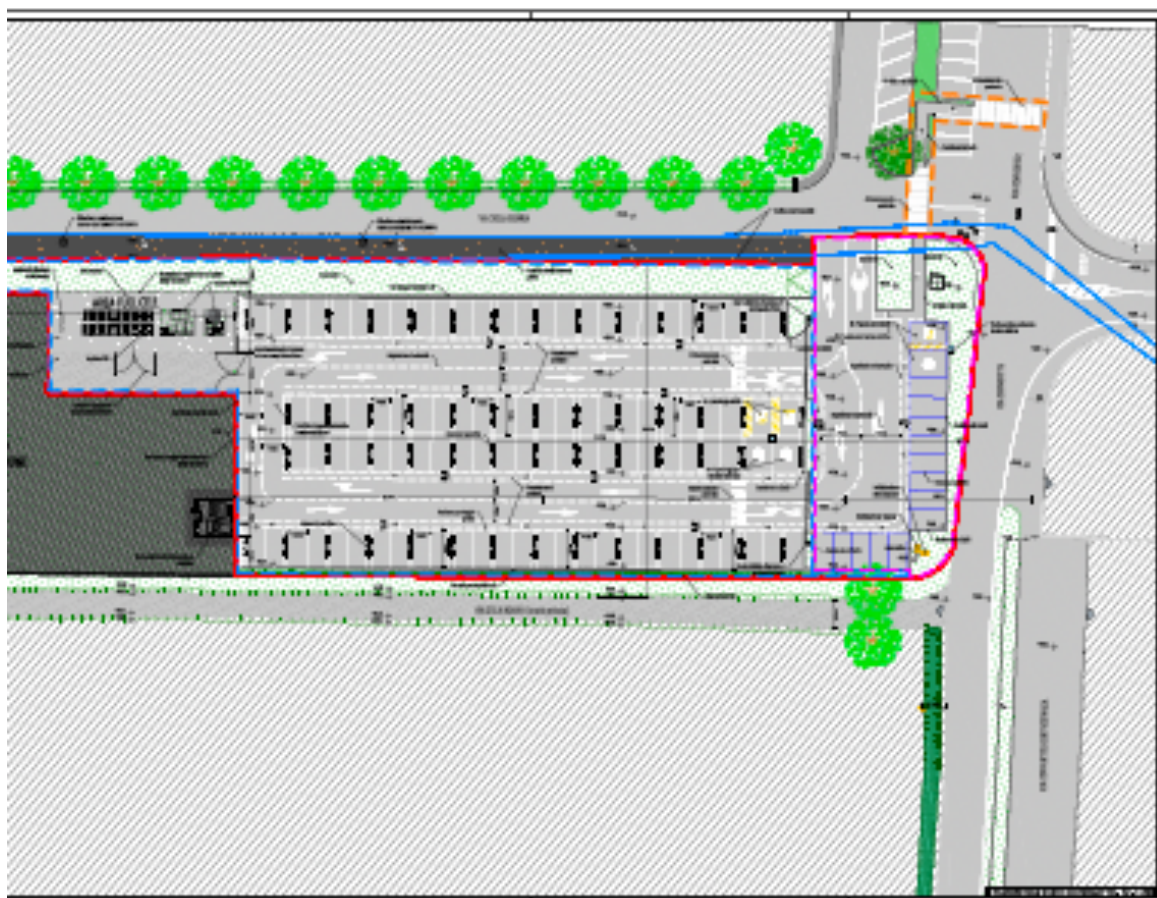
4.759,0 m<sup>2</sup>

3. Dotazioni territoriali: (da cedere al Comune) superiore al minimo richiesto del 15% della Superficie Territoriale (850,5 m<sup>2</sup>), composta da **15 posti auto di uso pubblico**, compresi spazi di manovra, accessi e area verde su via Convertite per eventuale futuro allargamento di questa strada:

911,0 m<sup>2</sup>

Sommano le voci 2 + 3

5.670,0 m<sup>2</sup>



Al termine dei lavori l'ambito prenderà destinazione produttiva come quella dello stabilimento **ma senza capacità edificatoria**.

