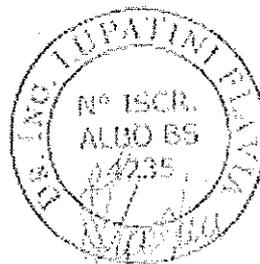




DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 36 DEL 11/03/2011

VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI
IMMOBILI

ANNO 2011



1. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Dall'analisi dell'andamento di mercato immobiliare nazionale presentata nel Report Urbano Fiaip 2010 emerge una lenta ripresa del mercato immobiliare. Nello specifico si legge *"Il 2010 si chiude con una lenta ripresa del mercato immobiliare in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano un recupero sostenuto da una significativa ripresa della domanda ed una stabilizzazione dei prezzi del mercato immobiliare residenziale. Per le compravendite immobiliari si registra un andamento medio dei prezzi in calo del 4, 5% per abitazioni, mentre cala il numero delle compravendite che si attesta a -2% nel 2010"*.

Ancora: *"In generale, il mercato indica nel 2010, rispetto all'anno precedente, un andamento dei prezzi in diminuzione di circa un -4,5% per le abitazioni e del -6% per i negozi, che si attesta sempre in diminuzione, attorno al 6,6% per gli uffici e al 6,3% per i capannoni. Ciò è dovuto ad una maggior offerta di immobili con un numero di compravendite concluse ancora minore alle attese di mercato a causa di un prezzo degli immobili che per molti proprietari è ancora fermo ai prezzi di mercato del 2007"*.

Il rapporto immobiliare del primo semestre 2010 dell'Agenzia del Territorio parla invece di prezzi stabili nel settore residenziale. Nello specifico si legge da ATENE NEWS Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio *" i prezzi delle case del nord, su base tendenza annua, mostrano per i capoluoghi una lieve inflessione (-0.6%), più decisa (-1.1%) nel resto della provincia"*

Nello specifico del territorio bresciano si ritiene fondamentale l'analisi dell'Osservatorio PROBRIXIA della Camera di Commercio di Brescia, dove si evince che: *" Lo scorso anno, in provincia di Brescia, le transazioni hanno registrato un decremento del 14,4% rispetto all'anno prima che, a sua volta, aveva evidenziato un calo del 19% sul 2007"*. Una situazione - va detto - che è generalizzata e che vede i risultati di Brescia in linea con quelli delle altre province lombarde. Per quanto riguarda i prezzi medi nominali delle case, l'anno scorso si è registrato un calo del 6,1% sull'anno prima, *"che significa aver tenuto rispetto al crollo delle negoziazioni"*. Qualche segnale a cui aggrapparsi però c'è. Nel terzo trimestre del 2010, a Brescia le transazioni dei fabbricati residenziali hanno visto un incremento del 3,9% rispetto allo stesso periodo del 2009; un dato in linea con quello dei capoluoghi del Nord e più alto della media nazionale (+2,5%). Male invece gli immobili commerciali e produttivi (-3%) e quelli del terziario (-4%).

Quanto sopra citato conduce a considerazioni sul valore degli immobili dell'intero territorio bresciano. Se ci caliamo nella realtà del Comune di Cologne invece, il mercato immobiliare ha vissuto una fase di generale stabilità.

Alla luce di ciò, risulta opportuno fissare un prezzo medio in comune commercio diminuito del -4% rispetto all'anno precedente sia per il settore residenziale che per il settore terziario-produttivo-commerciale: ovvero pari a 205.50 €/mq di superficie per le aree residenziali e 179.50 €/mq per quelle produttive/industriali.

Per quanto riguarda le zone A e A1 (rispettivamente "Centro Storico" e "Nuclei di Antica Formazione"), non trattandosi di lotti liberi quindi privi di effettiva Superficie Fondiaria, si è deciso di attribuire un valore medio relativamente alla volumetria esistente (€/mc). A tal fine si è rapportato il valore al metro quadrato di una zona residenziale con un indice volumetrico medio desunto da una valutazione empirica su fabbricati esistenti in centro storico.

2. VALORIZZAZIONE PER L'ANNO 2011

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'ICI, pertanto con le informazioni raccolte nella presente sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per l'anno 2011.

