

PREMESSA

Al fine di determinare una univoca metodologia di stima finalizzata alla applicabilità per le varie procedure che eventualmente renderanno necessarie operazioni di valutazione del valore di aree comunali, all'interno della amministrazione (alienazioni, verifiche etc..), si è impostata la seguente proposta di metodologia, tesa a determinare tale per zone omogenee e secondo i seguenti criteri di stima informati al principio più favorevole al cittadino.

Tale metodologia verte

- a. della zona territoriale di ubicazione e della destinazione d'uso consentita;
- b. dell'indice di fabbricabilità della zona;

Il metodo proposto di valutazione degli immobili viene quindi effettuato in relazione alla capacità edificatoria delle aree.

Tale metodo, consente altresì di ridurre al minimo l'alea di soggettività propria di ogni operazioni di stima, limitandola, nella fattispecie alla sola determinazione della incidenza del valore del suolo sul costo della costruzione, ed è in linea con la attuale orientamento tecnico sviluppatosi in riferimento al principio della determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili **informati al principio più favorevole al contribuente.**

1. CONCETTI GENERALI SULLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI E DELLE AREE AVENTI POTENZIALE SUSCETTIVITÀ EDIFICATORIA

IL QUADRO GENERALE DELLE AREE NON EDIFICATE ED I LORO CONCETTI DI VALORE.

Nel territorio, le aree private libere da edificazione sono, generalmente, di sei tipi :

1° Aree fabbricabili con approvato il piano di attuazione .

2° Aree appartenenti a zone cui il Piano Regolatore Generale ha attribuito una destinazione di edificabilità privata, ma prive di piano attuativo .

3° Aree a destinazione agricola, ma abbandonate da tale attività, perché dotate di notevole suscettività edificatoria, in quanto site nelle immediate vicinanze di agglomerati urbani ed in attesa di prossima destinazione edificatoria .

4° Aree a destinazione agricola che, essendo site nelle vicinanze di agglomerati urbani, anche molto vasti, hanno i valori incrementati in vista di una futura potenzialità edificatoria urbana.

5° Aree a destinazione agricola, e prive di suscettività edificatoria ma, essendo site nelle vicinanze di centri abitati ed in zone servite da strade, godono di un limitato interesse residenziale .

6° Aree non fabbricabili ed il cui valore non risente sensibilmente né di suscettività edificatoria né di interesse residenziale.

Aree fabbricabili con approvato il piano urbanistico di attuazione.

Le aree fabbricabili sono lotti di terreno per i quali il Comune riconosce il diritto alla edificabilità, secondo le norme del Piano regolatore Generale (con annesso Regolamento Edilizio) e del Piano Particolareggiato. Questo piano è detto anche attuativo in quanto, senza di esso, non è possibile l'edificazione.

I proprietari delle aree hanno il diritto ad edificare secondo le prescrizioni del piano attuativo.

Dal momento in cui un nuovo piano urbanistico viene adottato, le sue prescrizioni sono obbligatorie, ove sia espressamente previsto, anche per le aree già dotate di piano attuativo.

Dal punto di vista pratico, generalmente le aree fabbricabili, appartenenti ad un piano particolareggiato in fase di attuazione, hanno il regime edificabile ben definito e sicuro.

Aree fabbricabili non aventi approvato il piano urbanistico esecutivo.

L'approvazione del piano particolareggiato può seguire, a breve termine di tempo, all'approvazione del piano regolatore generale; oppure, possono trascorrere lunghi periodi, anche di decine di anni. Durante questo periodo, l'amministrazione comunale ha il diritto di modificare le previsioni del piano, dandone tuttavia la motivazione.

In questo campo, la discrezionalità delle amministrazioni comunali non ha precisi limiti, essendo la politica urbanistica un campo che ammette l'adozione di linee diverse e contrastanti, senza che esista la possibilità di contestazioni di esito certo.

Aree a destinazione agricola, ma dotate di notevole suscettività edificatoria, in quanto site nelle vicinanze di una città.