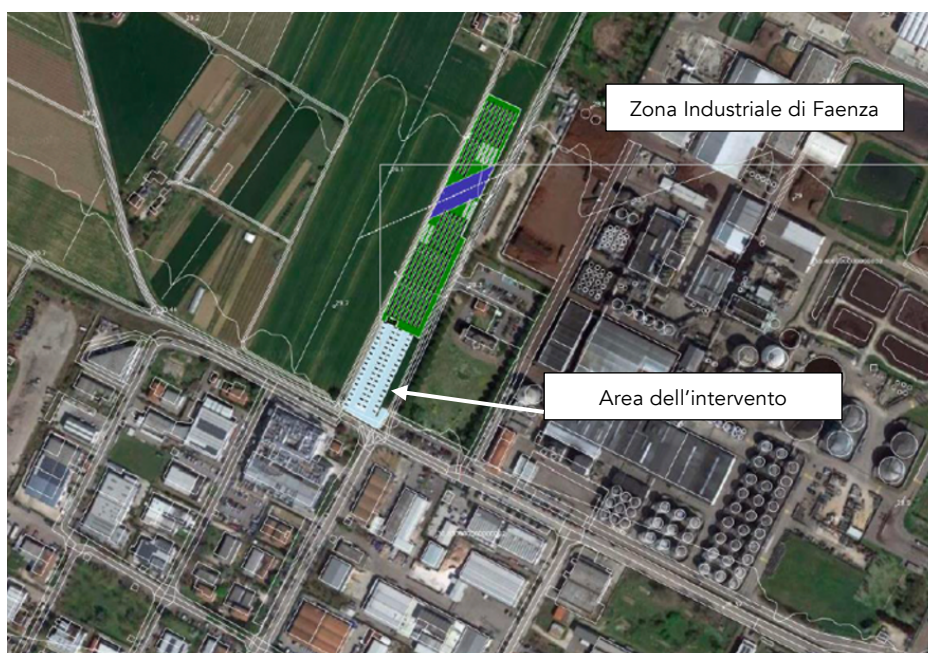
Si fa rilevare che tale variante non genera standard in quanto lo stabilimento ha già la sua ordinaria dotazione e la variante, come detto, non assegna altra capacità edificatoria.

La Scuderia Alpha tauri S.p.A., quindi, ha avviato la progettazione preliminare di un parcheggio, di un campo fotovoltaico e di una stazione fuel cell, alimentata da bio

metano, ubicati nella zona industriale del Comune di Faenza, all'incrocio tra via Convertite e via Della Boaria (riquadro rosso in Figura 1).

L'area oggetto di intervento è situata su un sedime agricolo confinato dalla viabilità ordinaria di via della Boaria sul lato Est, dalla viabilità privata del civico 58 di via Della Boaria sul lato Ovest, dalla viabilità ordinaria di via Convertite sul lato Sud e da campi coltivati sul lato Nord. Sui confini Est e Sud il sedime interessato confina con il tessuto industriale del Comune di Faenza.

Il progetto prevede che la quasi totalità dell'area dell'intervento (Parcheggio + Campo fotovoltaico – Centrale Fuel cell) interessi il Mappale 295 del Foglio 82.



**Fig. 1 - Inquadramento territoriale dell'area di terreno interessata dalla realizzazione del campo fotovoltaico e del parcheggio**

#### **4. LEGGI E NORME DI RIFERIMENTO**

- Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 50 del 28/07/2022 "Variazione al Titolo II "Energia" della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" del RUE del Comune di Faenza e del RUE Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo (Art. 33 "Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti ad energia solare").

- La Regione Emilia-Romagna con Atto Deliberativo di Giunta n° 1053 del 9 giugno 2003 ha emanato la direttiva concernente indirizzi per l'applicazione del D.lgs. 11 maggio 1999 n° 152 e ss. Mm. E ii., recante disposizioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;
- In attuazione dell'articolo 39 del D.lgs. 152/99 è stato approvato l'Atto Deliberativo della Giunta della Regione Emilia-Romagna n° 286 del 14 febbraio 2005 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne".
- Il D.lgs. 3 aprile 2006, n° 152 "Norme in materia ambientale" ha abrogato e sostituito il D.lgs. 11 maggio 1999 n° 152. Con l'articolo 124, comma 1, D.Lgs 152/06 viene previsto che tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati.
- La Regione Emilia-Romagna ha successivamente emanato la Legge Regionale 1° giugno 2006, n° 5 con la quale viene confermata la validità giuridica ed applicativa di entrambe le direttive regionali sopra richiamate in attuazione al D.Lgs 152/06 e ss. mm. e ii.
- Con l'Atto Deliberativo della Giunta della Regione Emilia-Romagna n° 1860 del 18 dicembre 2006 vengono emesse le "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della D.G.R. n° 286/05".

