



CITTÀ DI CHIVASSO  
Città Metropolitana di Torino

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 116**

**Oggetto:** DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

L'anno **duemilaventisei** addì **ventuno** del mese di **Maggio** alle ore **08:30** nella sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone di:

CASTELLO CLAUDIO	SINDACO
CENTIN PASQUALE	ASSESSORE
CASALINO CHIARA	ASSESSORE
DEBERNARDI FABRIZIO	ASSESSORE
VARETTO CRISTINA	ASSESSORE
VITALE GIANLUCA	ASSESSORE

presente	assente
	SI
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	

Assiste il Vice Segretario Generale Roberta Colavitto.

Constatata la legalità della seduta, il Presidente apre la discussione (segue a tergo).

Letto, approvato e sottoscritto:

IL VICE SINDACO

IL VICE SEGRETARIO

Pasquale Centin  
Firmato digitalmente

Roberta Colavitto  
Firmato digitalmente

## L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

### Visti:

- l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:
  - o Il comma 738, a mente del quale “...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”;
  - o Il comma 740, che ha previsto come presupposto di imposta il possesso degli immobili tra i quali anche le aree fabbricabili;
  - o Il comma 741, lett. d) a mente del quale “...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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...”;
  - o Il comma 746, a mente del quale “...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ...”
- l'art. 36, comma 2, del Decreto-legge 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 04/08/2006 n. 248, il quale stabilisce che “un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”;

### Dato atto che

- la città di Chivasso è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 19-12326 del 19/04/2004 e s.m.i;
- l'art. 17 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i prevede che il Piano Regolatore Generale Comunale, ogni dieci anni, debba essere sottoposto a revisione, al fine di verificarne l'attualità e di accertare la necessità o meno di modificarlo, variarlo o sostituirlo;
- il succitato Piano Regolatore Generale Comunale non è risultato più idoneo ad assicurare un adeguato governo del territorio comunale in termini di esigenze abitative, commerciali, produttive ed infrastrutturali;
- l'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i norma l'iter per la formazione e l'approvazione del PRGC e delle sue varianti generali/ strutturali e stabilisce, al c. 1 del medesimo, che il Comune, in qualità di soggetto proponente, definisca la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante generale di PRGC;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 18/12/2024 è stata adottata la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Generale al PRGC;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 07/10/2025 è stato adottato il Progetto Preliminare della Variante Generale al PRGC;

### Considerato che:

- l'art. 8 del vigente Regolamento disciplinante l'IMU stabilisce che, ferma restando la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili ai sensi della norma statale (valore venale in comune commercio, come definito dall'art. 1 comma 746 della Legge n. 160/2019),

*“2.....al fine di semplificare gli adempimenti da parte dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo degli Uffici, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. Fino a nuova determinazione della Giunta Comunale, continuano a trovare applicazione, ai soli fini indicativi, i valori adottati ai fini ICI, con deliberazione Giunta Comunale n. 213 del 27/11/2003.*

*3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta, a condizione che per la medesima area non risulti da atto di trasferimento della proprietà, da perizia o da altri elementi di cui gli uffici comunali sono venuti a conoscenza, un valore superiore a quello deliberato.*

*4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.*

.....

*7. Ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002, il Comune comunica al proprietario l'intervenuta edificabilità dell'area tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC da inviarsi agli intestatari della Particella catastale interessata.*

*8. La mancata comunicazione dell'intervenuta edificabilità dell'area può determinare, ove il Comune non possa provare che il contribuente abbia comunque avuto conoscenza di tale intervenuta edificabilità, la non applicabilità di sanzioni ed interessi sulla maggiore imposta dovuta, ai sensi dell'art. 10, comma 2 L. 212/2000.”;*

**Richiamata** la Deliberazione di Giunta Comunale n. 213 del 27/11/2003 avente come oggetto “Determinazione dei valori unitari delle aree fabbricabili residenziali e produttive ai fini dell'ICI” che indica i valori delle aree fabbricabili e che detti valori hanno costituito riferimento, a mero scopo indicativo, dall'anno d'imposta in cui sono stati adottati;

**Dato atto che** i valori indicati nella sopra citata deliberazione hanno necessità di essere revisionati ed adeguati rispetto all'iter intrapreso di formazione e approvazione della Variante Generale di PRGC;

**Ravvisata** quindi la necessità di affidare l'incarico finalizzato alla redazione di una Perizia di analisi e stima per la determinazione dei valori imponibili ai fini IMU delle aree edificabili nell'ambito della Variante Generale del vigente PRGC della città di Chivasso;

**Richiamata** la determinazione n. 764 del 09/10/2025 con la quale è stato affidato l'incarico professionale allo Studio Tecnico Associato Sarin- Arch. Alberto Redolfi per la redazione di una perizia di analisi e stima delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini IMU finalizzata all'individuazione di un nuovo quadro per l'accertamento dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili suddivise nei vari ambiti urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale in corso di approvazione;

**Considerato che** la legge n. 160/2019 sopra citata indica una serie di parametri che devono essere tenuti presenti nell'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili;

**Vista** la “Perizia di analisi e stima delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini IMU” redatta dallo Studio Tecnico Associato Sarin- Arch. Alberto Redolfi pervenuta in data 19/06/2026 prot. 26945 finalizzata a fornire un riferimento dei valori delle aree fabbricabili nel territorio del Comune di Chivasso al fine dell'applicazione dell'IMU secondo i criteri sotto riportati;

- gli elaborati prescrittivi del PRG del Comune di Chivasso e, in particolare, le tavole di azzonamento e progetto costituiscono l'impianto e il riferimento per la determinazione dei valori;
- è stata operata una ripartizione delle aree fabbricabili in base alla disciplina urbanistica, prevedendo, all'interno di queste zone, diverse tipologie di valori, giungendo così a una determinazione dei medesimi rispettosa delle singole caratteristiche delle zone in cui le aree fabbricabili sono inserite;
- la metodologia valutativa delle aree edificabili ai fini IMU ha tenuto conto dei parametri definiti dall'art. 1 comma 746 della Legge n. 160/2019 quali:
  - o zona territoriale di ubicazione;
  - o indice di edificabilità;

- destinazione d'uso consentita;
  - oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
  - prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
- si sono perfezionati i valori dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto dei valori rilevati nell'indagine presso le agenzie e sugli atti notarili, assumendo per il calcolo del parametro P( = Prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione) tre distinti valori, uno per l'area del capoluogo e delle zone edificate adiacenti che chiameremo Zona Interna, uno per la restante zona che chiameremo Zona Mediana e uno per le altre aree (periferia esterna, altre frazioni e territorio agricolo) che chiameremo Zona Esterna.

**Ritenuto** di condividere detti valori medi orientativi di riferimento delle aree edificabili, al fine di semplificare gli adempimenti da parte dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo degli Uffici, fermo restando quanto previsto dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti;

#### **Visti**

- il Regolamento sull'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 28/09/2020 e successive modificazioni e, in particolare, l'art. 8;
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento generale delle entrate;

**Acquisito**, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile da parte rispettivamente del Dirigente del Settore Governo del Territorio e del Responsabile del Servizio Finanziario;

Tutto ciò premesso e considerato,

### **PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE**

- 1) **Di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e si intendono qui integralmente riportate, trascritte e approvate in ogni parte;
- 2) **Di approvare** i valori delle aree edificabili del Comune di Chivasso, sulla scorta della "Perizia di analisi e stima delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini IMU" redatta dallo Studio Tecnico Associato Sarin - Arch. Alberto Redolfi pervenuta in data 19/06/2026 prot. 26945 allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) **Di dare atto** che, ai fini di una maggior caratterizzazione delle aree in funzione della loro valorizzazione, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, ai valori riportati nella Tabella acclusa alla perizia saranno applicati i seguenti indici correttivi, come meglio illustrati nel paragrafo 6 della perizia medesima:

#### **A) Piani Esecutivi**

Con l'avvicinarsi della certezza di attuazione dell'edificazione, l'area assume via via maggiore valore. Sono da applicarsi i seguenti correttivi:

- |                       |      |
|-----------------------|------|
| o adozione            | +5%  |
| o approvazione        | +10% |
| o stipula convenzione | +20% |

#### **B) Servitù**

In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area potrà essere riconosciuto un indice di deprezzamento **fino al 5%** del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino limitative della concreta utilizzazione dell'area;

### **C) Fondi interclusi**

In presenza di un fondo intercluso, verrà applicato un indice di deprezzamento **fino al 10%** del valore base, qualora la stessa risulti limitativa della concreta utilizzazione dell'area, ove sia necessaria l'individuazione di una servitù di passaggio per la sua concreta utilizzazione edificatoria, ove non realizzabile unitamente al fondo servente;

### **D) Particolare configurazione dell'area**

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal PRGC, non consentano una edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento **fino al 10%** del valore base;

### **E) Fasce di rispetto**

Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto, o comunque siano presenti servitù di distanza, verrà applicato un indice di deprezzamento **fino al 20%** del valore base, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area a fini edificatori rendendola di fatto inedificabile, fatta salva la trasferibilità dell'edificazione.

### **F) Clausola di salvaguardia**

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento si sommano algebricamente tra loro prima di essere applicati e non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al 30% del valore base.

## **4) Di dare atto che**

- detti valori saranno applicabili dalla data di approvazione della Variante Generale al PRGC;
- a decorrere dalla data in cui è divenuta esecutiva la deliberazione di adozione del Progetto Preliminare della Variante Generale al PRGC e fino alla conclusione dell'iter di approvazione definitiva del nuovo documento di pianificazione urbanistica., detti valori sono ridotti del 20% ;
- detti valori potranno essere modificati periodicamente; in mancanza di modifica si intenderanno implicitamente confermati;

5) **Di ribadire che** i valori delle aree di cui all'allegata "Perizia di analisi e stima delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini IMU" non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di verifica e controllo dell'imposta, né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art. 1 comma 746 Legge n. 160/2019) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse, in presenza di perizia tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

6) **Di demandare** all'Ufficio Tributi, supportato dall'Ufficio Urbanistica, l'applicazione del presente provvedimento;

7) **Di disporre** la pubblicazione della presente e dei relativi allegati ai sensi dell'art. 39 - Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio del D.Lgs. 33/2013 e smi – nella sezione dedicata del sito internet istituzionale dando atto che la pubblicità degli atti medesimi è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi;

8) **Di dichiarare** l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000 e smi al fine di consentire l'applicazione dei predetti valori in sede di liquidazione dell'acconto IMU 2026.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

All'unanimità dei voti favorevoli, espressi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

- di approvare la proposta di deliberazione come sopra trascritta;
- di dare atto che la presente deliberazione è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente.

Successivamente, per i motivi sopra esposti, con separata votazione e con voti unanimi, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i.

**Comune di Chivasso (TO)**

**PERIZIA DI ANALISI E STIMA DELLE AREE EDIFICABILI SUL  
TERRITORIO COMUNALE DI CHIVASSO AI FINI IMU**

**(Novembre 2025)**

**Aggiornamento Maggio 2026**

Autore

**Architetto Alberto Redolfi**

Architetto Alberto Redolfi  
Studio Tecnico Associato S.AR.IN.  
10016 Montalto Dora (TO), corso Marconi n.24  
Partita Iva 05434050018

1. Premessa, inquadramento e scopo dell'analisi valutativa.....	4
2. Criteri metodologici.....	4
3. Indicazione e motivazione dei valori assunti.....	6
4. Inquadramento urbanistico: disciplina e parametri.....	15
TM - TESSUTI CONSOLIDATI DI IMPIANTO MODERNO O CONTEMPORANEO.....	18
TU - INSEDIAMENTI DI IMPIANTO PROGETTUALE UNITARIO.....	18
TR - TESSUTI RADII ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI CONSOLIDATI.....	18
LC – LOTTI DI COMPLETAMENTO.....	19
RG – AMBITI DI RIGENERAZIONE.....	19
NR - AMBITI DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE.....	19
IT – INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI.....	19
IP - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIORDINO.....	19
IM - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MINORI.....	20
NP – AMBITI DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO.....	20
NC – AMBITI DI NUOVO IMPIANTO terziario e commerciale.....	20
SV – aree A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT.....	20
GV – are pr servizi generali a parco urbano.....	21
PK – Parcheggi.....	21
IC2b – cimiteri.....	21
SR4 – stazione di rifornimento.....	21
AREE PER SERVIZI SOCIALI GENERICHE (TITOLO IV PARTE II DELLE NTA).....	21
5. Calcolo dei Valori delle aree fabbricabili.....	22
TM - TESSUTI CONSOLIDATI DI IMPIANTO MODERNO O CONTEMPORANEO.....	22
TU - INSEDIAMENTI DI IMPIANTO PROGETTUALE UNITARIO.....	22
TR - TESSUTI RADII ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI CONSOLIDATI.....	22
LC – LOTTI DI COMPLETAMENTO.....	23
RG – AMBITI DI RIGENERAZIONE.....	23
NR - AMBITI DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE.....	24
IT – INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI.....	25
IP - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIORDINO.....	26
IM - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MINORI.....	26
NP – AMBITI DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO.....	26
NC – AMBITI DI NUOVO IMPIANTO terziario e commerciale.....	26
SV – aree A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT.....	27
GV – are pr servizi generali a parco urbano.....	27
PK – Parcheggi.....	27
IC2b – cimiteri.....	27
AREE PER SERVIZI SOCIALI GENERICHE (TITOLO IV PARTE II DELLE NTA).....	27

6. Indici correttivi dei criteri valutativi .....	57
NORMA TRANSITORIA .....	59
Conclusioni .....	59

## **1. PREMESSA, INQUADRAMENTO E SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA**

Il comune di Chivasso fa parte dell'area metropolitana di Torino ed ha una popolazione di circa 26 mila abitanti. Confina amministrativamente con i comuni di Brandizzo, Caluso, Castagneto Po, Mazzè, Montanaro, Rondissone, San Benigno Canavese, San Raffaele Cimena, San Sebastiano da Po, Verolengo, Volpiano. L'estensione del territorio comunale è di circa 51,24 kmq e l'edificato si pone tra il corso del fiume Po e l'autostrada Torino-Milano a una altitudine di 183 m s.l.m.