Generalmente, queste aree sono appositamente tenute senza alcuna utilizzazione, per meglio confermare presso la pubblica opinione la loro attitudine edificatoria e la scarsa attitudine per gli usi agricoli.

Il valore di queste aree dipende dal momento probabile in cui maturerà il diritto alla loro edificazione e dal tipo edilizio che vi sarà previsto.

Aree a destinazione agricola ed ancora utilizzate per tale destinazione ma dotate di una apprezzabile suscettività edificatoria.

Queste aree sono generalmente ubicate all'esterno della città; in tali zone, tutti i valori immobiliari, anche dei fondi rustici, risentono della vicinanza del consolidato urbano.

Significato economico del diritto all'edificabilità.

Le aree fabbricabili sono soggette a compravendita ed a espropriazione; per esse, ha primaria importanza il valore di mercato. Anche per le aree fabbricabili, il valore di mercato è il più probabile valore che il bene spunterebbe qualora fosse messo in vendita.

Il valore di mercato delle aree fabbricabili è intrinsecamente un valore di trasformazione, in quanto le aree sono utilizzate unicamente previa la loro trasformazione in fabbricati.

Le aree fabbricabili sono allestite mediante la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il valore di produzione delle aree fabbricabili può essere calcolato in base al costo del terreno originario, cui si deve sommare il valore di produzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria. Il valore di produzione delle aree fabbricabili è generalmente riferito al metro cubo costruibile vuoto per pieno, in relazione al tipo edilizio previsto.

Per le aree fabbricabili, sussiste anche il concetto del valore complementare, allorché aree particolari abbiano, per un particolare operatore, un valore eccezionale, superiore al valore che può essere riconosciuto dall'operatore ordinario, a causa della complementarietà dell'area considerata con un'area adiacente.

Il valore di surrogazione può essere talvolta considerato per le aree fabbricabili, quando si presenti l'utilità di utilizzare l'area per altra destinazione, per un periodo futuro discretamente lungo, usufruendo di una maggiore utilità rispetto all'edificazione.

2 VALUTAZIONI TERRITORIALI URBANISTICHE

L'area fabbricabile inizia ad esistere dall'approvazione di un piano regolatore che le attribuisca una discreta edificabilità, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio cui fa riferimento il Piano Regolatore stesso. Le prescrizioni del Piano Regolatore riguardano l'edificabilità territoriale e fondiaria, i distacchi, le altezze, l'ampiezza dei cortili e delle chiostri ne, le destinazioni, ecc.

"Il valore delle aree dipende dal valore dei fabbricati che vi si possono costruire."

Le aree fabbricabili sono un rilevante elemento di costo per la produzione dei fabbricati.

Poiché gli altri costi restano pressoché costanti (costo di costruzione, oneri vari, concessione a costruire, utile dell'imprenditore) il valore delle aree è connesso al valore dei fabbricati costruibili, a parità di categoria economica degli edifici. Pertanto, il valore delle aree fabbricabili è un valore derivato dal valore dei fabbricati; inoltre, risente delle condizioni del proprio mercato.

Il valore delle aree fabbricabili dipende dal valore dei fabbricati che vi si possono costruire; quando un abitato sia in fase di crescita, il valore delle aree fabbricabili può essere notevole; invece, se si prevede che, per il futuro, l'attività edilizia non richiederà nuove aree, il valore delle aree risente in modo estremamente negativo della mancanza della domanda. Infatti, il valore dell'area fabbricabile esiste, quando esista la volontà e la possibilità presenti o future di utilizzarla come tale.

I valori delle aree fabbricabili e dei fabbricati sono mutuamente dipendenti.

Quanto detto è vero come linea di tendenza; si verifica empiricamente sui mercati e se ne possono dare le ragioni economiche e sociali.

Il lotto minimo, ma con dimensioni sufficienti per utilizzare appieno l'edificabilità dell' area con edifici funzionali, gode di una maggiore domanda a causa del suo prezzo totale meno elevato.