Per completezza si ritiene opportuno precisare che ai fini della stima non interessa la descrizione dei lavori da eseguire, in quanto gli stessi non sono influenti per questo giudizio di stima, in quanto esso riguarda solo la valorizzazione fondiaria conseguente alla variante urbanistica.

## 5. ESAME DEL MERCATO IMMOBILIARE

Secondo le più ricorrenti opinioni degli analisti del mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate, Nomisma, Concrete Investing, Immobiliare.it, Fiaip, Tecnocasa, ecc.) per il mercato immobiliare il 2022 è stato un anno positivo. I **volumi d'investimento in Italia**, nei diversi settori, sono cresciuti sensibilmente rispetto al 2021.

Nonostante ciò, il rallentamento del quarto trimestre 2022, causato dalla crescita dell'inflazione e dal conseguente **aumento dei tassi di interesse**, si è trascinato anche nel primo semestre del 2023, per il quale, dunque, si è verificato un **aumento dei costi**

di costruzione e dei prezzi di compravendita e una diminuzione del numero delle compravendite.

Una situazione che, però, secondo la maggior parte degli esperti, non dovrebbe causare una vera e propria crisi del mercato.

**Nomisma**, fa eccezione a questo *sentiment*. Infatti, prevede un futuro non del tutto roseo per quanto riguarda sia il clima di fiducia degli italiani che si riflette sulle intenzioni di acquisto degli immobili e quindi sull'andamento del numero di compravendite. In particolare, Nomisma ha affermato:

*“Il progressivo deterioramento dello scenario macroeconomico ha inevitabilmente indebolito il trend rialzista che da oltre un anno e mezzo caratterizza il mercato immobiliare italiano. L'impennata dei prezzi ha, da una parte, ridotto le capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese, dall'altra, scatenato una violenta risposta da parte della Banca Centrale Europea nel tentativo di spegnere una fiammata inflazionistica che a livello continentale ha una natura pressoché integralmente esogena.*

*Il mercato immobiliare diverrà meno accessibile rispetto a quanto non lo sia stato fino a qualche mese fa, anche in ragione della crescita dei valori di compravendita e locazione nel frattempo intervenuta. La minore intensità della domanda effettivamente manifestata porterà ad una riduzione dell'attività transattiva dopo lo straordinario exploit dell'ultimo anno e mezzo. La risposta dei prezzi alle mutate condizioni sarà ancora una volta improntata alla rigidità, con un'attenuazione della crescita, peraltro già in atto, ma senza rischi di ridimensionamenti imminenti.”*

Secondo **Nomisma**, insomma, dopo la crescita post pandemica, peggioreranno le prospettive del mercato immobiliare a causa della congiuntura e si profila all'orizzonte una fase di arretramento conseguente all'impennata dei prezzi.

Secondo l'**Agenzia delle Entrate**, dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%) e la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019), il mercato del settore produttivo nel 2022 ha fatto registrare una crescita in maniera meno accentuata, raggiungendo, con una variazione nel numero di transazioni del +6,9% rispetto all'anno precedente, 16.263 transazioni normalizzate (NTN).

La Lombardia resta la regione con il maggior numero assoluto di compravendite, pari a 4.389, con una variazione rispetto al 2021 di +11,4%, del tutto in linea con il dato della relativa macroarea, a seguire, per numero di transazioni, il Veneto e l'**Emilia-**



**Romagna**, rispettivamente con poco più di 1.900 NTN, sebbene i relativi tassi di crescita rispetto all'annualità precedente siano negativi o nulli.

Anche rapportando le compravendite ai relativi stock, gli equilibri territoriali cambiano poco, con la macroarea del Nord Ovest l'Indicatore del Mercato immobiliare (IMI) si attesta ad un livello prossimo a zero (2,49%) con la regione Lombardia che presenta un IMI al 2,74%, nonostante sia la realtà con la più alta intensità di mercato.

**Ciò vuol dire che il mercato immobiliare nel settore produttivo è poco dinamico anche nelle zone dotate di adeguate infrastrutture.**

Sulla base delle **quotazioni OMI** medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2022, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano la gran parte del settore produttivo, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale, risulta nel 2022 pari a 455 €/m<sup>2</sup>, in calo di un ulteriore 1,4% rispetto al 2021, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata. Gran parte delle regioni risulta infatti in flessione o stabile. Incrementi, per quanto minimi si registrano in Calabria e Toscana (rispettivamente +1% e +0,7%), mentre i tassi negativi più rilevanti sono quelli del Lazio (-5,2%), delle Marche (-2,9%) e della Liguria (-2,8%).