Chivasso è uno dei principali centri della Città metropolitana di Torino ed è la città di riferimento del Chivassese, una zona omogenea di 100.000 abitanti e 24 Comuni, che è una delle 11 aree in cui è suddivisa la città metropolitana.

Chivasso comprende le seguenti località e frazioni: Betlemme, Borghetto, Boschetto, Castelrosso, Mandria, Montegiove, Mosche, Pogliani, Pratoregio, Torassi.

La richiesta formulata dal Comune di Chivasso con riferimento al presente lavoro per l'Analisi delle aree edificabili sul territorio comunale di Chivasso ai fini IMU è quella di pervenire ad un nuovo quadro per l'individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale in corso di stesura e approvazione, tenendo conto di precisi indirizzi che lo stesso Comune ha già individuato di concerto tra l'ufficio urbanistica e l'ufficio tributi.

La perizia è richiesta per l'anno di imposta 2025.

Il soggetto incaricato della perizia (affidamento CIG: B84F0BF78A) è lo Studio Tecnico Associato SARIN – Arch. Alberto Redolfi iscritto all'Ordine di Torino al n° 3992.

## **2. CRITERI METODOLOGICI**

La metodologia valutativa delle aree edificabili ai fini IMU deve tenere conto dei parametri definiti dall'art. dall'art. 1 c. 746 della L. 160/2019, che sono i seguenti:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Preso atto di tali parametri, nel definire i valori attendibili per il calcolo della base imponibile IMU, si ritiene non praticabile e poco opportuna l'adozione di criteri di stima sintetico-comparativi con riferimento alle aree edificabili individuate nello strumento urbanistico di Chivasso. Ciò poiché il mercato non presenta sufficiente statistica di dati di compravendita per beni similari scambiati sulla medesima piazza e periodo, e inoltre – come già si accennava in premessa – perché molte previsioni presentano numerose differenze con la casistica recente riferibile allo stesso Comune o ai Comuni contermini.

Si ritiene più opportuno, pertanto, adottare criteri che contemplino la trasformazione del valore del prodotto edilizio in valore del suolo e conseguentemente utilizzare, a questo fine, la metodologia estimativa meglio nota come “Valore di trasformazione”, mai utilizzata nelle precedenti stime svolte dal Comune. Il valore di trasformazione si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile dopo un processo di valorizzazione e il costo necessario per valorizzarlo.

A questo modello di calcolo, fanno riferimento diverse formule largamente in uso e facilmente reperibili sulla manualistica e sulle pubblicazioni in tema. Tra le molte utilizzabili, per la stesura

della presente perizia, si è scelto di utilizzare il “metodo Bensi” adottato da molti Comuni in casi analoghi, con ciò riferendosi ad un modello valutativo illustrato nelle sue pubblicazioni dall’arch. Vittorio Bensi, uno dei massimi esperti nel campo delle perizie immobiliari.

È opportuno, pertanto, richiamare la formula di tale modello valutativo riportata nel volume curato da Vittorio Bensi dal titolo “Espropri per lavori di pubblica utilità” edito da Pirola - Gruppo editoriale il Sole 24 Ore (riedizioni 1994 - 2003).

La Formula di calcolo è la seguente:

$$Va = \{[(P \times Vt \times S \times I1 \times I2 / 3) \times (1-U)] - [(Kcu \times Vt \times S \times I1 \times I2 / 3) + (Kuu \times Vt \times S)]\} / [0,105 + (1 + r)^n]$$

dove:

S = Superficie di riferimento (mq);

Vt = Indice volumetrico territoriale assunto in rapporto alla zona omogenea in cui è situata l’area;

I1 = Riduzione S.L.V.P. per parti comuni non vendibili (da assumere in rapporto alle tipologie edilizie più diffuse nella zona con valori compresi tra lo 0,86 e 1,00);

I2 = Maggiorazione S.L.V.P. per accessori vendibili definita applicando coefficienti di virtualizzazione ( da assumere in rapporto al mercato con valori compresi tra 1,10 e 1,30);

P = Prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione, facendo riferimento ai valori medi della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e ai prezzi medi rilevati sul mercato, in conformità a quanto previsto, in tema di valorizzazione dei terreni edificabili, dall’art. 1 c. 746 della L. 160/2019, il quale sancisce che *«per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione, o fare data dall’adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, 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»*;

U = Utile promotore immobiliare (da assumere con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore compreso tra 0,00 e 0,30);

Kcu = Costo medio di costruzione per edifici, di definita destinazione funzionale (assunto di valore pari al valore unitario);

Kuu = Costo di urbanizzazione, comprensivo degli oneri ex legge n. 10/77 art.5 ma escluso l’onere ex legge n. 10/77 art.6 c.4 (assunto uguale al valore unitario al mq.);

r = Tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine;

n = numero di anni necessari per la trasformazione definito con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data della stima;

n = 0,00 Terreno edificato, valutato in rapporto al valore esistente;

n = 2,00 Terreno in zona complementare urbanizzata, edificabile con concessione semplice programmata; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in un unico lotto;

n = 3,00 Terreno in zona urbanizzata, edificabile con concessione semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;

n = 5,00 Terreno in zona non sufficientemente urbanizzata, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti di intervento;

n = 7,00 Terreno con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zona non sufficientemente urbanizzata; con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno superiore ai lotti medi;

n = 10,00 Terreno con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zona non urbanizzata con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi.

### 3. INDICAZIONE E MOTIVAZIONE DEI VALORI ASSUNTI

Di seguito si espongono i principali parametri che verranno assunti nel processo valutativo per il Comune di Chivasso, tenendo conto dei criteri metodologici riportati al punto precedente, che si ritengono conformi agli indici dettati dall'art. 1 c. 746 della L. 160/2019.

L'Amministrazione, nell'utilizzare in seguito la modalità di calcolo qui adottata per aggiornare o periziare nuovi ambiti, potrà adottare valori analoghi oppure – ove ricorrano casistiche differenti – attingere alle indicazioni del Punto 2 per le opportune modifiche.

#### P (PREZZO DI MERCATO)

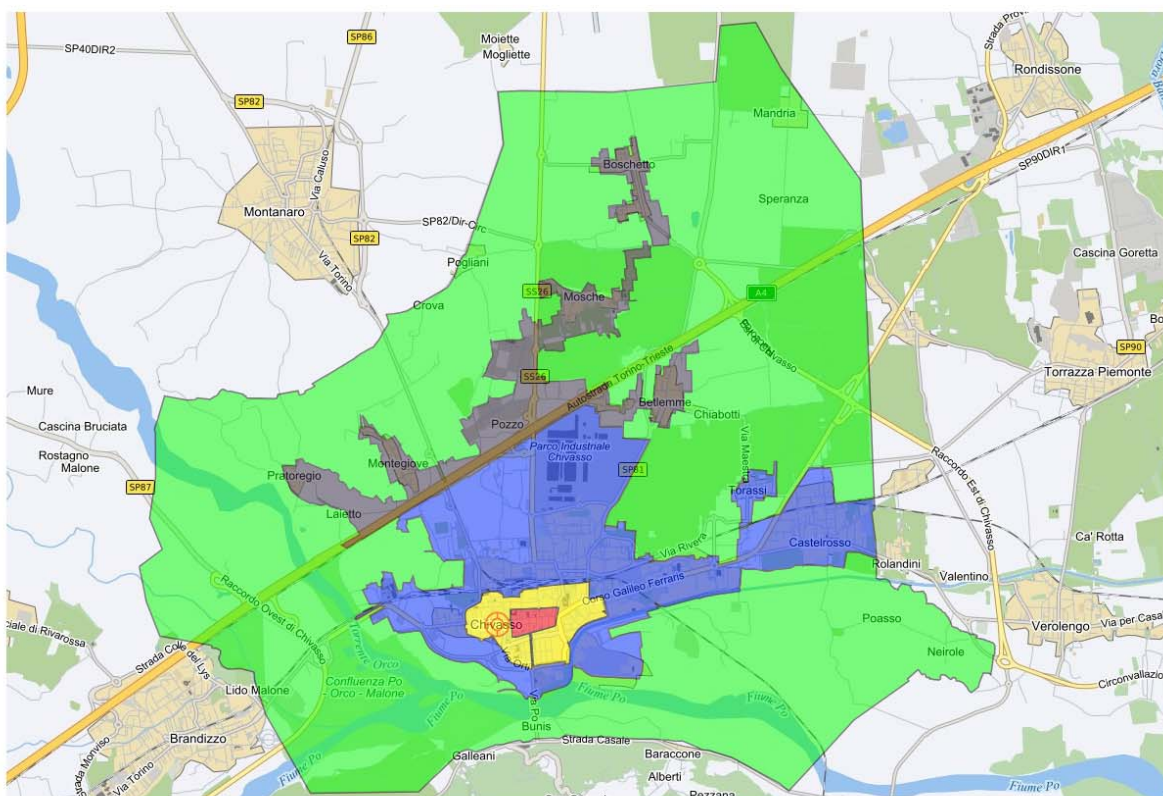
Dal punto di vista immobiliare la zona storicamente più dinamica del mercato chivassese è il Capoluogo – in particolare la prima cerchia esterna al centro storico, sebbene anche la grande frazione di Castelrosso mostri un buon tasso di attività sia in vendita che in affitto.

Risulta evidente che il Prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione sia uno dei parametri decisivi nella corretta applicazione della formula. Ciò rimanda obbligatoriamente ad una valutazione che deve tener conto sia delle indagini svolte sugli atti di transazione immobiliare, sia ad una lettura dell'evoluzione del mercato.

Un punto di partenza è rappresentato dai valori oggi rilevabili nelle quotazioni immobiliari semestrali dell'Agenzia delle Entrate, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI, da cui l'acronimo con cui tipicamente si richiamano questi valori). Di norma si riferiscono ad un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, per tipologia immobiliare e stato di conservazione (per la presente perizia si considera naturalmente sempre il nuovo).

Per Chivasso le 5 microzone catastali in cui è diviso il territorio comunale sono:

- B1/Centrale/CENTRO STORICO, VIA TORINO, VIA SAN MARCO
- C1/Semicentrale/SP TORINO NOVARA – SP DI MONTANARO
- D1/Periferica/SP TORINO NOVARA – FERROVIA TO-MI – ST. COM. TENDENTE A MAZZE'
- E1/Suburbana/BOSCHETTO – TORASSI – MONTEGIOVE – PRATOREGIO – BETLEMME - MOSCHE
- R2/Extraurbana/



## LEGENDA ZONE OMI

	B1 / Centrale / CENTRO STORICO - VIA TORINO - VIA S. MARCO
	C1 / Semicentrale / RESIDENZIALE - S.P. TORINO NOVARA - S.P. DI MONTANARO
	D1 / Periferica / S.P. TORINO NOVARA - FERROVIA TORINO MILANO - S. COM. TENDENTE A MAZZE'
	E1 / Suburbana / BOSCHETTO - TORASSI - MONTEGIOVE - PRATOREGIO - BETLEMME - MOSCHE
	R2 / Extraurbana

Di seguito una tabella ne riassume i valori per le nuove costruzioni differenziandoli secondo le destinazioni d'uso (espressi in €/mq).