A tale proposito, si tiene a precisare ulteriormente quanto segue:

- l'art.2, comma 1 lettera b) del D.Lgs.504 definisce: "per area fabbricabile si intende l'area 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. ...OMISSIS".
- l'art.5 comma 5 del D.Lgs.504 definisce quanto segue: "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

La metodologia proposta prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi all'indice urbanistico I_1 , alla destinazione urbanistica I_2 , alla modalità attuativa di intervento prevista I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I_4 , sapendo che il

valore di riferimento è fissato in €/mq 205,50 per le aree residenziali e in €/mq 179,50 per quelle produttive/industriali si calcola:

$$\text{ValoreVenaleArea (€)} = 205,50 \text{ €/mq} \times \text{SUP}_{\text{mq}} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \text{ (aree residenziali)}$$

$$\text{ValoreVenaleArea (€)} = 179,50 \text{ €/mq} \times \text{SUP}_{\text{mq}} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \text{ (aree prod./ comm.)}$$

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).

3. VALORIZZAZIONE INDICI PARAMETRICI

Al fine di ricavare valori medi per ognuna delle aree ricadenti nel territorio comunale, si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria per quanto concerne l'edificazione residenziale e produttiva-commerciale, per il Comune di Cologne, è l'indice di Utilizzazione Fondiaria (S_p/S_f) U_f .

La tabella dei coefficienti per le zone residenziali è la seguente:

RANGE VALORI U_f (mq/mq) RESIDENZIALE	INDICE I_1
< 0,30	0,60
≥ 0,30 < 0,40	0,90
≥ 0,40 < 0,50	0,95
≥ 0,50 < 0,60	1,00
≥ 0,60	1,10

RANGE VALORI U_f (mq/mq) PROD-INDUST	INDICE I_1
< 0,60	0,80
≥ 0,60 < 0,80	0,90
≥ 0,80 < 1,00	0,95
≥ 1,00 ≤ 1,20	1,00
> 1,20	1,10

VERIFICA nTA 209

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I_2

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/commerciali, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le sole aree agricole e destinate ai servizi pubblici: nella fattispecie

E	agricola produttiva	→	Agricola
MO	zona ambientale del Monte Orfano	→	Agricola
PED	zona ambientale pedecollinare	→	Agricola
SALV	zona ambientale di salvaguardia	→	Agricola
AV	zona per attività venatoria	→	Agricola
SP1	attrezzature per l'istruzione	→	Servizi pubblici
SP2	attrezzature di interesse comune	→	Servizi pubblici
SP3	attrezzature a verde e sportive	→	Servizi pubblici
SP4	verde privato ad uso pubblico	→	Servizi pubblici
SP5	parcheggi pubblici	→	Servizi pubblici
SP6	verde pubblico per la zona produttiva	→	Servizi pubblici
SP7	parcheggi pubblici per la zona produttiva	→	Servizi pubblici

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

Zona	Residenziale	Produttivo/Commerciale
	I_2	I_2
Agricola	0.21	0.24
Servizi Pubblici	0.75	0.86

Il valore al metro quadrato, nel solo caso delle zone agricole, è da calcolare sulla superficie vincolata utile al raggiungimento della volumetria interessata

L'indice di destinazione d'uso si applica in base alla destinazione dell'intervento che si va a realizzare: intervento urbanistico che riguarda una destinazione prevalentemente residenziale o intervento urbanistico riguardante una destinazione prevalentemente produttiva-commerciale.

- Si ritiene opportuno introdurre anche un coefficiente I_2 che distingua le zone commerciali da quelle artigianali - industriali:

Destinazione d'uso	Indice I_2
Artigianale-Industriale	0.70
Commerciale	1.00

ZONA (D)

I_2 1,00

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I_3

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi.

ind. (1)

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I_3
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.70
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A.		1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
<u>Ambito di Trasformazione previsto da P.G.T *</u>	Non adottato Non convenzionato	0,30

(B A)
GENERALI
URBANISTICI

* Il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio approvato, individua gli Ambiti di Trasformazione definendone la vocazione funzionale, gli indici urbanistici edilizi, i criteri di negoziazione-perequazione-compensazione, i piani attuativi e il livello di priorità.

Per tali Ambiti di Trasformazione si applicheranno i medesimi criteri delineati: verranno valorizzati in base alla vocazione funzionale individuata dal Documento di Piano (e ridotti di una percentuale del 70% che tenga conto del periodo di transizione tra l'approvazione del PGT e l'eventuale attivazione effettiva dei Piani Attuativi interessanti l'area).