La quotazione media più alta, a fronte delle perdite rilevate, resta comunque quella della Liguria (709 €/m<sup>2</sup>), seguita da quelle di Valle d'Aosta (683 €/m<sup>2</sup>), Lazio (587 €/m<sup>2</sup>) e Toscana (578 €/m<sup>2</sup>). Il Friuli Venezia Giulia è la regione con la quotazione media minore in assoluto, l'unica inferiore ai 300 €/m<sup>2</sup>; altra regione del nord Italia con quotazioni sotto la media nazionale è il Piemonte, con il valore di 336 €/m<sup>2</sup>.

A livello di macroaree i tassi sono tutti negativi e con le perdite maggiori, intorno ai -2 punti percentuali, rilevate nelle aree del Centro, del Nord Ovest e delle Isole, quelle minori nel Sud e Nord Est (rispettivamente -0,4% e -0,2%). La quotazione media più elevata resta quella del Centro, con 492 €/m<sup>2</sup>.

Nella seguente tabella 33, tratta dalla pubblicazione Rapporto Immobiliare 2023, dell'Agenzia delle Entrate, sono riportate le quotazioni medie nazionali dei capannoni tipici e capannoni industriali.

Tabella 33: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2022/2021	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	709	-2,8%	155,8
	Lombardia	525	-1,6%	115,4
	Piemonte	336	-2,5%	73,8
	Valle d'Aosta	683	-0,1%	150,1
<b>Nord Ovest</b>		<b>480</b>	<b>-2,0%</b>	<b>105,5</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	462	-0,5%	101,5
	Friuli- Venezia Giulia	296	-0,1%	65,1
	Veneto	468	0,1%	102,9
<b>Nord Est</b>		<b>451</b>	<b>-0,2%</b>	<b>99,1</b>
Centro	Lazio	587	-5,2%	129,0
	Marche	330	-2,9%	72,5
	Toscana	578	0,7%	127,0
	Umbria	340	-0,8%	74,7
<b>Centro</b>		<b>492</b>	<b>-2,1%</b>	<b>108,1</b>
Sud	Abruzzo	325	-1,8%	71,4
	Basilicata	324	0,2%	71,2
	Calabria	373	1,0%	82,0
	Campania	475	0,1%	104,4
	Molise	357	-0,6%	78,5
	Puglia	385	-0,9%	84,6
<b>Sud</b>		<b>393</b>	<b>-0,4%</b>	<b>86,4</b>
Isole	Sardegna	495	-1,9%	108,8
	Sicilia	353	-1,8%	77,6
<b>Isole</b>		<b>406</b>	<b>-1,9%</b>	<b>89,2</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>455</b>	<b>-1,4%</b>	<b>100,0</b>

Passando dal generale al particolare, si mette in evidenza come la **Zona OMI D3 - Zona artigianale - industriale di Faenza** sia anch'essa caratterizzata da un mercato degli immobili produttivi praticamente assente, anche se tale zona è molto attrattiva per la presenza di numerosi stabilimenti.

Le quotazioni OMI finora pubblicate sono quelle relative al 2° semestre 2022, che si riportano nella seguente tabella.

Valori OMI - 2° Semestre - Anno 2022	
Comune: Faenza	
Fascia/zona: Periferica/Zona artigianale-industriale	
Zona OMI: D3	
Tipologia prevalente: Capannoni Tipici	
Destinazione: Produttiva	
Stato Conservativo: Normale	
Valore OMI minimo (€/mq)	400,00
Valore OMI massimo (€/mq)	700,00
Valore OMI medio (€/mq)	550,00

La quotazione media per capannoni tipici e industriali, nello stato normale (usato) è di 550 €/m<sup>2</sup>.

## 6. CRITERI E METODOLOGIA DI STIMA

Secondo i principi classici dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto dei principi dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni e articolarsi nelle seguenti fasi o momenti:

- A. Scopo del quesito di stima;
- B. Dati elementari
- C. Scelta del procedimento di stima;
- D. Conteggi di stima.