(Fonte: Agenzia della Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2025 - Semestre 2)

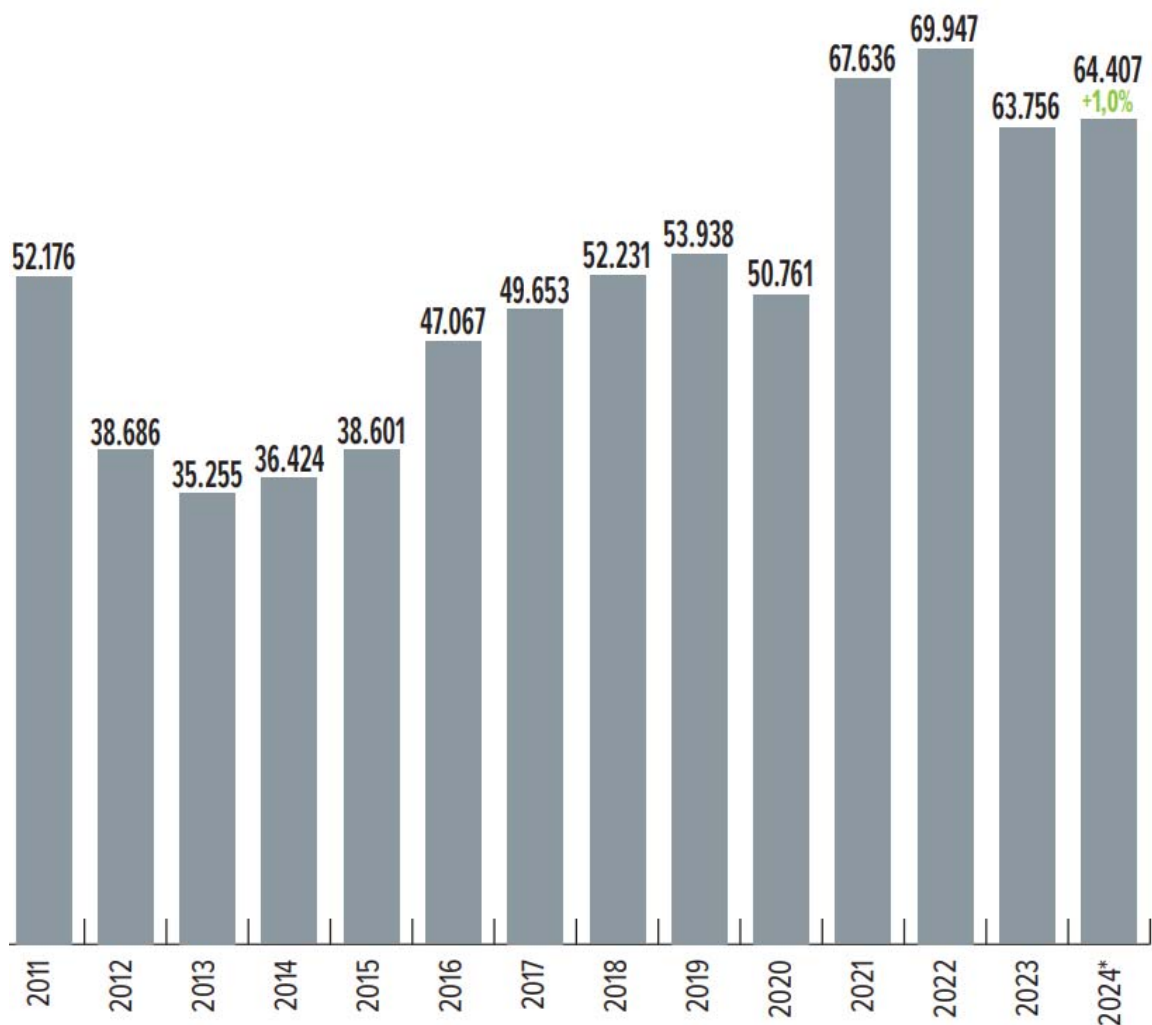
micro zona OMI	r = residenziale	c = commerciale	d = terziario	p = produttivo
B1 centrale	2200	1450	1200	-
C1 semicentrale	2100	1150	1350	-
D1 periferica	1600	1000	1150	620 (1)
E1 suburbana	1800	-	-	-
R2 extraurbano agricolo	-	-	-	-

(1) il dato è preso dal Comune limitrofo Brandizzo poiché Chivasso non dispone del dato

#### **CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA TENUTA DEL MERCATO IMMOBILIARE PIEMONTESE E DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO**

(fonte: Scenari regionali dell'edilizia - realizzato da Ance, anno 2025)

Con 64 mila compravendite, la regione Piemonte rappresenta circa il nove per cento delle compravendite residenziali nazionali. Il Piemonte, al netto della ovvia congiuntura negativa del 2020, presenta dati in crescita costante dal 2013.



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Nel quadro piemontese, l'area Metropolitana di Torino mantiene una sua fertilità e rappresenta sempre la metà dell'intero.

Per l'area di Chivasso il dato maggiormente significativo è rappresentato dal costituire uno dei comuni dell'area sub-metropolitana con un elevato indice di accessibilità all'acquisto dell'abitazione. E' infatti quello del disagio abitativo uno dei maggiori problemi del mercato immobiliare, ossia la difficoltà per le famiglie meno abbienti, ma anche di quelle della cosiddetta fascia grigia) di potere trovare sul mercato un'offerta proporzionata alle proprie aspettative.

Il ruolo di Chivasso è anche quello di rispondere ad una domanda larga e in crescita che trova nel comune una risposta positiva. Ovviamente questo elemento rileva maggiormente sul mercato dell'usato, ma anche la nuova costruzione – qui di nostro interesse – ne subisce un poco gli effetti.

Per queste ragioni il mercato immobiliare di Chivasso mostra una sostanziale stabilità dei prezzi medi, con una media per gli appartamenti di circa 1198 €/m<sup>2</sup> (dati di settembre 2025), e valori in assoluto leggermente inferiori alla media provinciale (-15%).

Si deve quindi concludere che in media il dinamismo del mercato compensa un valore minore del patrimonio immobiliare.

## OSSERVAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI SULLA BASE DEGLI ANNUNCI IMMOBILIARI DI AGENZIE NEL COMUNE DI CHIVASSO

Secondo un'analisi del terzo trimestre 2025 si evidenzia che dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci immobiliari, sono Castelrosso e Torassi.

In assoluto la zona più presente negli annunci è Castelrosso con oltre 54 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita.

In totale sono presenti in 692 annunci immobiliari, di cui 556 in vendita e 136 in affitto, con un indice complessivo di 26 annunci per mille abitanti.

Di seguito un set di proposte dalle agenzie immobiliari di sola vendita per terreno edificabile (rif. Allegato A)

	LOCALITA'		MQ ST/SF	MQ SL	IT	PREZZO	€/MQ
1	Strada prov.le di Mazzè		1.700	400,00	0,24	126.000	74,12
2	Via San Rocco	Castelrosso LC33	1.819	540,00	0,30	48.000	26,39
3	Via Santa Maria	Castelrosso	800	240,00	0,30	59.000	73,75
4	Via Sant'Anna		1.900	900,00	0,47	55.000	28,95
5	Via dei Carabinieri	zona indust	4.800	-	-	230.000	47,92
6	C.so Galileo Ferraris	zona commer	3.450	2.600,00	0,75	550.000	159,42
7	Via Cene	Boschetto	750	185,00	0,25	55.000	73,33
8	Via Pietro Barra	Castelrosso	1.700	520,00	0,31	100.000	58,82
9	St.le Torino		14.000		-	280.000	20,00
10	Chivasso		600		-	50.000	83,33

Come si vede un terreno edificabile ad uso residenziale ha valor medio che oscilla tra 60 e 75 €/mq. Si tratta di offerte che di solito si concretizzano poi in una vendita con riduzioni che, mediamente, possiamo stimare del 10%. Quindi volendo adottare un valore medio da assumere potremmo attestarci a Euro 65 per mq. La tabella evidenzia inoltre la maggiore disponibilità di terreni nelle frazioni rispetto al capoluogo, come conferma anche l'analisi del PRG preliminare.

L'indagine ha inoltre rivelato come le quotazioni a Chivasso siano relativamente omogenee e che territorialmente è meno marcata la lettura dell'OMI che vede per le compravendite la zona B1 essere quella con le quotazioni più alte, mentre la zona D1 caratterizzarsi per i valori più bassi.

Senza distinzione tra le varie categorie di immobili in vendita a Chivasso si può ritenere che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+3 %). Se si separano le categorie immobiliari si osserva che la tipologia con il maggiore incremento percentuale è costituita da unità abitative a tre vani, (circa il 8%). La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita dalle case unifamiliari tipo villa (circa 4%).

## OSSERVAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI SULLA BASE DI ATTI DI COMPRAVENDITA DI TERRENI EDIFICABILI NEL COMUNE DI CHIVASSO

Il Comune non ha al momento fornito dati significativi che possano essere tenuti in conto nella presente valutazione, ci si riserva di integrare nella definitiva stesura.

## CONCLUSIONE

Alla luce di queste considerazioni, tenuto conto del livellamento dei valori avvenuto per effetto della progressiva saldatura – tuttora in corso – tra le varie microzone del Comune, e al naturale miglioramento dell'infrastrutturazione e dell'accessibilità indotta negli ultimi anni dalle vicende urbane che hanno coinvolto il territorio comunale di Chivasso, si ritiene corretto ad esito delle precedenti analisi, perfezionare i valori dell'Agenzia delle Entrate (di norma assai sottostimati) tenendo conto dei valori rilevati nell'indagine presso le agenzie e sugli atti notarili.

Visti i modesti scostamenti nei valori, la presente perizia assume per il calcolo del parametro P tre distinti valori, uno per l'area del capoluogo e delle zone edificate adiacenti che chiameremo Zona Interna formata dagli ambiti B1 + C1 + parte di D1, uno per la restante zona D1 che chiameremo Zona Mediana e uno per le altre aree (periferia esterna, altre frazioni e territorio agricolo) che chiameremo Zona Esterna formata dagli ambiti E1 + R2.

La divisione dell'area OMI D1 in zona interna e mediana passa per gli assi di via Barragino, via P.Impastato, tratto di via Mazzè, via Soldati Polacchi, nuovo cavalcaferrovia. Le aree RG6 e SV89 sono considerate nella zona interna.

Esse quindi, rappresentate nella grafica seguente, raggruppano le 5 zone OMI in tre ambiti non perfettamente aderenti alle zone dell'Ag. delle Entrate, a cui di seguito sono assegnati i valori espressi in €/mq:

### Per quanto riguarda l'uso residenziale:

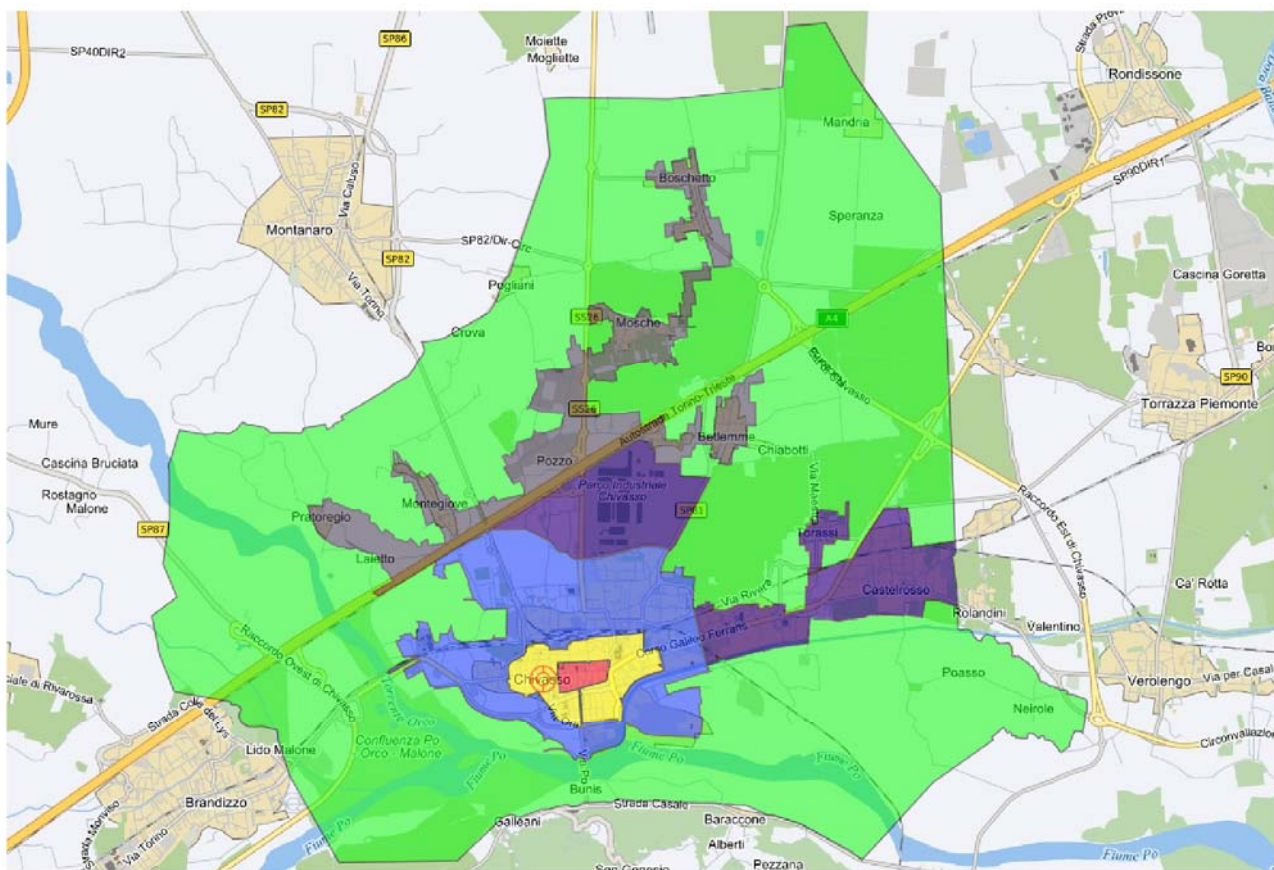
- Zona Interna – 2.500
- Zona Mediana – 2.400
- Zona Esterna – 2.300