Nel mercato delle aree fabbricabili, l'offerta dei lotti minimi può essere paragonata al mercato al minuto; invece l'offerta dei grossi lotti, eventualmente da suddividere, può essere paragonata al mercato all'ingrosso.

L'appezzamento di area fabbricabile di grosse dimensioni può essere suddiviso in lotti minori per la vendita di questi. Il prezzo unitario, a metro cubo costruibile, che ne può trarre il proprietario, è inferiore a quello che ne potrebbe chiedere se mettesse sul mercato un solo lotto avente le dimensioni minime funzionali. Infatti, è più lungo il periodo necessario alla vendita di molti lotti piuttosto che di uno solo; l'immissione di molti lotti sul mercato determina un ribasso dei prezzi, in conseguenza della incentivazione della domanda; l'operazione di suddivisione in lotti più piccoli richiede spese; le caratteristiche generali dei lotti che provengono da un unico appezzamento sono piuttosto omogenee e, come tali, non offrono alla domanda una soddisfacente varietà di scelta. Inoltre, si deve considerare che il lotto di dimensioni minime funzionali, interno ad un abitato già quasi interamente edificato, ha una situazione urbanistica ben definita, relativamente ai lotti vicini, alla strada, attrezzature, ecc.; invece, il lotto appena ottenuto da una lottizzazione ha una situazione urbanistica incerta nei suoi particolari relativi al sito, e da ciò ne deriva un deprezzamento.

"L'edificabilità e le norme del regolamento edilizio"

La caratteristica principale delle aree a fabbricabilità è l'edificabilità, unitamente al tipo edilizio previsto nel piano regolatore.

Nell'urbanistica, sono anche usati gli indici territoriali; cioè la densità edilizia territoriale (data dal rapporto tra il volume costruibile fuori terra, vuoto per pieno, in un comprensorio e la corrispondente superficie di territorio, nonché il coefficiente d'utilizzazione territoriale relativo alla superficie coperta (dato dal rapporto tra la superficie coperta in un comprensorio e la relativa superficie territoriale).

Parimenti, è detto indice di utilizzazione territoriale il rapporto tra la superficie lorda di piano degli edifici del comprensorio e la superficie territoriale.

L'altezza media degli edifici sopra il piano di terra è anche detta coefficiente d'intensità; si calcola quale rapporto tra la cubatura edificabile, vuoto per pieno, fuori terra e la corrispondente superficie coperta. Il coefficiente d'intensità può essere fondiario o territoriale, secondo che si faccia riferimento al fondo o al comprensorio,

Le indicazioni territoriali-urbanistiche definite dal Piano Regolatore vigente, consentono di caratterizzare il valore degli immobili in funzione dei seguenti parametri:

- posizione territoriale
- possibilità edificatoria (superficie lorda di solaio edificabile in ragione del suolo posseduto)
- destinazione d'uso (aree per l'edificazione privata e per pubblici servizi, destinazioni di zona).

Tali aspetti sono formalmente contemplati nel concetto di diritto edificatorio proprio che il Piano attribuisce agli immobili inclusi nei comparti edificatori.

Il Piano Urbanistico Comunale definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione.

La potenzialità edificatoria viene distribuita equamente a tutti i suoli comunque compresi nelle tipizzazioni de territorio della città, indipendentemente da ogni scelta urbanistica e cioè indipendentemente dalla futura destinazione delle aree, siano esse pubbliche o private.

2.1 SUDDIVISIONE IN ZONE NEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è tipizzato nelle seguenti zone.

ZONA A1 – CITTA' MURATA

sono le porzioni di tessuto (aree complessi edilizi o singoli edifici) caratterizzate da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, storicamente accertate e non necessariamente coincidenti con le proprietà e le particelle catastali.