### A. Scopo del quesito di stima

Lo scopo del quesito di stima attiene alla determinazione del Contributo straordinario previsto dall'art. 4 della DAL 186/2018 (commi 4.5 e segg.), emanata dalla Regione Emilia-Romagna (vedi § 2). Si tratta di valutare la differenza dimezzata ( $V_m \text{ post} - V_m \text{ ante}$ )/2 di un'area di terreno di m<sup>2</sup> 5.670,0 di superficie territoriale e di 4.759,00 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria. La superficie territoriale del terreno è da considerare prima con destinazione agricola ( $V_m \text{ ante}$ ) e poi quale pertinenza non edificabile del vicino ma non contiguo stabilimento industriale AlphaTauri di Faenza ( $V_m \text{ post}$ ). Si precisa che in base alle attuali normative statali, regionali e comunali sui terreni agricoli è possibile realizzare campi fotovoltaici. Di questa possibilità si terrà conto per i conteggi estimativi.



Di seguito si riporta la legenda dei diversi simboli e graficismo della sopra esposta tavola e alcune precisazioni sulle superfici del lotto.

## B. Dati elementari

### - Superfici oggetto di stima

1. **Superficie territoriale del lotto** (destinazione agricola con possibilità di realizzare un campo fotovoltaico senza che sia necessaria alcuna variante) 5.670,0 m<sup>2</sup>
  2. **Superficie fondiaria del lotto oggetto di variante**, da agricola (punto 1) a produttiva non edificabile di pertinenza del vicino stabilimento industriale della Scuderia Alpha Tauri, comprendente un parcheggio a raso di complessivi 115 posti auto (di cui 1 per disabili e 1 per ricarica elettrica) a servizio dello Stabilimento AlphaTauri, una centrale termica fuel cell alimentata a bio metano a servizio dello stesso stabilimento e area verde (o permeabile) 4.759,0 m<sup>2</sup>
  3. **Dotazioni territoriali:** (da cedere al Comune) minimo richiesto 15% della Superficie Territoriale (850,5 m<sup>2</sup>, composta da **15 posti auto di uso pubblico**, compresi spazi di manovra, accessi e area verde su via Convertite per eventuale futuro allargamento di questa strada: 911,0 m<sup>2</sup>
- Sommano le voci 2 + 3** 5.670,0 m<sup>2</sup>

### - Evidenze per il calcolo del contributo straordinario

Nel caso specifico si applica quanto stabilito principalmente all'art. 4 della citata DAL, secondo il quale (punto 4.6) il contributo straordinario è determinato dalla differenza tra il **Vm post**, relativo a un terreno produttivo non edificabile (a variante approvata) e il **Vm ante** relativo a un terreno agricolo in cui, come detto, è già possibile realizzare un campo fotovoltaico.

La situazione **post** deve fare riferimento alla destinazione produttiva non edificabile (area pertinenziale del vicino ma non contiguo Stabilimento della Scuderia AlphaTauri di Faenza) che sarà attribuita da una variante urbanistica del RUE in base all'art. 30,

comma 3, lettera f), della l.r. n. 15/2013, attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del d.p.r. n. 380/2001).

Diversamente da quanto stabilito invece dalla DAL al punto 4.6, non si ritiene di applicare per il calcolo il **V ante** basato sul valore agricolo medio ma il **Vm ante derivante dall'apprezzamento di mercato**.

Il motivo di tale scelta è da attribuire al fatto che il valore agricolo medio (VAM) non è più adeguato, in quanto:

- Il VAM è ormai anacronistico (per gli espropri non è più possibile utilizzarlo da anni);
- il Comune di Faenza fa parte della regione agraria n. 4, composta dai Comuni di Bagnara di Romagna, Castel Bolognese, Cotignola, Faenza, Russi e Solarolo. Questi Comuni sono quasi omogenei solo dal punto di vista territoriale (per la parte di pianura) e sono del tutto disomogenei dal punto di vista del mercato immobiliare dei terreni agricoli, specialmente per i terreni posti a ridosso di zone urbanizzate e su cui oggi è possibile realizzare campi fotovoltaici, com'è il caso del terreno oggetto della variante urbanistica di cui si tratta:
- la differenza, per quanto dimezzata, prevista al punto 4.5 della DAL, tra il **V post** (valore di mercato del terreno a variante approvata) e il **V ante** (valore agricolo medio riferito ad ambiti territoriali disomogenei non rapportati al mercato), è fortemente sperequata in eccesso a favore delle Amministrazioni comunali;
- Il VAM, infine, non tiene conto che oggi esiste la possibilità di realizzare sui terreni agricoli campi fotovoltaici senza le necessità di ottenere una specifica variante urbanistica.