### Per quanto riguarda la funzione produttiva:

- Zona Interna – 1000
- Zona Mediana - 900
- Zona Esterna – 750

### Per quanto riguarda la funzione terziaria e commerciale:

- Zona Interna – 2.000
- Zona Mediana – 1.950
- Zona Esterna – 1.600



## LEGENDA ZONE OMI

	B1 / ZONA INTERNA
	C1 / ZONA INTERNA
	D1 / ZONA INTERNA
	D1 / MEDIANA
	E1 / ZONA ESTERNA
	R2 / ZONA ESTERNA

## KCU (COSTO DI COSTRUZIONE)

Anche il Costo di costruzione è un parametro che riveste un peso significativo nell'applicazione del metodo prescelto. Poiché è difficile riferirsi ad un dato omogeneo che rappresenti il variegato mondo delle costruzioni, oggi sempre più eterogeneo per tecnologia, per tipologia e per condizioni al contorno, si ritiene corretto adottare i valori desunti dal Prezziario delle Tipologie Edilizie Prezzi Tipologie Edilizie redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito da parte della DEI srl – Tipografia del Genio Civile Roma (edizione 2019).

Tuttavia, trattandosi di un dato riferito all'anno 2019, la valutazione non rileva certamente due elementi distorsivi:

1. Il mercato dell'edilizia è stato interessato a partire dal 2020 da una serie di accadimenti che hanno fortemente perturbato sia il mercato delle materie prime e dei semilavorati per l'edilizia, sia i costi della manodopera e delle opere compiute.  
Tali eventi, in sintesi, sono stati la crisi sanitaria dovuta alla pandemia da Coronavirus, la bolla speculativa originata dalle agevolazioni fiscali messe in campo dal governo, la guerra in Ucraina con i suoi effetti sul costo dell'energia. L'insieme di tali fattori concomitanti ha prodotto una generale alterazione del rapporto domanda-offerta in concomitanza di un innalzamento generalizzato dei costi.  
Mediante gli studi e le analisi condotte da organismi di rappresentanza del settore hanno evidenziato un variegato ma generalizzato aumento dei beni quali i metalli (+20,8%), i materiali termoisolanti (+16%), i materiali per gli impianti (+14,6%), il legno (+14,3%), le malte e collanti (+9,4%) e i laterizi (+11,3%). La ricaduta sulla produzione dei semilavorati e del bene finito è stata stimata da vari studi nell'ordine del 20%.  
Di contro si deve dare atto che gli effetti di questo fenomeno stanno lentamente recedendo, sia in forza dei recenti provvedimenti governativi sui bonus edilizi, sia dello stabilizzarsi della situazione sul caro energia.
2. Il mercato immobiliare della Valle d'Aosta si discosta dal mercato nazionale a causa di un forte squilibrio territoriale. A fronte di valori medi certamente tra i più elevati nel quadro nazionale, si rilevano picchi nelle aree a forte vocazione turistica e valori in ribasso nelle altre zone. E' evidente come la domanda più "ricca" e remunerativa di alcune fette del mercato edilizio impatti sul costo medio di produzione dei beni oggetto della presente valutazione

Per quanto sopra si ritiene di definire un parametro ulteriormente correttivo del valore di Kcu pari ad un incremento del 5% dei valori medi desumibili dal Prezziario delle Tipologie Edilizie Prezzi Tipologie Edilizie (DEI). Ciò conduce ad un valore medio per ogni tipologia edilizia che riportiamo nella tabella sottostante.

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>Kcu</b>
Abitazione plurifamiliare, Ville e Villette	<b>1.650 €/mq</b>
Strutture commerciali a capannone	<b>1.300 €/mq</b>
Strutture industriali e artigianali a capannone	<b>715 €/mq</b>

Talvolta nella perizia, ove le regole esplicitino un'obbligatoria compresenza di funzioni diverse, verrà adottato un valore medio ponderato tra quelli su esposti.

Il parametro KCU può risultare tuttavia maggiore qualora per la realizzazione della previsione del Piano si debbano assumere nel costo opere di smantellamento e bonifica o extra-urbanizzazione il

cui impatto economico può risultare di un certo rilievo. Poiché tale evenienza non è detto che si verifichi su tutte le aree trattate in modo omogeneo nel processo valutativo, si ritiene corretto demandare questa correzione del parametro secondo le modalità di seguito esposte nella Perizia.

### **I1 – I2 (RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE SL)**

La volumetria o superficie realizzabile (SL) riteniamo debba essere raggugliata con il coefficiente I1 (riduzione di SL per parti comuni non vendibili) pari a 0,95, un valore molto prossimo all'intero ma utile a tener conto - soprattutto nel residenziale e soprattutto per le tipologie edilizie maggiormente presenti a Chivasso – della quota di scale comuni, interrati, spazi gioco.

E così pure si ritiene di porre il coefficiente I2 (maggiorazione di SL per accessori vendibili) al massimo valore pari a 1,2. Per quest'ultimo parametro è giusto rilevare come il nuovo piano urbanistico di Chivasso, unitamente alla disciplina del Regolamento Edilizio, offra quasi sempre la possibilità di completare la SL con ampie quote di accessori e pertinenziali.

### **KUU (COSTO DI URBANIZZAZIONE)**

Il parametro Kuu comprende gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'ammontare viene assunto - per ogni calcolo tabellare – con riferimento ai valori deliberati dal Comune di Chivasso nel 2017, di cui si allega la tabella riepilogativa (Allegato 3). Si è deciso di utilizzare i seguenti valori:

- per l'uso residenziale 118,40 €/mq (quello delle tipologie d'intervento A)
- per l'uso commerciale/terziario un unico valore pari a 145,51 €/mq (quello per la nuova costruzione sotto i 200 mq)
- per l'uso produttivo un unico valore pari a 41,82 €/mq (valor inter medio tra i tre esposti)

Non è invece da imputare nel calcolo del parametro Kuu il Contributo sul Costo di Costruzione. Come è noto, il contributo sul costo di costruzione ha natura assai differente dagli oneri di urbanizzazione e come ripetutamente ricordato non solo nella consolidata giurisprudenza, *“le due voci del contributo concessorio hanno natura differente, rappresentando, uno la dovuta partecipazione del concessionario alle spese di predisposizione d'infrastrutture che l'Amministrazione Comunale deve affrontare in conseguenza della realizzazione dell'intervento, mentre l'altro si configura come una vera e propria imposta commisurata al valore economico del fabbricato riferito alla qualità del manufatto finito”*. (rif.Circolare 2/2011Edilizia, Comune di Milano).

Gli oneri di urbanizzazione hanno quindi natura tipicamente contributiva, rappresentando un corrispettivo generale a favore della collettività per il conferimento al privato della facoltà di edificazione e per i vantaggi che il concessionario ottiene per effetto della trasformazione. Mentre la quota di contributo commisurata al costo di costruzione ha natura tipicamente tributaria e si configura come una vera e propria imposta.

Deve essere inoltre valutato se qualora l'onere che in concreto il costruttore deve corrispondere sia considerevolmente maggiore agli oneri dovuti per legge, dove il piano prevede maggiori costi di riurbanizzazione (urbanizzazione in contesti già urbanizzati che prevedono importanti interventi di ristrutturazione urbanistica o di riassetto ambientale, comprendendo eventualmente la bonifica dei suoli inquinati), o laddove nei Piani integrati il Comune richieda maggiori opere rispetto agli oneri tabellari. (tale fattore potrebbe costituire anche condizione per definire un nuovo coefficiente di aggiustamento).

## **VT (INDICE VOLUMETRICO)**

Il parametro  $V_t$  sarà espresso di conseguenza a seconda dell'ambito su cui si procederà alla stima, essendo l'indice del PRGC espresso in mq/mq e dovendosi ragguagliare al mc/mq si adotta una semplice moltiplicazione per un'altezza virtuale di 3 mt. In tutti i casi periziati.

## **U (UTILE DEL PROMOTORE)**

L'utile del promotore è un parametro che negli ultimi anni ha subito drastiche contrazioni ed è una percentuale del totale dei costi d'impresa diretti e indiretti. Per la presente perizia verrà sempre considerato pari al 10% del ricavo.

## **R (TASSO DI REMUNERAZIONE INVESTIMENTO)**

Il tasso di remunerazione, che ricordiamo essere un tasso composito che compensa, oltre al puro impiego di capitale, l'attività dell'imprenditore e i rischi ai quali il capitale è esposto nella specifica attività d'impresa, è considerato per l'intera perizia pari a 0,075 (7,5%).

## **N (ANNI NECESSARI PER LA TRASFORMAZIONE)**

Il parametro n - numero di anni necessari per la trasformazione – fa diretto riferimento al tempo di realizzazione degli interventi di costruzione, il cui criterio di calcolo della formula Bensi appare certamente molto stringente rispetto alle condizioni reali di sviluppo del mercato odierno, ma che paiono tuttavia coerenti nell'applicazione metodologica generale, che fa riferimento a potenzialità teoriche precisate per famiglie omogenee di trasformazioni, che prendono in considerazione il rapporto con la strumentazione urbanistica vigente, le modalità di attuazione degli interventi, le caratteristiche delle aree e le condizioni del mercato.

Si tratta, come detto, di condizioni astratte dalle reali e differenti condizioni di fattibilità degli interventi, che nel metodo Bensi introducono una sensibilità parametrata nella formula con riferimento al fattore tempo. Pertanto l'utilizzo discrezionale di valori ritenuti più attendibili e coerenti con le contingenze reali tenderebbe a generare distorsioni inaccettabili nell'applicazione della formula stessa.

Si ritiene plausibile e corretto un riferimento per le tre modalità di intervento previste dal PRG e di cui si parlerà al Pt.4 applicandovi il valore di seguito riportato:

- modalità indiretta attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo [n=5]
- modalità diretta convenzionata attraverso Permesso di Costruire Convenzionato [n=3]
- modalità diretta semplice con intervento non convenzionato (INC) attraverso semplice permesso di costruire, o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente [n=2]

# **4. INQUADRAMENTO URBANISTICO: DISCIPLINA E PARAMETRI**

## **4.1 CONSIDERAZIONI GENERALI**

Come si è visto sopra, la L. 160/2019 e le conseguenti disposizioni tributarie indicano una serie di parametri che devono essere tenuti presenti nell'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili; ciò non impone che la valutazione debba analiticamente indicare i

valori desunti da ciascun parametro e procedere poi a valutazione conclusiva. E' essenziale che tali parametri siano tenuti presenti nella valutazione.

In altri termini, operata una ripartizione delle aree fabbricabili in base alla disciplina urbanistica, occorre all'interno di queste categorie prevedere diverse tipologie di valori, giungendo così a una determinazione dei valori rispettosa delle singole caratteristiche delle zone in cui le aree fabbricabili sono inserite. Deve rilevarsi come la legge (all'art. 1 c. 746 della L. 160/2019) imponga comunque una valutazione del valore medio per ciascun tipo di immobile, per cui appare infondato richiedere una valutazione specifica del singolo terreno oggetto di imposizione (C.T.R. Piemonte, sentenza n. 24/30/03).

Per quanto la finalità della presente perizia non sia quella di fornire un'analisi di dettaglio delle singole aree edificabili individuate dal PRG, bensì di individuare gli strumenti utili per permettere ai contribuenti e all'ufficio di individuare il valore medio su cui deve essere versata l'imposta, ciò malgrado – con riferimento ai principali interventi definiti dal PRG nei tessuti soggetti a piano esecutivo - si ritiene opportuno, applicando i parametri di valutazione dettati dalla metodologia di valutazione qui individuata, definirne specificamente il valore attribuibile nel 2025.

Gli elaborati prescrittivi del PRG del Comune di Chivasso (RELAZIONE ILLUSTRATIVA e NORME DI ATTUAZIONE) e, in particolare, le tavole di azionamento e progetto (AREE URBANIZZATE E URBANIZZANDE) costituiscono l'impianto e il riferimento per la determinazione dei valori.