RIDUZIONI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.)(citato anche dalla normativa)
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti
- Lotti interclusi
- Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree
- Nel caso della zona B3 "Residenziale esistente in ambiti produttivi" viene introdotto un coefficiente $I_4 = 0,85$ che tenga conto dei limiti di volumetria da rispettarsi in detta zona.
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:
la L.R. n. 12 del 11 Marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" al Titolo III art. 59 (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura) stabilisce che *"nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, serre, magazzini locali per la lavorazione e la conservazione e vendita di prodotti agricoli; i relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:*

1. 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica
2. 0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
3. 0,03 mc/mq per gli altri terreni agricoli"

Nel caso delle zone agricole (agricola produttiva, ambientale del Monte Orfano, ambientale pedecollinare, ambientale di salvaguardia), il coefficiente di riduzione I_4 è stato fissato pari a 0,10.

La superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione.

- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie per le aree SP1-SP2-SP3-SP4-SP5-SP6-SP7 è stato fissato un coefficiente I_4 pari a 0,25.
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo $I_4 = 0,50$, inoltre data la minore appetibilità commerciale propria delle zone economico popolari, risulta equo un abbattimento del 20% ($I_4 = 0,80$)
- Nel caso di presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico (...) viene introdotto un coefficiente I_4 pari a 1,20 che tenga in debita considerazione di tale caratteristica.
- Nel caso di aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze, si introduce un coefficiente di abbattimento I_4 pari a 0,80.
- Nel caso di lotti con superfici inferiori ai 300 mq si introduce un coefficiente di abbattimento I_4 pari a 0,80
- Nel caso delle zona A-A1 viene introdotto un coefficiente riduttivo I_4 pari a 0,90 che tenga conto del fatto che nelle aree delimitate sono vietate nuove costruzioni su area inedificata sino ad approvazione di un Piano Particolareggiato del Centro Storico;
- In caso di lotti a destinazione residenziale con Superficie > 1800 mq o lotti a destinazione produttiva con Superficie > 1200, viene introdotto un indice I_4 pari a 0,80 che tenga conto dell'assoggettamento obbligatorio a Piano Attuativo.
- Nel caso della zona D1a "Zona produttiva consolidata" posta a nord della provinciale Brescia-Bergamo, si introduce un indice I_4 pari a 0,60 che tenga conto del fatto che sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali verrà applicato un indice I_4 pari a 0,85 rispetto al valore al metro cubo delle zone A
- In caso invece di ristrutturazione in zona produttiva-commerciale, il calcolo verrà effettuato rispetto alla S_{lp}

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Cologne, si è ritenuto opportuno suddividere l'intero territorio in tre zone territoriali rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo edificatorio sia residenziale che commerciale che produttivo omogeneo e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali e precisamente:

1. Zona Nord collinare : delimitata a nord dalla Zona Ambientale del Monte Orfano e a sud dalle Via G. Marconi - Via V. Emanuele - Via F.lli Facchetti. Zona di maggior prestigio ed importanza storico-architettonica.
2. Zona Centrale: delimitata dalla Zona Nord collinare e dalla S.S. Ogliese n. 573. Zona prevalentemente residenziale, salvo una zona produttiva localizzata ad Ovest (ex Sebino).
3. Zona Meridionale: dalla S.S. Ogliese n. 573 sino al confine sud del Comune di Cologne. Zona prevalentemente produttiva/commerciale (con conseguente penalizzazione dell'appetibilità delle transazioni immobiliari residenziali).

Zona Territoriale	Indice di destinazione d'uso I ₅
Nord collinare	1.00
Centrale	0.95
Meridionale	0.90

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2011

aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale
 aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva

205,50 € /mq.
 179,50 € /mq.