Pertanto, si ritiene più corretto e rispondente all'effettivo apprezzamento del mercato utilizzare la formula già esposta al § 2, ossia:

$$CS = 50\% MVGT = 50\% (Vm\ post - Vm\ ante)$$

Dove:

**Vm post** è il valore di mercato della superficie fondiaria del terreno di cui trattasi a variante approvata (terreno pertinenziale non edificabile di stabilimento industriale);

**Vm ante** è il valore di mercato della superficie territoriale dello stesso terreno, da considerare con destinazione agricola, comprensiva anche della superficie delle dotazioni territoriali da cedere gratuitamente al Comune di Faenza.

Ai fini delle evidenze di mercato si fa presente che il richiedente la variante ha sottoscritto il Contratto preliminare di vendita, sospensivamente condizionato, Repertorio n. 9509, Raccolta n. 7437, a rogito del Notaio Michele Bucchi di Faenza, riguardante il terreno agricolo oggetto di variante, di proprietà Bosi Giovanni, descritto nel Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 82, con la Particella 295/PARTE, della superficie di mq 14.874. Tale contratto, in data 23/03/2023, è stato registrato (al n. 1132 – serie 1T) e trascritto a Ravenna (n. 6040 R.G. e n. 4370 R.P.). Il prezzo pattuito è stato di € 330.000,00, che corrisponde al prezzo unitario di **€/m<sup>2</sup> 20,17**, contro un VAM di **€/m<sup>2</sup> 3,00** previsto per i terreni coltivati a seminativo appartenenti alla Regione agraria n. 4, di cui fa parte Faenza. **È del tutto evidente la sperequazione del VAM rispetto al valore di mercato.**

Il valore di €/m<sup>2</sup> 20,17, relativo al terreno agricolo, è in rapporto del 15% con il prezzo unitario di € 130,00 per m<sup>2</sup> di terreno corrisposto il 23/12/2022 da AlphaTauri per l'acquisto di un lotto di terreno edificabile, di proprietà HOLDING DEL CAMPO S.R.L., per realizzare un ampliamento dello stabilimento. Tale terreno è descritto nel Catasto Terreni del Comune di Faenza con Foglio 115, Particella 738, Qualità ENTE URBANO, Superficie 3.511 metri quadrati. Il prezzo pattuito è stato di € 456.000,00. Il suddetto rapporto percentuale tiene conto del fatto, più volte richiamato, che attualmente sui terreni agricoli è possibile realizzare campi fotovoltaici senza la necessità di ottenere una apposita variante urbanistica. Per questi motivi il suddetto prezzo di €/m<sup>2</sup> 20,17 appare allo scrivente congruo e allineato ai prezzi di mercato.

### C. Scelta del procedimento di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene immobile si possono adottare i consueti approcci definiti dagli IVS, e cioè:

- approccio basato sul mercato (comparativo): un approccio che fornisce un'indicazione del valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;
- approccio basato sul costo: un approccio che fornisce un'indicazione del valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo;
- approccio basato sul reddito: un approccio che fornisce un'indicazione del valore

trasformando i futuri flussi di cassa in un valore attuale.

Nel caso in oggetto, si ritiene di applicare l'approccio del mercato, da sviluppare attraverso il procedimento comparativo diretto, in quanto nel caso in esame si tratta di valutare un terreno non edificabile per il quale si hanno a disposizione alcune evidenze di mercato.

Occorre ricordare che il valore di mercato rappresenta a livello internazionale (IVS) "Il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

#### D. Conteggi per il calcolo del contributo straordinario

Tanto esposto si riportano nella seguente tabella i conteggi che sono stati eseguiti per il calcolo del contributo straordinario di cui al quesito di stima.