## **DISPOSIZIONI ATTUATIVE**

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) inquadrano essenzialmente le disposizioni sia per il tessuto esistente che per le nuove edificazioni. I principali riferimenti si trovano per i parametri edilizi e urbanistici nella Parte Seconda del Documento, mentre alla Parte Prima è utile richiamare la definizione degli stessi all'Art.5, per le destinazioni d'uso all'Art.4, per la definizione delle modalità di intervento attuativo l'Art.7.

Con riferimento ai PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI disciplinati all'art. 5 delle Norme tecniche di attuazione, risultano di interesse ai fini della presente valutazione le seguenti voci, tutte come definite nel Regole Edilizio Comunale (REC):

- Superficie territoriale (ST);
- Superficie fondiaria (SF);
- Superficie lorda (SL);
- Indice di edificabilità territoriale (IT) (di base IT1 e massimo IT2);

Con riferimento alle DESTINAZIONI D'USO disciplinate all'art. 4 delle Norme tecniche di attuazione, risultano di interesse ai fini della presente valutazione i seguenti gruppi funzionali:

- r – Residenziale
- t – Turistico ricettiva
- p – Produttiva
- d – Direzionale
- c - Commerciale
- s - Servizi pubblici e di interesse pubblico

Con riferimento alle Modalità di intervento attuativo disciplinate all'art. 7 delle Norme tecniche di attuazione, risultano di interesse ai fini della presente valutazione i seguenti strumenti:

- modalità indiretta: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE);
- modalità diretta convenzionata: attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC);

- modalità diretta semplice: con intervento non convenzionato (INC) attraverso semplice permesso di costruire, o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente.

Le previsioni dal PRG si attuano secondo le modalità di cui al citato art. 7, di seguito richiamate:

- a) modalità indiretta: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), secondo i disposti dell'articolo 8;
- b) modalità diretta convenzionata: attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), secondo i disposti dell'articolo 9;
- c) modalità diretta semplice: con intervento non convenzionato (INC) attraverso semplice permesso di costruire, o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente, secondo i disposti dell'articolo 10;

## INDICI E VALORI RILEVANTI

Può risultare utile richiamare le definizioni dei principali parametri che vengono utilizzati in questa perizia, come sono enunciati nel Regolamento Edilizio e ripresi conseguentemente dal PRG.

IT1: Indice di edificabilità territoriale base (o minimo)

In generale, l'indice IT descrive la quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale comprensiva dell'edificato esistente, misurata in metri quadrati su metri quadrati (mq/mq), calcolata utilizzando la superficie lorda ( $IT=SL/ST$ ). Pur esistendo sia il valore base (IT1) che il valore massimo (IT2), **la presente perizia tiene conto esclusivamente dell'indice territoriale di base (IT1)**, che esprime la capacità edificatoria assegnata di diritto ai suoli oggetto di utilizzo urbanistico ed edilizio, anche qualora non comprendano aree per dotazioni urbanistiche.

Di minor interesse risultano:

IC: Indice di Copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Si esprime in percentuale (%) e rappresenta il rapporto  $IC = SC/SF$ .

H: Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti. L'altezza del fronte si misura in metri. Per altezza dell'edificio è convenzionalmente utilizzato l'acronimo (H).

E' invece utile ricordare la disciplina per l'attuazione e il trasferimento della capacità edificatoria che all'art. 11 comma 3 disciplina il **trasferimento della capacità edificatoria**, un fattore di una certa rilevanza per la presente perizia valutativa, di cui è bene fornire alcune nozioni di base che il PRG disciplina.

Il trasferimento della capacità edificatoria, avulsa dal fondo che la esprime, è effettuato con atto pubblico registrato e trascritto ai sensi dell'art. 2643, comma 1, n.2 bis) del Codice Civile, nell'osservanza di tutte le seguenti disposizioni:

- a) è titolare della capacità edificatoria il proprietario di un fondo classificato dal PRG come edificabile e dotato di indice territoriale, o di un fondo destinato a usi pubblici al quale il PRG attribuisca, in regime perequativo, una potenzialità edificatoria trasferibile;
- b) è abilitato a cedere la capacità edificatoria il soggetto di cui alla lettera a) che si trovi in una delle seguenti condizioni:
  - 1) possa utilizzare autonomamente il proprio fondo edificabile, senza vincolo di previa pianificazione esecutiva in comunione con altri proprietari;

- 2) possa utilizzare il proprio fondo edificabile subordinatamente all'approvazione di un SUE in comunione con altri proprietari e tutti questi abbiano sottoscritto in suo favore un atto di assenso alla cessione della capacità edificatoria;
  - 3) abbia dismesso al Comune l'area destinata dal PRG a usi pubblici e generatrice della capacità edificatoria;
- c) la capacità edificatoria ceduta ai sensi della lettera b) può atterrare, e cioè essere utilizzata, su un fondo diverso da quello che l'ha generata, alle seguenti condizioni:
- 1) deve esserci omogeneità delle destinazioni urbanistiche dell'area di provenienza e di atterraggio;
  - 2) sul sito di atterraggio devono essere rispettati tutti i disposti normativi e i parametri edilizi e urbanistici prescritti per l'area, con particolare riguardo alle destinazioni d'uso ammissibili, all'indice fondiario, all'indice di copertura e all'altezza degli edifici;
  - 3) qualora la capacità edificatoria trasferita non derivi da aree dismesse al Comune, devono essere reperite o monetizzate, secondo quanto stabilito dalle NDA, anche le aree per standard relative alla capacità edificatoria trasferita;
- d) il Comune deve tenere un apposito registro informatizzato in cui vengono annotati i trasferimenti di capacità edificatoria e riportati gli ambiti territoriali che hanno unitariamente concorso a determinare la capacità edificatoria di ogni intervento edilizio.

Alla luce di questa disciplina, piuttosto rigorosa, si ritiene che la perizia debba sempre valutare gli ambiti in base all'edificabilità propria e solo in sede di avvenuto trasferimento, comprovato dall'atto, rivalutare la base imponibile IMU tenendo conto della maggiore edificazione atterrata sull'area.

#### **4.2 AREE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Le Aree di Piano oggetto della presente valutazione sono:

##### **TM - TESSUTI CONSOLIDATI DI IMPIANTO MODERNO O CONTEMPORANEO**

Si tratta di aree urbanizzate che non hanno un IT1 proprio, ma che in varie forme - ai sensi delle NTA - possono accedere ad un maggiore indice IT2 fino a un massimo di 0,45 mq/mq attraverso l'acquisizione di capacità edificatoria esogena acquistata o derivata dalla cessione al Comune di aree per servizi in applicazione della perequazione urbanistica. Non sono soggette a IMU come aree fabbricabili, ma in caso di acquisizione di capacità edificatoria ai sensi dell'articolato del PRGC, dovrà tuttavia essere corrisposta sulla capacità edificatoria esogena ricevuta, e fino alla sua attuazione.

##### **TU - INSEDIAMENTI DI IMPIANTO PROGETTUALE UNITARIO**

Si tratta di aree urbanizzate attuate o in corso di attuazione, che non hanno un IT1 proprio e neppure un IT2. Si attuano fino a completamento con le regole dei Sue che ne hanno definito l'edificazione e nello specifico vengono periziate le aree TU1 (ex. 3.11 del PRG vig) e TU26 a/b (ex. 4.9 a/b del PRG vig) in quanto sono PEC presentati ma che devono ancora essere completati.

##### **TR - TESSUTI RADII ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI CONSOLIDATI**

Si tratta di aree urbanizzate che non hanno un IT1 proprio, ma che in varie forme - ai sensi delle NTA - possono accedere ad un maggiore indice IT2 fino a un massimo di 0,30 mq/mq attraverso l'acquisizione di capacità edificatoria esogena acquistata o derivata dalla cessione al Comune di aree per servizi in applicazione della perequazione urbanistica. Non sono soggette a IMU come aree fabbricabili, ma in caso di acquisizione di capacità edificatoria ai sensi dell'articolato del PRGC,

dovrà tuttavia essere corrisposta sulla capacità edificatoria esogena ricevuta, e fino alla sua attuazione.

### **LC – LOTTI DI COMPLETAMENTO**

Si tratta di porzioni inedificate suscettibili di nuova costruzione, che hanno un IT1 proprio, e un maggiore indice IT2. I due indici sono di volta in volta fissati per ogni singola area LC dalle NTA. Sono soggette a IMU secondo il valore periziato e espresso in tabella.

Gli LC sono 35 e adottano 3 soli indici IT1, quello su cui si basa la perizia in quanto è l'indice di fabbricazione assegnato a quella proprietà fondiaria. La valutazione è fatta quindi per questi 3 valori di IT1.

Per i LC su cui gravano obblighi di infrastrutturazione che vanno oltre il mero scomputo degli oneri di urbanizzazione a parità di valori, se ne tiene conto nella perizia.

### **RG – AMBITI DI RIGENERAZIONE**

Si tratta di ambiti edificati caratterizzati da un alto grado di de funzionalizzazione e sottoutilizzo, oltre che da deboli rapporti di connessione con l'immediato intorno territoriale e insediativo. Si tratta di sette ambiti di una certa complessità attuativa che non hanno un IT1 proprio, ma un potenziale edificatorio espresso in SL. Siccome sono tutti ambiti dove il potenziale espresso dal PRG dovrebbe risultare premiante rispetto al valore commerciale dell'area dato dalle costruzioni presenti, vengono tutte periziate singolarmente.

Spetterà al proprietario, e al Comune nelle sue forme di controllo, valutare se l'IMU calcolata secondo le potenzialità del PRG sia effettivamente maggiore di quanto oggi il contribuente versa per lo status quo.

Occorre tenere presente che spesso fabbricati presenti su queste aree godono di abbattimenti del contributo calcolato in base alla rendita.

### **NR - AMBITI DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE**

Si tratta di ambiti che, a differenza dei LC, comprendono aree libere inedificate la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione di sistemi infrastrutturali complessi costituenti estensione dell'armatura urbana.

Hanno un IT1 proprio pari a 0,2 mq/mq, e un maggiore indice IT2 di volta in volta fissato per ogni singola area dalle NTA

Sebbene possano essere periziate unitariamente, le sette aree NR sono sviluppate singolarmente poiché nella perizia si tiene conto anche della maggiore o minore incidenza delle infrastrutture che il PRG chiede di realizzare, e di altre specificità espresse dalla norma.

### **IT – INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI**

Si tratta di ambiti a prevalente destinazione terziario-commerciale, artigianale di servizio e di produzione, a cui il PRG assegna un indice IT pari all'esistente o al massimo pari a 0,8 mq/mq.

Le aree sono periziate con l'IT di 0,8 ma spetta al proprietario, e al Comune nelle sue forme di controllo, valutare la quota di capacità edificatoria residua sulla quale deve essere applicata l'IMU.

### **IP - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIORDINO**

Si tratta di aree in gran parte edificate a prevalente destinazione produttiva, artigianale e industriale, con sporadica presenza di attività a carattere terziario e di edifici residenziali privi di legame funzionale con le attività economiche.

Tali ambiti sono collocati principalmente entro il plesso industriale “CHIND” – “PICHI”.

Il PRG assegna a queste aree un indice IT pari all'esistente o al massimo pari a 0,8 mq/mq e pertanto le aree sono periziate con l'IT di 0,8 ma spetta sempre al proprietario, e al Comune nelle sue forme di controllo, valutare la quota di capacità edificatoria residua sulla quale deve essere applicata l'IMU.

### **IM - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MINORI**

Sono ambiti che insediano aziende prevalentemente artigianali distribuite sul territorio in localizzazioni isolate o comunque al di fuori delle zone industriali, per lo più in ambito agricolo e talora in prossimità degli insediamenti residenziali.

La trasformazione, auspicata, è di norma soggetta a provvedimento convenzionato e può attuarsi con l'IT esistente o comunque con un IT di 0,25 mq/mq.

A quest'ultimo IT è riferita la stima ma spetta sempre al proprietario, e al Comune nelle sue forme di controllo, valutare la quota di capacità edificatoria residua sulla quale deve essere applicata l'IMU.

### **NP – AMBITI DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO**

Le aree NP hanno tutte lo stesso e unico indice IT, pari a 0,6 mq/mq.

Sono in attuazione mediante Sue.

NP1 e NP2 hanno specifiche prescrizioni di cui si tiene conto in perizia, di volta in volta fissate per ogni singola area dall'art. 114 delle NTA.

### **NC – AMBITI DI NUOVO IMPIANTO TERZIARIO E COMMERCIALE**

Le aree NC hanno tutte lo stesso e unico indice IT, pari a 0,5 mq/mq.

Sono in attuazione mediante Sue.

Le NC hanno specifiche prescrizioni di cui si tiene conto in perizia, di volta in volta fissate per ogni singola area dalle NTA.