Potenzialità edificatoria I_1 RESIDENZIALE E PRODUTTIVA-INDUSTRIALE

RANGE VALORI Uf (mq/mq) RESIDENZIALE	INDICE I_1
< 0,30	0,60
$\geq 0,30 < 0,40$	0,90
$\geq 0,40 < 0,50$	0,95
$\geq 0,50 < 0,60$	1,00
$\geq 0,60$	1,10

RANGE VALORI Uf (mq/mq) PROD-INDUST	INDICE I_1
< 0,60	0,80
$\geq 0,60 < 0,80$	0,90
$\geq 0,80 < 1,00$	0,95
$\geq 1,00 \leq 1,20$	1,00
> 1,20	1,10

Indice di destinazione d'uso I_2

Zona	Residenziale I_2	Produttivo/Commerciale I_2
Agricola	0.21	0.24
Servizi Pubblici	0.75	0.86

Per la sola zona PRODUTTIVA-INDUSTRIALE

Zona	Indice I_2
Artigianale-Industriale	0.70
Commerciale	1.00

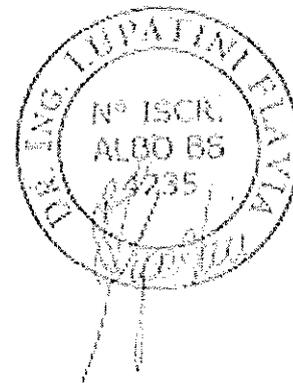
Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₃
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto - interventi di ricostruzione previa demolizione		0.70
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A.		1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
<u>Ambito di Trasformazione previsto da P.G.T *</u>	Non adottato Non convenzionato	0,30

Riduzioni per situazioni particolari I₄

in base al valore di riferimento

INDICE	Riduzioni I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.10
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.25
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Aree in zone P.E.E.P.	0,80
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico...	1,20
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0.80
Lotti con Superfici < 300 mq	0.80
Zone A-A1 se subordinate a Piano Particolareggiato Centro Storico	0.90
Lotti residenziali > 1800 mq - Lotti produttivi > 1200 mq assoggetati a Piano Attuativo	0.80
Zona D1a - solo manutenzione ordinaria e straordinaria	0,60
Presenza di servitù, vicinanza elettrodotti, lotti interclusi, presenza di limiti-vincoli (...)	da definire caso per caso
In caso di ristrutturazione residenziale (intesa come Volume eccedente sull'ampliamento)	0.85 *



* In Caso di ristrutturazione in zona residenziale si applica un indice pari a 0,85 rispetto al valore al metro cubo, mentre in caso di ristrutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato in base alla Slp

Zona Territoriale di Appartenenza I₅

Zona Territoriale	Indice di destinazione d'uso I ₅
Nord collinare	1.00
Centrale	0.95
Meridionale	0.90

ALLEGATO 2: RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI
 IS = 1.00 (Zona Nord Collinare)

Classe	Descrizione		2011 €/mq
	Zona di P.G.T.	Modalità attuativa	
B1	residenziale esist. e di compl.	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	143,85
		Concessione edilizia/DIA	205,50
B2	residenziale rada esistente	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	129,47
		Concessione edilizia/DIA	184,95
B3	residenziale esistente in ambiti produttivi	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	122,27
		Concessione edilizia/DIA	174,68
C	residenziale di espansione	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	143,85
		Concessione edilizia/DIA	205,50
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	123,30
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	184,95
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	205,50
		P.E.E.P. - non convenzionato (non urbanizz.)	98,64
		P.E.E.P. - convenzionato (non urbanizz.)	131,52
VP	verde privato	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	86,31
		Concessione edilizia/DIA	123,30
D1	produttiva esiste di compl.	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	87,96
		Concessione edilizia/DIA	125,65
D1-a	produttiva zona consolidata	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	75,39
		Concessione edilizia/DIA	107,70
D2	produttiva con P.E. in attuazione	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	125,65
		Concessione edilizia/DIA	179,50
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	107,70
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	161,55
D3	attività terziarie esistenti	Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	179,50
		Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	119,37
E-MO PED-SALV AV	agricola (destinazione prod.-artig.-comm.)	Concessione edilizia/DIA	170,53
		Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	3,02
E-MO PED-SALV AV	agricola (destinazione residenziale)	Concessione edilizia/DIA	4,32
		Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	3,02
SP1-SP2-SP3 SP3-SP4-SP5 SP6-SP7	Istruzione, di interesse comune, verde e parcheggi pubblici	Concessione edilizia/DIA	4,31
		valore medio per p.u.: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	38,53
ST-CARB	attività alberghiere, servizi tecnol., distribuzione carburanti	valore medio per p.u.: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	38,59
		Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	125,65
		Concessione edilizia/DIA	179,50

15 = 0.95 (Zona Centrale)