ZONA A2 – SOBBORGHİ ANTICHI

edifici di origine storica che costituiscono i borghi di origine settecentesca senza distinzioni in unità edilizie definite. Gli interventi possono riguardare:

- porzioni di isolato urbano (oppure interventi di manutenzione), che richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare sommario riguardante l'organizzazione complessiva dell'isolato, che dimostri la congruenza dell'intervento;
- un intero isolato urbano, con la redazione di un progetto unitario, approvato il quale è consentito l'intervento articolato in fasi, ciascuna non più soggetta a specifica autorizzazione;

più isolati urbani, con l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, comparto di iniziativa pubblica o privata).

ZONA B: AREE URBANE EDIFICATE DI RECENTE IMPIANTO

Sono le aree urbanizzate nel corso dell'ultimo secolo partire dal primo Piano Regolatore della città per arrivare al piano vigente. Il loro tessuto è composto da edifici generalmente privi di valori storici e ambientali, cresciuti in assenza di strumentazione urbanistica esecutiva, soprattutto nell'ultimo trentennio.

La zona è articolata in quattro sotto-zone, B1, B2 (suddivise in B2.1 e B2.2) ovvero zone già edificate.

La sottozona B3 comprende le aree in via di completamento o di espansione attraverso la strumentazione urbanistica esecutiva. Si tratta di un tessuto comprendente edifici analoghi a quelli della zona B2 in cui l'edificazione residenziale è avvenuta però all'interno di comparti con dotazione autonoma di spazi a servizio.

La sottozona B4 comprende l'edificazione rurale nel territorio agricolo, concentrata a formare le cosiddette "borgate". Si tratta di tessuti non saturi, in cui il degrado ambientale si somma alla scarsità di aree a destinazione pubblica.

ZONA C – EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Comprende le aree riservate ai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della legge 8/4/1962 n. 167.

ZONA D - AREE PRODUTTIVE PER L'ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE

Comprende le aree per le attrezzature produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale o turistico.

ZONA E

Il territorio agricolo comprende l'insieme delle aree produttive destinate all'attività agricola e forestale e dei manufatti edilizi stabilmente connaturati al fondo (capitale agrario).



ZONA SP - AREE PER I SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE

Sono le aree di proprietà pubblica o privata a servizio del sistema residenziale e produttivo ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 765/67 e degli articoli 3 e 4 del DIM n. 1444/68.

L'insieme di queste aree è suddiviso in quattro categorie: aree per l'istruzione, aree per attrezzature d'interesse comune, verde attrezzato e parcheggio.

ZONA F - AREE PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello di città e di territorio (distinte da quelle di cui all'articolo 10 ai fini del calcolo degli standards regionali). Il loro insieme è suddiviso secondo le seguenti destinazioni:

- aree per attrezzature scolastiche di livello superiore (licei istituti professionali e tecnici, università);
- aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- aree per parchi pubblici a scala urbana e territoriale;
- aree per attrezzature di natura diversa, non rientranti nelle prime tre categorie (es.: installazioni militari e di pubblica sicurezza, carceri, cimiteri, Fiera, Tribunale e Palazzo di Giustizia, Stadio Comunale, ecc).

3. VALUTAZIONI DI CARATTERE ECONOMICO

Si è sopra riportato come il costo di produzione dell'edificio ed il valore dell'area siano intimamente connessi. Si ritiene quindi comporre un utile quadro di conoscenza dei costi di produzione di un edificio.

I costi di produzione possono essere distinti come segue.

1. Costo tecnico di costruzione, comprensivo dell'aliquota per le spese generali dell'impresa costruttrice e dell'utile dell'appaltatore.

2. Spese varie, di tipo generale o particolare, afferenti alla costruzione. Si riferiscono agli onorari professionali di progettazione, direzione dei lavori e collaudo, a carico del committente, nonché alle opere varie esterne all'edificio, per piazzali, recinzioni, alberature, impianti fognanti e d'illuminazione, allacciamenti, sbancamenti, contributi fiscali particolari.