### **SV – AREE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT**

Queste aree, quando possedute da proprietari privati, sono destinate a rafforzare la dotazione di servizi pubblici che il PRG ha previsto.

Hanno un valore di mercato che è di fatto quello che il Comune pagherebbe per espropriarle. Ovviamente sono aree fuori da un reale mercato, poiché vi è un unico solo acquirente, il Comune, e di ciò si deve tenere conto insieme all'ormai raro esercizio dell'esproprio da parte dei comuni.

Tuttavia - anche per ovviare a quanto appena detto – il PRG di Chivasso ha invece assegnato a numerose aree SV dei diritti edificatori perequativi, ossia trasferibili secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA su ambiti di atterraggio per aumentare l'edificabilità ivi prevista.

Sono dunque aree che hanno un valore di mercato spendibile, sebbene legato al bassissimo IT di cui godono (tra 0,05 0,2 mq/mq) e al limitato bacino di clientela verso cui possono essere commercializzabili.

E' corretto dunque periziare i suddetti ambiti in base al relativo IT.

Tuttavia si propone un abbattimento del valore determinato della misura pari al 30%. Infatti nella determinazione del valore non si può non tenere in considerazione il grado di incertezza che l'applicazione della norma pone. Il trasferimento della capacità edificatoria è infatti dipendente da una duplice volontà, quella del cedente e – soprattutto – quella del ricevente che potrebbe per assurdo non essere neppure potenzialmente disponibile per assenza di strumenti esecutivi in attuazione. Questo aspetto genera ovviamente una distorsione delle normali regole del mercato che non può ritenersi – nel caso specifico – libero da vincoli.

Tra le varie modalità di trasferimento dell'Art. 11 occorre anche precisare che qualora le aree SV siano oggetto di cessione a favore del Comune e trasferimento dei diritti edificatori ad un soggetto proprietario di un fondo ricevente, quest'ultimo dovrà corrispondere l'IMU adeguando la base imponibile del suo fondo con la quota derivante dal trasferimento. Invece qualora l'area SV sia oggetto di cessione al Comune e il proprietario del fondo si riservi con atto notarile di trattenere i diritti edificatori per futura vendita, NON sarà tenuto lui stesso alla corresponsione dell'IMU. Per questi cosiddetti “diritti volatili” il tributo è stato escluso chiaramente dalla Sentenza della Corte di Cassazione SS.UU. n. 23902 del 28/10/2020.

### **GV – ARE PR SERVIZI GENERALI A PARCO URBANO**

Una sola area – GV3 – è dotata di diritti edificatori perequabili con un IT di 0,05 mq/mq, valgono dunque tutte le considerazioni fatte per le aree SV di cui sopra.

### **PK – PARCHEGGI**

Queste aree, quando possedute da proprietari privati, sono destinate a rafforzare la dotazione di zone destinate al parcheggio collettivo che il PRG ha previsto.

Per quattro specifiche aree PK (28/75/106/159) che hanno diritti edificatori perequabili con un IT di 0,05 / 0,10 / 0,15 mq/mq, valgono tutte le considerazioni fatte per le aree SV di cui sopra.

### **IC2B – CIMITERI**

Una parte dell'area IC2b ha IT di 0,05 e viene periziata secondo tutte le considerazioni fatte per le aree SV di cui sopra.

### **SR4 – STAZIONE DI RIFORNIMENTO**

Quest'area che ha diritti edificatori perequabili con un IT stimato di 0,10 mq/mq non riteniamo sia da assoggettare all'IMU come area fabbricabile e quindi da sottoporre a valutazione. Infatti, da una lettura attenta delle norme, si ritiene che l'attuazione comporti oneri a carico della proprietà che compensano il valore dell'edificabilità concessa, in altre parole che per rilasciare le aree a favore del comune si devono sostenere dei costi che pareggiano il probabile guadagno dal trasferimento dei diritti. SR 4 deve bonificare, demolire e attrezzare un parcheggio alberato.

### **AREE PER SERVIZI SOCIALI GENERICHE (TITOLO IV PARTE II DELLE NTA)**

Si tratta di tutte le aree destinate a servizi prive di edificabilità, quindi solo espropriabili da parte del Comune. Il loro valore dovrebbe essere commisurato al suolo agricolo maggiorato di circa tre volte e poi scontato del 10% per effetto dell'assenza di un mercato.

## **5. CALCOLO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI**

Di seguito si procede alla valorizzazione delle aree, tenendo conto della loro disciplina urbanistica e della localizzazione. Il valore viene espresso in base all'unità di misura di superficie fondiaria o territoriale.

I calcoli sviluppati area per area mediante l'applicazione della formula del Valore di Trasformazione (Bensi) sono consultabili al fondo della relazione e riepilogati alla Tabella Allegato B.

### **TM - TESSUTI CONSOLIDATI DI IMPIANTO MODERNO O CONTEMPORANEO**

I valori determinati con la formula tengono conto di un incremento del parametro Kuu per i costi di demolizione e riconversione delle consistenze esistenti di 30 €/mq:

- Area Interna  $V_a = 80,27$  €/mq
- Area Mediana  $V_a = 48,72$  €/mq
- Area Esterna  $V_a = 17,17$  €/mq

Ricordiamo che l'applicazione è subordinata a comparazione con il versamento oggi effettuato per i fabbricati allo status quo.

### **TU - INSEDIAMENTI DI IMPIANTO PROGETTUALE UNITARIO**

Si tratta di due aree in corso di attuazione mediante PEC.

L'indice IT è dato dalla disciplina del PRG vigente che il Piano in revisione assume fino a completamento dei Sue.

Per TU1 (ex. 3.11 del PRG vig) l'IT è 0,4 mc/mq e per TU26 a/b (ex. 4.9 a/b del PRG vig) l'IT è 0,8 mc/mq.

I valori determinati dal calcolo sono:

- TU1  $V_a = 12,88$  €/mq
- TU26 a/b  $V_a = 44,45$  €/mq

### **TR - TESSUTI RADII ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI CONSOLIDATI**

Si tratta di aree urbanizzate che non hanno un IT1 proprio, ma che con piani convenzionati che prevedono la demolizione e ricostruzione con fini rigenerativi possono accedere ad un maggiore indice IT2 pari a 0,30 mq/mq. Non saranno di norma soggette a IMU come aree fabbricabili, ma in caso di presentazione e approvazione di un progetto convenzionato lo diventano, secondo il valore periziato e espresso in tabella. I valori sono determinati tenendo conto di un incremento del parametro Kuu per i costi di demolizione e riconversione delle consistenze esistenti di 10 €/mq.

- Area Interna  $V_a = 65,19$  €/mq
- Area Mediana  $V_a = 44,16$  €/mq
- Area Esterna  $V_a = 23,13$  €/mq

## LC – LOTTI DI COMPLETAMENTO

Si tratta di porzioni inedificate suscettibili di nuova costruzione, che hanno un IT1 proprio, e un maggiore indice IT2. I due indici sono di volta in volta fissati per ogni singola area LC dall'art. 106 delle NTA.

Gli LC sono 35 e adottano 3 soli indici IT1, quello su cui si basa la perizia. La valutazione è fatta quindi per questi 3 valori di IT1, con la sola eccezione del LC16, che ha una SL assegnata derivante da un'esistente pianificazione esecutiva e viene periziato comunque con IT1 pari a 0,20. Per i LC su cui gravano obblighi di infrastrutturazione che vanno oltre il mero scomputo degli oneri di urbanizzazione a parità di valori, se ne tiene conto nella perizia.

	ATT. DIRETTA	ATT. CONVENZIONATA
• LC con IT 0,10 Zona Interna	Va = 28,94 €/mq	Va = 27,08 €/mq
• LC con IT 0,10 Zona Mediana	Va = 20,37 €/mq	Va = 19,06 €/mq
• LC con IT 0,10 Zona Esterna	Va = 11,80 €/mq	Va = 11,04 €/mq
• LC con IT 0,15 Zona Interna	Va = 43,41 €/mq	Va = 40,61 €/mq
• LC con IT 0,15 Zona Mediana	Va = 30,56 €/mq	Va = 28,59 €/mq
• LC con IT 0,15 Zona Esterna	Va = 17,71 €/mq	Va = 22,63 €/mq
• LC con IT 0,20 Zona Interna	Va = 57,88 €/mq	Va = 54,15 €/mq
• LC con IT 0,20 Zona Mediana	Va = 40,74 €/mq	Va = 38,12 €/mq
• LC con IT 0,20 Zona Esterna	Va = 23,61 €/mq	Va = 22,09 €/mq

## RG – AMBITI DI RIGENERAZIONE

**RG1** è periziato con uso residenziale e si è calcolata la cessione standard che è pari a 2500 mq, che deve essere attrezzata come chiede il Piano con una piazzetta, parcheggio e verde.

Si stima possa costare mediamente 70 €/mq, ossia 175 mila €. Una somma compresa negli OOUU.

$$Va = 19,32 \text{ €/mq}$$

**RG2** è periziato con uso residenziale e si è calcolata la cessione standard che è pari a 3900 mq, che deve essere attrezzata come chiede il Piano con una viabilità e molta superficie a verde, più opere di forestazione fuori dal comparto.

Si stima possa costare mediamente 100 €/mq, ossia 360 mila €. Una somma che divisa per l'intera SL da una ulteriore incidenza sul parametro Kuu di 120 €/mq. Assorbita dagli OOUU.

$$Va = 68,67 \text{ €/mq}$$

**RG3** è periziato con uso residenziale ma esclusivamente ai fini di un trasferimento della sua edificabilità su altra area. Il Piano prevede l'obbligo di demolizione e bonifica, oltre la piantumazione di alberi.

Si stima possa costare mediamente 30 €/mq di St, ossia 390 mila €. Una somma che divisa per l'intera SL da una ulteriore incidenza sul parametro Kuu di 120 €/mq. Assorbita dagli OOUU.

$$Va = 40\% \text{ in meno di } 24,15 \text{ €/mq} = 14,49 \text{ €/mq}$$

**RG4** è periziato con uso produttivo/commerciale/terziario, non è ammessa residenza.

Non sono previsti particolari obblighi.

$$Va = 23,63 \text{ €/mq}$$

**RG5** è periziato con uso misto residenziale/commerciale/terziario, come chiede obbligatoriamente il Piano.

L'urbanizzazione prevista, oltre al normale standard urbanistico, fa riferimento ad una connessione ciclopedonale da realizzarsi nell'ambito della convenzione di attuazione della, assorbita dagli oneri.

$$V_a = 78,87 \text{ €/mq}$$

**RG6** è periziato con uso residenziale ma per social housing o simili, come chiede obbligatoriamente il Piano. Questo vincolo sulle destinazioni d'uso comporta una riduzione del valore di perizia del 20%

L'urbanizzazione prevista, oltre al normale standard urbanistico, fa riferimento ad una connessione tra i due ambiti separati dal cavalcavia e all'attrezzatura della fascia a bordo della ferrovia. Pertanto si è stimata una ulteriore incidenza sul parametro Kuu di 10 €/mq.

$$V_a = 80,41 \text{ €/mq} - 20\% = 64,32 \text{ €/mq}$$

**RG7** è periziato con uso terziario, non è ammessa residenza. Il Piano ne immagina – anche per via della collocazione – un uso prevalente per attività terziarie legate al tempo libero, quali sport, spettacolo, ricreativo. Si tratta di funzioni con un mercato particolare e sulla valutazione incide senza dubbio la localizzazione e l'accessibilità dell'area, ciò a fronte di un cospicuo indice assegnato.

Per la tabella di calcolo sono stati calcolati il valore Kcu (trattandosi di edificazione più leggera per via delle funzioni ammesse) e il valore Kuu (utilizzato come da delibera per le funzioni pertinenti con coefficiente di riduzione del 0,6)

$$V_a = 23,22 \text{ €/mq}$$

## **NR - AMBITI DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE**

Questi ambiti sono periziati valutando l'incidenza dell'urbanizzazione richiesta e vincolante per l'attuazione della previsione di PRG. Quando questa eccede l'incidenza degli oneri di urbanizzazione tabellari nel calcolo del Kuu si terrà conto di questo valore e non dei primi, basandosi sul presupposto che l'attuazione chieda più costi di urbanizzazione del normale. I costi parametrici delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi e verde) sono desunti dal prezzario Dei per Tipologie Edilizie ultimo edito, attualizzati alla data di oggi.

**NR1** deve realizzare e cedere 7480 mq di SV46 e 770 mq di PK62

Si stima possa costare mediamente 60 €/mq il parcheggio e 35 €/mq il verde, ossia  $46.200 + 261.800 = 308.000$  mila €. A cui si deve aggiungere la strada da adeguare che ha lunghezza 250 mt x larghezza 5 mt = 1250 mq X 120 €/mq = 150.000. Quindi in totale di 458.000 €, una somma che divisa per l'intera SL da edificare 3294 mq genera una incidenza sul parametro Kuu di 139 €/mq.

$$V_a = 39,33 \text{ €/mq}$$

**NR2** deve realizzare e cedere 190 mq di SV47, 1070 mq di SV53 e 550 mq di PK68, oltre a due raccordi stradali.

Si stima possa costare mediamente 60 €/mq il parcheggio e 35 €/mq il verde, ossia  $44.100 + 30.000 = 74.100$  mila €.