Classe	Descrizione		2011
	Zona di P.G.T.	Modalità attuativa	€ / mq
B1	residenziale esist. e di compl.	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	136,66
		Concessione edilizia/DIA	195,23
B2	residenziale rada esistente	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	122,99
		Concessione edilizia/DIA	175,70
B3	residenziale esistente in ambiti produttivi	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	116,16
		Concessione edilizia/DIA	165,94
C	residenziale di espansione	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	136,66
		Concessione edilizia/DIA	195,23
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	117,14
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	175,70
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	195,23
		P.E.E.P. - non convenzionato (non urbanizz.)	93,71
		P.E.E.P. - convenzionato (non urbanizz.)	124,94
		P.E.E.P. - convenzionato (urbanizz.)	140,56
VP	verde privato	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	81,99
		Concessione edilizia/DIA	117,14
D1	produttiva esiste di compl.	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	83,56
		Concessione edilizia/DIA	119,37
D1-a	produttiva zona consolidata	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	71,62
		Concessione edilizia/DIA	102,32
D2	produttiva con P.E. in attuazione	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	119,37
		Concessione edilizia/DIA	170,53
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	102,32
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	153,47
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	170,53
D3	attività terziarie esistenti	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	113,40
		Concessione edilizia/DIA	162,00
E-MO PED-SALV AV	agricola (destinazione prod.-artig.-comm.)	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	2,87
		Concessione edilizia/DIA	4,10
E-MO PED-SALV AV	agricola (destinazione residenziale)	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	2,86
		Concessione edilizia/DIA	4,09
SP1-SP2-SP3 SP3-SP4-SP5 SP6-SP7	Istruzione, di Interesse comune, verde e parcheggi pubblici	valore medio per p.u.: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	36,60
		valore medio per p.u.: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	36,66
ST-CARB	attività alberghiere, servizi tecnol., distribuzione carburanti	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	119,37
		Concessione edilizia/DIA	170,53

I5 = 0.90 (Zona Meridionale)

Classe	Descrizione		2011
	Zona di P.G.T.	Modalità attuativa	€ / mq
B1	residenziale esist. e di compl.	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	129,47
		Concessione edilizia/DIA	184,95
B2	residenziale rada esistente	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	116,52
		Concessione edilizia/DIA	166,46
B3	residenziale esistente in ambiti produttivi	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	110,05
		Concessione edilizia/DIA	157,21
C	residenziale di espansione	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	129,47
		Concessione edilizia/DIA	184,95
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	110,97
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	166,46
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	184,95
		P.E.E.P. - non convenzionato (non urbanizz.)	88,78
		P.E.E.P. - convenzionato (non urbanizz.)	118,37
vp	verde privato	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	77,68
		Concessione edilizia/DIA	110,97
D1	produttiva esiste di compl.	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	79,16
		Concessione edilizia/DIA	113,09
D1-a	produttiva zona consolidata	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	67,85
		Concessione edilizia/DIA	96,93
D2	produttiva con P.E. in attuazione	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	113,09
		Concessione edilizia/DIA	161,55
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	96,93
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	145,40
D3	attività terziarie esistenti	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	107,43
		Concessione edilizia/DIA	153,47
E-MO PED-SALV AV	agricola (destinazione prod.-artig.-comm.)	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	2,72
		Concessione edilizia/DIA	3,88
E-MO PED-SALV AV	agricola (destinazione residenziale)	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	2,71
		Concessione edilizia/DIA	3,88
SP1-SP2-SP3 SP3-SP4-SP5 SP6-SP7	Istruzione, di interesse comune, verde e parcheggi pubblici	valore medio per p.u.: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	34,68
		valore medio per p.u.: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	34,73
ST-CARB	attività alberghiere, servizi tecnol., distribuzione carburanti	Concessione edilizia/DIA previa demolizione totale	113,09
		Concessione edilizia/DIA	161,55

Per le zone in centro storico, nei casi di interventi di recupero ovvero P.R., nei casi di ristrutturazione in zone residenziali, parametrizzando le potenzialità edificatorie di zone residenziali di completamento equivalenti e sulla base dei risultati desunti dalla valutazione oggetto della presente relazione di stima, vengono fissati i seguenti valori unici al metro cubo, (ai quali dovranno applicarsi eventualmente i parametri I4 - I5):

Valori unici al mc	Anno 2011
€ / mc	69,00