3. Profitto dell'imprenditore. È il compenso che spetta all'imprenditore che organizza il processo produttivo, sostenendone anche l'eventuale rischio della sua scarsa riuscita economica. Deve essere valutato facendo riferimento al mercato ed al momento economico. Generalmente è stimato attorno al 10% del valore del prodotto finito. Il profitto dell'imprenditore è riferito al momento della vendita.

Praticamente, la considerazione del profitto dell'imprenditore equivale alla riduzione del ricavo delle produzioni secondo un'aliquota pari alla percentuale assunta per il profitto stesso.

3.1 Dalle valutazioni economiche di carattere generale a quelle specifiche

Tra le valutazioni di carattere economico finalizzate a determinare, sulla scorta di elementi oggettivi, il valore dei terreni, senz'altro può essere ritenuta adeguata quella che assume come base di riferimento per la stima

Nel merito, tralasciando una approfondita analisi tecnica condotta da esperti di estimo ed avendo in riferimento ciò che la stessa porta quale risultato, si stima che il costo di produzione di un manufatto edilizio (fabbricato) costituisce il 45% del rientro finanziario, intendendosi per rientro finanziario il valore di vendita di un fabbricato. Nella percentuale del 45% sono esclusi i seguenti valori di rientro:

- costo urbanizzazioni
- costo capitale
- oneri progettuali
- incidenza acquisizione suoli
- profitto d'impresa e fiscalità

3.2 Determinazione del costo di produzione di un fabbricato

Al costo di produzione di un fabbricato può pervenirsi sulla base della DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE - novembre 2009, n. 2081 " **Ridefinizione dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata**" che fissa il costo per interventi di nuova edificazione relativi all' edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata.

*Il costo base (CBN) per interventi di nuova edificazione è fissato **646,18 €/mq.***

A detto costo sono applicati diversi incrementi differenziali (vedi deliberazione di Giunta Regionale allegata) che rappresentano le maggiorazioni di costo connesse alle *qualità aggiuntive* e alle *condizioni tecniche aggiuntive* previste dalla stessa deliberazione regionale portando il costo a 1365,66 euro.

Il Valore Complessivo del Fabbricato include ulteriori incrementi di costo riportati al precedente paragrafo ovvero :

- costo urbanizzazioni
- costo capitale
- oneri progettuali

Decreto Legge 112/08 art. 58 comma 1 - Piano delle alienazioni : Determinazione metodologia di stima

- incidenza acquisizione suoli
- profitto d' impresa e fiscalità.

Quindi, se il puro costo di realizzazione della edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata è di 1365,66 euro, per pervenire al Valore Complessivo del Fabbricato (ovvero del costo al lordo di utile per l'impresa), si applica una semplice proporzione :

puro costo di realizzazione : a quanto incide (45%) = il costo complessivo (x) : sta all'incidenza totale (100)

ovvero :

$$(1.365,66 \text{ €} \times 100/45) = 3.034 \text{ €} \text{ (Valore Complessivo del Fabbricato)}$$

3.3 Incidenza del valore del terreno sul fabbricato

Per determinare il valore venale del terreno rispetto al valore complessivo del fabbricato, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, che di seguito si trascrive:

“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni “.

In base alla norma su richiamata, così come il costo del terreno costituisce il 20% (o 30% nel caso di fabbricati industriali) del costo del fabbricato, parimenti può affermarsi che il valore di un terreno costituisce il 20% del valore complessivo del fabbricato. Generalmente fino ad oggi nelle perizie di stima finalizzate a tale scopo nella destinazione industriale sono stati compresi tutti gli immobili aventi destinazione non residenziale. A tal proposito, la Direzione Centrale dell'Agenzia delle Entrate con Circolare N°1 del 19-01-2007 ha fornito in merito i seguenti chiarimenti:

“...Come precisato al comma 7, per la determinazione forfettaria del valore dell'area occupata dai “fabbricati industriali”, si applica la percentuale del 30 per cento. Sono fabbricati industriali – ai sensi dell'ultimo periodo del comma 7 - quelli destinati alla produzione o alla trasformazione di beni, tenendo conto della loro effettiva destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile attribuita ai medesimi. Non rientrano, quindi, tra i fabbricati industriali gli immobili destinati ad una attività commerciale, quali ad esempio negozi, locali destinati al deposito o allo stoccaggio di merci. Nel caso di immobili all'interno dei quali si svolge sia un'attività di produzione o trasformazione di beni che attività diverse da questa (ad esempio attività commerciale o di stoccaggio) l'intero immobile potrà considerarsi industriale qualora gli spazi, espressi in metri quadri, utilizzati per l'attività di produzione o trasformazione siano prevalenti rispetto a quelli destinati ad altra attività”.

Per le considerazioni su esposte e ispirandosi al principio più favorevole per il contribuente nella determinazione del valore venale delle aree fabbricabili, viene assunto il 20% quale percentuale di incidenza del suolo sul valore complessivo del fabbricato.

3.4 Valore venali di un terreno

Nei paragrafi che precedono è stato determinato in 3.034,80 €/mq. il valore complessivo standard di un fabbricato. Di questo costo, il valore del suolo, per quanto innanzi detto, incide per il 20% e, pertanto, risulta determinato in 606,96 €/mq.

Per pervenire al valore venale dei terreni in funzione delle diverse capacità edificatorie agli stessi attribuite dal Piano nonché in funzione degli ulteriori elementi di valutazione in precedenza sviluppati si applica la seguente formula che mette in relazione il valore unitario della incidenza dell'area (606,96 €), con l'Indice Edificatorio proprio attribuito dal PRG vigente nel quale ricade il terreno da valutare rapportato in mq. (IEp) e la superficie complessiva dello stesso terreno (St), ovvero :

$$606,96\text{€} \times \text{IEp} \times \text{St}$$



4. CONCLUSIONI

In conclusione applicando la formula ($606,96 \times I_{Ep} \times St$) alle zone omogenee del Piano Regolatore si perviene al valore per mq. dei terreni interessati e che esprimono l'edificabilità prevista nell'ambito di riferimento.

Zona omogenea	Indice di fabbricabilità	Costo venale area a mq.
A1	Solo ricostruzione volumetria esistente	
A2	Solo sopraelevazione	
b1	6 mc/mq	1.213,92
B2.1	4 mc/mq	813,33
B2.2	4 mc/mq	813,33
B3	Necessario piano particolareggiato per fissare indice	Ai soli fini della stima viene fissato in analogia alla B2.2 in 813,33
B4	Necessario piano particolareggiato per fissare indice	
C	Necessario piano particolareggiato per fissare indice	
D1	3 mc/mq	606,96
D2	aree per servizi tecnologici della città	
D3	Necessario piano particolareggiato per fissare indice	
D4	Necessario piano particolareggiato per fissare indice	
D5	1,5 mc/mq	303,48
D6	Necessario piano particolareggiato per fissare indice	Ai soli fini della stima viene fissato in analogia alla D5 in 303,48
Sp	2 mc/mq	406,67
E	0,03 mc/mq	6,07

I valori riportati nella tabella che precede trovano sostanziale riscontro, sia rispetto a stime poste a corredo di giudicati volti ad accertare il valore venale di aree oggetto di procedure espropriative sia rispetto ai valori che l'OMI periodicamente indica per fabbricati. Queste valutazioni del mercato non hanno caratteristiche di omogeneità in quanto riferite a singoli episodi immobiliari, con specifiche caratteristiche, laddove la presente stima si è basata su elementi comuni a tutti i terreni valutati.



Decreto Legge 112/08 art. 58 comma 1 - Piano delle alienazioni : Determinazione metodologia di stima

E' indubbio, però, che l'instaurarsi di regole certe sortirà l'effetto di attribuire i giusti valori agli immobili anche calmierando alcuni prezzi non sempre rispondenti all' effettivo valore posseduto dalle aree.