La strada ha lunghezza 65 mt x larghezza 6 mt = 390 mq X 120 €/mq = 46.800.

Quindi in totale di 120.900 €, una somma che divisa per l'intera SL da edificare 2355 mq genera una incidenza sul parametro Kuu di 51 €/mq **INFERIORE AL DATO TABELLARE**

$$V_a = 47,36 \text{ €/mq}$$

**NR3** deve realizzare e cedere 10500 mq di SV38 e 1080 mq di PK60, oltre tratto di ciclopista.

Si stima possa costare mediamente 60 €/mq il parcheggio e 35 €/mq il verde, ossia 64.800 + 367.500 = 432.300 mila €.

La ciclopedonale ha lung. 215 mt x largh 4 mt = 860 mq X 100 €/mq = 86.000 €

In totale sommano 518.300 €, una cifra che divisa per l'intera SL realizzabile di 5018 mq da una incidenza sul parametro Kuu di 103 €/mq, assorbito dagli oneri.

$V_a = 47,36 \text{ €/mq}$

**NR4** deve realizzare e cedere 5870 mq di SV39 e 790 mq di PK57, oltre tratto di ciclopista.

Si stima possa costare mediamente 60 €/mq il parcheggio e 35 €/mq il verde, ossia 47.400 + 205.450 = 252.850 mila €.

La ciclopedonale ha lung. 145 mt x largh 4 mt = 580 mq X 100 €/mq = 58.000 €

In totale sommano 310.850 €, una cifra che divisa per l'intera SL realizzabile di 3118 mq da una incidenza sul parametro Kuu di 100 €/mq. Assorbita dagli oneri.

$V_a = 47,36 \text{ €/mq}$

**NR5** deve realizzare e cedere 360 mq di SV30, 9060 mq di SV25 e 600 mq di PK38, oltre tratto di viabilità.

Si stima possa costare mediamente 60 €/mq il parcheggio e 35 €/mq il verde, ossia 36.000 + 329.700 = 365.700 mila €.

La strada ha lung. 130 mt x largh 6 mt = 780 mq X 120 €/mq = 93.600.

Quindi in totale 459.300 €, una somma che divisa per l'intera SL realizzabile di 3637 mq da una incidenza sul parametro Kuu di 126 €/mq.

$V_a = 44,40 \text{ €/mq}$

**NR6** deve realizzare e cedere 1330 mq di SV101 e 1000 mq di PK195, oltre alla sistemazione dell'esistente parcheggio PK194 di circa 1800 mq.

Si stima possa costare mediamente 60 €/mq il parcheggio e 35 €/mq il verde, ossia 168.000 + 35.000 = 203.000 mila €. Una somma che divisa per l'intera SL realizzabile di 2154 mq da una incidenza sul parametro Kuu di 94,2 €/mq INFERRIORE AL DATO TABELLARE

$V_a = 47,36 \text{ €/mq}$

**NR7** deve realizzare e cedere 2900 mq di SV27, 460+2800 mq dei PK34 e PK35, oltre alla realizzazione di una viabilità.

Si stima che le OOUU possano essere coperte dagli oneri di urbanizzazione.

$V_a = 33,34 \text{ €/mq}$

**NR8** deve realizzare e cedere 1570 mq di SV60/SV62 + 260 mq dei PK79/PK80/PK81/PK82, oltre alla realizzazione di una viabilità e la piantumazione della SV63.

Si stima che le OOUU possano essere coperte dagli oneri di urbanizzazione.

$V_a = 33,34 \text{ €/mq}$

## **IT – INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI**

E' svolta una valutazione con l'indice IT pari a 0,8 mq/mq ma trattandosi di aree consolidate o da completare spetta al proprietario, e al Comune nelle sue forme di controllo, valutare se l'IMU così calcolata sia effettivamente maggiore di quanto oggi il contribuente versa per lo status quo.

Eventuali aree libere e rese libere a seguito di demolizioni, pagano secondo la presente valutazione.

Va = 103,74 in tutte le zone

### **IP - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIORDINO**

E' svolta una valutazione con l'indice IT pari a 0,8 mq/mq ma trattandosi di aree consolidate o da completare spetta al proprietario, e al Comune nelle sue forme di controllo, valutare se l'IMU così calcolata sia effettivamente maggiore di quanto oggi il contribuente versa per lo status quo.

Eventuali aree libere e rese libere a seguito di demolizioni, pagano secondo la presente valutazione.

Va = 50,13 tutte le zone

### **IM - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MINORI**

E' svolta una valutazione con l'indice IT pari a 0,25 mq/mq ma trattandosi di aree consolidate o da completare spetta al proprietario, e al Comune nelle sue forme di controllo, valutare se l'IMU così calcolata sia effettivamente maggiore di quanto oggi il contribuente versa per lo status quo.

Eventuali aree libere e rese libere a seguito di demolizioni, pagano secondo la presente valutazione.

Va = 15,67 sia Zona Esterna che Interna

### **NP – AMBITI DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO**

Le aree NP hanno tutte lo stesso e unico indice IT, pari a 0,6 mq/mq e in attuazione mediante Sue.

NP1 ha l'obbligo di un adeguamento stradale, di oltre 45.000 mq di Se di comparto e altre opere di compensazione ambientale. E' dunque gravata da maggiori costi di urbanizzazione, stimati in un  $K_{uu} = + 30\%$ .

NP2 ha l'obbligo di un adeguamento stradale e altre opere di compensazione ambientale quali alberate e firestation. E' dunque gravata da maggiori costi di urbanizzazione, stimati in un  $K_{uu} = + 20\%$ .

Va NP1 = 22,94 €/mq

Va NP2 = 27,83 €/mq

### **NC – AMBITI DI NUOVO IMPIANTO TERZIARIO E COMMERCIALE**

Le aree NC hanno tutte lo stesso e unico indice IT, pari a 0,5 mq/mq e attuazione mediante Sue.

Il valore Va per tutte le NC in zona Interna è pari a 53,05 €/mq

Il valore Va per tutte le NC in zona Mediana è pari a 35,53 €/mq

## **SV – AREE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT**

Si periziano secondo i tre differenti IT assegnati.

Poi al valore determinato si applica un abbattimento del 30% per le argomentazioni esposte al capo precedente.

### Valori aree per servizi perequabili

SV18-SV34-SV26p-SV35-SV45p hanno IT 0,05 mq/mq	$V_a = 7,94 - 30\% = 5,55 \text{ €/mq}$
SV2-SV10-SV11p-SV89p hanno IT 0,10 mq/mq	$V_a = 15,89 - 30\% = 11,12 \text{ €/mq}$
SV69-SV74-SV20-SV21 hanno IT 0,15 mq/mq	$V_a = 23,83 - 30\% = 16,68 \text{ €/mq}$
SV40-SV61 hanno IT 0,20 mq/mq	$V_a = 31,78 - 30\% = 22,24 \text{ €/mq}$

## **GV – ARE PR SERVIZI GENERALI A PARCO URBANO**

Una sola area – GV3 – è dotata di diritti edificatori perequabili con un IT di 0,05 mq/mq, valgono dunque tutte le considerazioni fatte per le aree SV di cui sopra con pari indice.

GV3 –  $V_a = 5,55 \text{ €/mq}$

Se i diritti edificatori fossero trattenuti dal proprietario dopo la cessione del terreno (in forma “virtuale”) si propone il dimezzamento del valore,  $V_a = 2,78 \text{ €/mq}$

## **PK – PARCHEGGI**

Per quattro specifiche aree PK (28/75/106/159) che hanno diritti edificatori perequabili con un IT di 0,05 / 0,10 / 0,15 mq/mq, valgono tutte le considerazioni fatte per le aree SV di cui sopra e sono state valutate come segue.

### Valori aree per servizi perequabili

PK28 – IT 0,10 mq/mq	$V_a = 11,12 \text{ €/mq}$
PK75p – IT 0,05 mq/mq	$V_a = 5,55 \text{ €/mq}$
PK106p – IT 0,15 mq/mq	$V_a = 16,68 \text{ €/mq}$
PK159 - IT 0,10 mq/mq	$V_a = 11,12 \text{ €/mq}$

## **IC2B – CIMITERI**

Una parte dell’area IC2b ha IT di 0,05 e viene periziata secondo tutte le considerazioni fatte per le aree SV di cui sopra.

IC2b - IT 0,05 mq/mq  $V_a = 5,55 \text{ €/mq}$

## **AREE PER SERVIZI SOCIALI GENERICHE (TITOLO IV PARTE II DELLE NTA)**

Per tutti i terreni di cui alla Parte Seconda delle NTA del PRGC, Titolo IV si propone un valore  $V_a$  pari a 4 €/mq.

TABELLE DI CALCOLO CON L'UTILIZZO DELLA FORMULA

**TM - Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo**

- Zona Interna
- Indici: IT2 0,45 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	1,35
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	148,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>80,27</b>

**TM - Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo**

- Zona Mediana
- Indici: IT2 0,45 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.400,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	1,35
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	148,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>48,72</b>

## **TM - Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo**

- Zona Esterna
- Indici: IT2 0,45 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.300,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	1,35
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	148,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>17,17</b>

## **TU1 - Insedimenti di impianto progettuale unitario**

- Zona Esterna
- Indici: IT 0,4 mc/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.300,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,40
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>12,88</b>

## **TU26 a/b - Insediamenti di impianto progettuale unitario**

- Zona Mediana
- Indici: IT 0,80 mc/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.400,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,80
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>44,45</b>

## **TR – Tessuti radi esterni agli insediamenti consolidati**

- Zona Interna
- Indici: IT2 0,30 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,90
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	128,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>65,19</b>

- Zona Mediana
- Indici: IT2 0,30 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.400,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,90
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	128,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>44,16</b>

- Zona Esterna
- Indici: IT2 0,30 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.300,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,90
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	128,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>23,13</b>

## **LC – Lotti di completamento (ATTUAZIONE DIRETTA)**

### **LC 0,1**

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,1 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,30
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	2,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>28,94</b>

### **LC 0,1**

- Zona Mediana
- Indici di base: IT1 0,1 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.400,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,30
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	2,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>20,37</b>

**LC 0,1**

- Zona Esterna
- Indici di base: IT1 0,1 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.300,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,30
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	2,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>11,80</b>

**LC 0,15**

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,15 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,45
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	2,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>43,41</b>

**LC 0,15**

- Zona Mediana
- Indici di base: IT1 0,15 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.400,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,45
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	2,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>30,56</b>

**LC 0,15**

- Zona Esterna
- Indici di base: IT1 0,15 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.300,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,45
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	2,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>17,71</b>

**LC 0,2**

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	2,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>57,88</b>

**LC 0,2**

- Zona Mediana
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.400,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	2,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>40,74</b>

**LC 0,2**

- Zona Esterna
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.300,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	2,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>23,61</b>

## **LC – Lotti di completamento (ATTUAZIONE PDC CONV.)**

### **LC 0,1**

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,1 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,30
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	3,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>27,08</b>

### **LC 0,1**

- Zona Mediana
- Indici di base: IT1 0,1 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.400,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,30
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	3,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>19,06</b>

**LC 0,1**

- Zona Esterna
- Indici di base: IT1 0,1 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.300,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,30
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	3,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>11,04</b>

**LC 0,15**

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,15 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,45
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	3,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>40,61</b>

**LC 0,15**

- Zona Mediana
- Indici di base: IT1 0,15 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.400,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,45
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	3,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>28,59</b>

**LC 0,15**

- Zona Esterna
- Indici di base: IT1 0,15 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.300,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,45
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	100,26
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	3,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>22,63</b>

**LC 0,2**

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	3,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>54,15</b>

**LC 0,2**

- Zona Mediana
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.400,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	3,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>38,12</b>

**LC 0,2**

- Zona Esterna
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.300,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	3,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>22,09</b>

## RG Ambiti di rigenerazione

### RG1 Montegiove

- Zona Esterna
- St 14.833 mq; SL 3000 mq; Indici di base: IT1 0,20 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza (obbligo di una piazzetta pedonale e di fascia verde d'ambientazione)

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.300,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>19,32</b>

### RG2 Maurizioano

- Zona Interna
- St 16.054 mq; SL 4700 mq; Indici di base: IT1 0,29 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,87
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>68,67</b>

### RG3 Malone

- Zona Esterna
- St 12.000 mq; SL 3000 mq solo perequativa; Indici di base: IT1 0,25 mq/mq;
- Attuazione: diretta
- Destinazione Servizi ecosistemici

ATTENZIONE quest'area è periziata al pari di un servizio che cede l'edificabilità, quindi ribassata del 40%

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.300,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,75
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>24,15</b>