<b>Contributo straordinario CS - (Vm_post e Vm_ante da mercato)</b>		
<b>Valore terreno con destinazione produttiva non edificabile (Vpost) - Foglio 85</b>		
1	Superficie fondiaria del lotto oggetto di proposta di variante (m <sup>2</sup> )	<b>4.759,00</b>
2	Valore di mercato del capannone tipico - industriale nuovo (€/m <sup>2</sup> )	550,00
3	Incidenza % del valore del suolo privo di edificabilità sul valore del capannone tipico - industriale nuovo	5,00%
4	Valore unitario del terreno non edificabile	<b>27,50</b>
5 = 1 x 4	<b>Valore della superficie fondiaria del lotto - Vm_post (€)</b>	<b>130.872,50</b>
<b>VAM terreno con destinazione agricola con possibilità di installare un campo fotovoltaico (Vante)</b>		
6	Superficie territoriale del lotto (m <sup>2</sup> )	<b>5.670,00</b>
7 = 5 x 6	Valore di mercato di terreni agricoli posti a ridosso della zona artigianale - industriale di Faenza su cui è possibile realizzare un campo fotovoltaico	<b>20,00</b>
8 = 6 x 7	<b>Vm_ante complessivo della superficie territoriale del lotto (€)</b>	<b>113.400,00</b>
9 = (5 - 8) / 2	<b>CS = (Vm_post - Vm_ante)/2</b>	<b>8.736,25</b>
10 = 9 / 6	<b>CS unitario</b>	<b>1,54</b>

Nella suddetta tabella di valutazione:

- Il valore di € 550 per m<sup>2</sup> di superficie commerciale (DPR 138/98) si riferisce alla quotazione OMI media in stato normale di un capannone tipico – industriale della Zona OMI D2.
- La percentuale del 5% rappresenta il 50% dell'incidenza dell'apprezzamento indicato dal Manuale Operativo Stime Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che detta disposizioni per il conteggio della superficie commerciale dei capannoni tipici-industriali (100% della superficie coperta e 10% della superficie scoperta). V. Allegato 1. La suddetta decurtazione è stata fatta per tenere conto dei seguenti due aspetti che influenzano negativamente l'apprezzamento di mercato del terreno in oggetto:
  - o lo stabilimento AlphaTauri ha già una sua area scoperta di ordinaria dotazione e in teoria il suo interesse ad ottenere la variante è quello di migliorare la dotazione di parcheggi dello stabilimento in quanto quelli pubblici presenti in zona sono di numero alquanto carenti;
  - o Il terreno oggetto di variante non è contiguo allo stabilimento ma è da questo separato da una strada comunale.
- Il valore unitario di € 20,00 rappresenta il prezzo pattuito dalla Scuderia Alpha Tauri per l'acquisto del terreno occorrente per realizzare il progetto sopra descritto.

## 7. RIEPILOGO CONCLUSIVO

Oggetto di questo rapporto è la valutazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) da corrispondere al Comune di Faenza per il vantaggio offerto alla Scuderia AlphaTauri per il cambio di destinazione di un terreno da agricolo, su cui è comunque possibile realizzare un campo fotovoltaico, a produttivo privo di capacità edificatoria (da destinare a pertinenza non edificabile del vicino ma non contiguo stabilimento industriale della Scuderia Alpha Tauri).

La superficie territoriale di tale terreno, distinto in Catasto terreni al foglio 82 con il numero di particella 295/parte, è così discriminabile per quanto attiene questa valutazione:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| 1. <b>Superficie territoriale del lotto</b> (destinazione agricola con possibilità di erigere un campo fotovoltaico senza che sia necessaria alcuna variante)  | <u>5.670,0 m<sup>2</sup></u> |
| 2. <b>Superficie fondiaria del lotto oggetto di variante</b> , da agricola (punto 1) a produttiva non edificabile, comprendente un parcheggio a raso di complessivi 115 posti auto (di cui 1 per disabili e 1 per ricarica elettrica) a servizio dello Stabilimento AlphaTauri, una centrale termica fuel cell alimentata a bio metano a servizio dello stesso stabilimento (della superficie complessivi <b>3.242,4 m<sup>2</sup></b> ), area verde (o permeabile) di ( <b>1.850 m<sup>2</sup></b> ), superiore al minimo da garantire del 30% della superficie territoriale ( <b>1.701 m<sup>2</sup></b> ), e un campo fotovoltaico quali pensiline dei posti auto | 4.759,0 m <sup>2</sup>       |
| 3. <b>Dotazioni territoriali:</b> (da cedere al Comune) minimo richiesto 15% della Superficie Territoriale (850,5 m <sup>2</sup> ), composta da <b>15 posti auto di uso pubblico</b> , compresi spazi di manovra, accessi e area verde su via Convertite per eventuale futuro allargamento di questa strada:   | <u>911,0 m<sup>2</sup></u>   |
| <b>Sommano le voci 2 + 3</b>   | <u>5.670,0 m<sup>2</sup></u> |

Per quanto riguarda il quesito di stima, sono stati tenuti in conto i seguenti aspetti:

- tra le due modalità di calcolo del CS previste dalle suddette norme, si è ritenuto applicabile quella indicata al 4.6, in quanto si tratta di una variazione di destinazione da agricolo a produttivo senza capacità edificatoria; quindi, non c'è una trasformazione edilizia nel vero senso della parola;
- la modalità di calcolo del MGVT applicabile nel caso in valutazione (vedi sempre il punto 4.6 della DAL), prevede che:

$$CS = 50\% MVGT = 50\% (Vm \text{ post} - (Vm \text{ ante})).$$

- Il **Vm post** e il **Vm ante** sono stati determinati nel caso in esame in base al procedimento sintetico comparativo, con i conteggi esposti in precedenza e sono risultati, rispettivamente, di circa di **€ 130.872,50** e di **€ 113.400,00**.

Dal che, il **contributo straordinario** per il caso in esame, sulla base delle ipotesi estimative assunte e le considerazioni svolte in precedenza, è risultato di **€ 8.736,25** e in c.t. **€ 8.750,00**.

È importante sottolineare che nei conteggi del **valore ante** è stato ritenuto più corretto fare riferimento al valore di mercato dei terreni agricoli (Vm\_ante) e non al Valore Agricolo Medio (punto 4.6). E ciò per eliminare un'evidente sperequazione tra le parti. Infatti, come più ampiamente descritto al § B, il VAM è attualmente ritenuto un parametro superato (vedi espropri), in quanto è riferito a regioni agrarie definite *illo tempore* dall'ISTAT, composte da Comuni per niente omogenei rispetto all'apprezzamento di mercato dei terreni agricoli, non tiene conto del fatto che nell'ambito dello stesso Comune i terreni agricoli prossimi ad aree urbanizzate ricevono dal mercato apprezzamento di gran lunga superiore a quelli posti in aperta campagna, figuriamoci rispetto a valori agricoli medi spalmati su più comuni a diverso apprezzamento. Inoltre, come più volte precisato, sui terreni agricoli è oggi possibile realizzare campi fotovoltaici senza ricorrere a varianti urbanistiche. Infatti, è stato sottolineato come, per disporre del terreno oggetto della richiesta di variante urbanistica, la Scuderia AlphaTauri ha sottoscritto un contratto preliminare di acquisto al prezzo unitario di circa 20,00 €/m<sup>2</sup> pari a più di 6 volte il corrispondente VAM di 3,00 €/m<sup>2</sup>.

Con l'auspicio di avere compiutamente risposto al quesito di stima richiestogli, lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi chiarimento, correzione o integrazione che dovesse occorrere.

Bologna, 7 settembre 2023



Ing. Luigi del Monaco

*Luigi del Monaco*

Indicazione di prassi per il calcolo della superficie commerciale di capannoni tipici e industriali fornite ai propri Uffici territorio dall’Agenzia delle Entrate con il Manuale Operativo Stime Immobiliari.

### ***Principio adottato***

Le “norme” o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari sono<sup>1</sup>:

- norma ISO “9836” “Norme prestazionali in edilizia” – Definizione e Calcolo degli Indicatori di Superficie e di volume” pubblicata dall’UNI in recepimento della norma internazionale;
- Dpr marzo 1998, n.138 “regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo”;
- norma Uni 10750 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio” elaborata dall’Uniter ente federato all’Uni.

L’osservatorio del mercato immobiliare recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel DPR 138/98, colmando alcuni “vuoti” non esaustivamente espressi nello stesso DPR.

### **5.5. Capannoni**

#### ***Criteri generali***

Si rappresenta che, nell’ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico.

Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell’altezza utile che può permettere l’installazione di una gru.

I capannoni tipici sono generalmente distinti in base alla loro altezza e tipo di copertura. La differenza di valore unitario rileva, a parità di superficie, una differente altezza.

#### ***Superficie commerciale***

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- superficie principale;
- superficie degli accessori diretti (ufficio-locali a disposizione del personale);
- area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci).

I criteri di misurazione sono quelli che si adottati in precedenza.

#### ***Calcolo della superficie omogeneizzata***

Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

- superfici degli accessori diretti.  
Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a “1” ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale;



- area scoperta.  
Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.