Valore ribassato 14,49 €/mq

### RG4 Orti

- Zona Interna
- St 10.604 mq; SL 3000 mq; Indici di base: IT1 0,28 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione produttivo 50% - commerciale 50%

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	1.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,84
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.007,50
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	93,67
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>23,63</b>

### RG5 Gerbido

- Zona Interna
- St 9.659 mq; SL 4500 mq; Indici di base: IT1 0,46 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione 50% residenza – 15% commerciale - 35% terziario

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.250,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	1,38
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.475,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	131,96
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>78,87</b>

### RG6 a/b ex Imprevib

- Zona Interna
- St 53.785 mq; SL 20.000 mq; Indici di base: IT1 0,37 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	1,11
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	128,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>80,41</b>

## RG7 ex Agip

- Zona Esterna
- St 112.868 mq; SL 35.000 mq; Indici di base: IT1 0,31 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione terziario attività per il tempo libero

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	1.600,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,93
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,00
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.150,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	58,20
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>23,22</b>

## NR Nuovo impianto residenziale

### NR1

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	139,00
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>39,33</b>

**NR2**

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>47,36</b>

**NR3**

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>47,36</b>

**NR4**

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>47,36</b>

**NR5**

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	126,00
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>44,40</b>

**NR6**

- Zona Interna
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>47,36</b>

**NR7**

- Zona Mediana
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.400,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>33,34</b>

**NR8**

- Zona Mediana
- Indici di base: IT1 0,2 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.400,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>33,34</b>

## **IT – Insedimenti terziari e commerciali**

### **IT**

- Zona Interna, Mediana e Esterna
- Indici di base: IT1 0,8 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente terziario

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.000,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	2,40
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.300,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	145,51
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	2,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>103,74</b>

## **IP – Insedimenti produttivi di riordino**

### **IP**

- Zona Interna e Esterna
- Indici di base: IT1 0,8 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente produttivo

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	1.000,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	2,40
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	715,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	41,82
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>50,13</b>

## **IM - Insediamenti produttivi minori**

### **IM**

- Zona Interna e Esterna
- Indici di base: IT1 0,25 mq/mq;
- Attuazione: titolo diretto
- Destinazione prevalente produttivo

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	1.000,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,75
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	715,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	41,82
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>15,67</b>

## NP – Ambiti di nuovo impianto produttivo

### NP1 – Ambiti di nuovo impianto produttivo

- Zona Esterna
- Indici di base: IT1 0,6 mq/mq; Kuu + 30%
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente produttivo

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	1.000,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	1,80
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	715,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	54,37
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>22,94</b>

### NP2 – Ambiti di nuovo impianto produttivo

- Zona Esterna
- Indici di base: IT1 0,6 mq/mq; Kuu +20%
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente produttivo

		Volume intero	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	1.000,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	1,80
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	715,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	50,18
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>27,83</b>

## **NC - Nuovo impianto terziario e commerciale**

NC

- Zona Interna
- Indici di base: IT 0,5 mq/mq;
- Attuazione: Strumento Urbanistico Esecutivo o PCC
- Destinazione prevalente terziario

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.000,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	1,50
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.300,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	145,51
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>53,05</b>

NC

- Zona Mediana
- Indici di base: IT 0,5 mq/mq;
- Attuazione: Strumento Urbanistico Esecutivo o PCC
- Destinazione prevalente terziario

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	1.950,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	1,50
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,20
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.300,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	145,51
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>35,53</b>

## **SV-GV-PK-IC**

### **Servizi che cedono diritti edificatori perequativi**

- Zona Unica
- Indici di base: IT1 0,05 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,15
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,00
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>7,94</b>

### **Servizi che cedono diritti edificatori perequativi**

- Zona Unica
- Indici di base: IT1 0,10 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,30
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,00
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>15,89</b>

### Servizi che cedono diritti edificatori perequativi

- Zona Unica
- Indici di base: IT1 0,15 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,45
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,00
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>23,83</b>

### Servizi che cedono diritti edificatori perequativi

- Zona Unica
- Indici di base: IT1 0,20 mq/mq;
- Attuazione: SUE
- Destinazione prevalente residenza

		<b>Volume intero</b>	
<b>P</b>	(prezzo di vendita)	€/mq	2.500,00
<b>Vt</b>	(indice volumetrico)	mc/mq	0,60
<b>S</b>	(superficie di riferimento)	mq	1,00
<b>I1</b>	(riduz. SIp per parti comuni) nv		1,00
<b>I2</b>	(maggiorazione di SIp per accessori) v		1,00
<b>U</b>	(Utile promotore)		0,10
<b>Kcu</b>	(costo medio di costruzione)	€	1.650,00
<b>Kuu</b>	(costo di urbanizzazione)	€/mq	118,40
<b>r</b>	(tasso di remunerazione)		0,075
<b>n</b>	(anni necessari per la trasformazione)	anni	5,00
<b>Va</b>	<b>(valore dell'area ai fini IMU)</b>	<b>€/mq</b>	<b>31,78</b>

## 6. INDICI CORRETTIVI DEI CRITERI VALUTATIVI

Di seguito si riportano i **principi adottabili** ai fini di una maggior caratterizzazione delle aree in funzione della loro valorizzazione, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, per le quali potranno essere applicati parametri correttivi. In alcune casistiche, infatti, possono essere presi in considerazione coefficienti di variazione del valore venale in ragione di specifiche condizioni e vincoli, non presi in considerazione all'interno dei criteri di determinazione del valore di trasformazione, di cui ai precedenti Punto 4 e 5.

Sono elementi di varia natura, idonei ad incidere sostanzialmente e indipendentemente sul valore venale dell'area stessa, determinando in maniera oggettiva una diminuzione o una maggiorazione del valore stesso. In sede di accertamento, il contribuente dovrà dimostrare, mediante atti o documentazione tecnica la sussistenza di elementi tra quelli di seguito riportati per l'applicazione delle relative riduzioni, che potranno poi essere valutate e accertate dagli uffici comunali competenti.

Si evidenzia che le riduzioni di cui al successivo punto 4 - ovvero la presenza di servitù, fasce di rispetto, vincoli urbanistici e di fatto, che riducano in concreto la possibilità di realizzare l'edificabilità attribuita dallo strumento urbanistico - non sono da considerate negli ambiti soggetti a SUE in cui il progetto urbanistico attuativo può definire un'organizzazione del suolo che ne tenga conto senza penalizzare la redditività dello sviluppo atteso. Inoltre questi ambiti, come abbiamo visto, una volta che ne sia definita la proposta progettuale, possono formare oggetto di una rivalutazione molto più analitica, che dovrà – se del caso – tenere conto degli esiti della proposta anche con riferimento alle eventuali limitazioni, sarebbe pertanto inopportuno applicare ad essi degli indici forfettari.

### Piani Esecutivi

1. La progressività dell'attuazione derivante dall'obbligo di SUE, richiede anche di porre attenzione allo stato di avanzamento urbanistico del processo che porta all'edificazione di un'area. Le previsioni a cui si fa riferimento nelle valutazioni della perizia sono quelle formulate dallo strumento urbanistico al momento della sua adozione, ad esse possono seguire le fasi di presentazione, adozione/approvazione e stipula di convenzione. Soprattutto quando il processo si arresta, diciamo che non assume un andamento lineare nel tempo, il protrarsi temporale di queste fasi può determinare un correttivo al valore della perizia ragionevolmente compreso tra il 5 e il 20%, oppure si potrà procedere con un ricalcolo del valore di perizia imputando nuovi valori al parametro "n" della formula utilizzata.

Ciò si giustifica per il fatto, piuttosto ovvio, che con l'avvicinarsi della certezza di attuazione dell'edificazione, l'area assume via via maggiore valore. E' noto – ad esempio – l'effetto commerciale che genera il potere reclamizzare la vendita di un terreno "con progetto (o PEC) approvato".

Qualora si intenda ricorrere al parametro forfettario a percentuale, sono da applicarsi i seguenti correttivi:

- adozione +5%
- approvazione +10%
- stipula convenzione +20%

1.1. A queste fasi si associa sempre una più corretta definizione dei parametri principali dell'intervento (superfici, indici e funzioni) che a loro volta producono un effetto sulla valorizzazione del terreno. Anche in questo caso sarà utile procedere ad un ricalcolo del valore di perizia imputando nuovi valori ai parametri della formula che subiscono variazione (tipicamente  $V_t$ ,  $I_1$ ,  $I_2$ , ma anche  $P$ ,  $K_{cu}$ ,  $K_{uu}$  in caso di mix funzionale);

Note le funzioni e le superfici approvate con il SUE, si potrà procedere ad un ricalcolo della formula di trasformazione utilizzata per la perizia;

Ad esempio se viene stipulata una convenzione per l'attuazione di un ambito a SUE su una superficie territoriale di 1 ettaro, dove la SL prevista è di 6000 mq e non dei soli 4000 mq derivanti dall'indice proprio pari a 0,4 mq/mq, allora bisognerà modificare il parametro  $V_t$  della formula nel senso di recepire il maggior volume attuabile. Quindi se la formula aveva utilizzato il parametro  $0,4 \times 3 = 1,2$ , si dovrà utilizzare  $0,6 \times 3 = 1,8$ . Se al tempo stesso nella convenzione sono stati previsti extra-oneri (nel commerciale succede), in aggiunta a quelli desumibili dal costo unitario deliberato dal comune e utilizzato nella formula, si dovrà conseguentemente modificare il parametro  $K_{uu}$ ; ad esempio se gli oneri a carico dell'operatore, che ha presentato una proposta per realizzare tutta residenza, sono pari a 150.000 € e non già a 120.000 € ( $20€/mq \times 6000$ ), si dovrà adottare un  $K_{uu}$  pari a 25 €/mq.

- 1.2. Laddove le operazioni più tipicamente di rigenerazione o di ristrutturazione urbanistica, con riferimento a quanto sopra, prevedano consistenti ed onerosi interventi da realizzare in favore della PA o laddove si debba ottemperare ad obblighi di legge (es: bonifiche), di ciò si deve tenere conto – a far data dall'approvazione dello strumento attuativo - nella determinazione del valore, abbattendo percentualmente il valore dell'area, oppure ricalcolando la formula tenendo conto di questi maggiori costi/oneri nel parametro  $K_{uu}$ ;

Se i costi di urbanizzazione eccedono quelli tipicamente considerati nella perizia e/o se vi sono consistenti oneri aggiuntivi, si potrà procedere ad un ricalcolo della formula di trasformazione utilizzata per la perizia correggendo il parametro  $K_{uu}$ .

### **Tessuto edificato consolidato**

2. La presenza di servitù, fasce di rispetto, vincoli urbanistici e di fatto che riducano in concreto la possibilità di realizzare l'edificabilità attribuita dallo strumento urbanistico, può comportare l'applicazione di un correttivo che riduca il valore dell'area, in corrispondenza alla parte dell'area condizionata da tale vincolo. Ove invece tali vincoli non incidano in modo effettivo sulla possibilità di realizzare l'edificabilità, in considerazione della possibilità di allocarla sulla parte dell'area non vincolata, ovvero di trasferirla su un diverso fondo, si ritiene che, pur trovandosi in presenza di situazioni che al momento dell'attuazione di fatto dell'intervento edificatorio non condizioneranno il valore dell'area, eventuali riduzioni di valore nella fase precedente alla concreta attuazione dell'intervento potranno essere legate più che altro alla riduzione dell'aspettativa di guadagno ove l'area dovesse venire ceduta a terzi prima della realizzazione urbanistica, ovvero all'opportunità di riconoscere una riduzione del valore rispetto ad aree analoghe che non siano caratterizzate da tali limitazioni potenziali.

Di seguito si individuano i seguenti indici di deprezzamento, da applicare in relazione agli specifici vincoli gravanti su ogni singola area ai fini IMU:

#### **a) Servitù**

In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area potrà essere riconosciuto un indice di deprezzamento fino al 5% del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino limitative della concreta utilizzazione dell'area;

#### **b) Fondi interclusi**

In presenza di un fondo intercluso, verrà applicato un indice di deprezzamento fino al 10% del valore base, qualora la stessa risulti limitativa della concreta utilizzazione dell'area, ove sia necessaria l'individuazione di una servitù di passaggio per la sua concreta utilizzazione edificatoria, ove non realizzabile unitamente al fondo servente;

#### **c) Particolare configurazione dell'area**

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal PRGC, non consentano una edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento fino al 10% del valore base;

#### d) Fasce di rispetto

Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto, o comunque siano presenti servitù di distanza, verrà applicato un indice di deprezzamento fino al 20% del valore base, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area a fini edificatori rendendola di fatto inedificabile, fatta salva la trasferibilità dell'edificazione.

#### ***Clausola di salvaguardia***

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento si sommano algebricamente tra loro prima di essere applicati e non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al 30% del valore base.

### **NORMA TRANSITORIA**

Come detto la perizia è stata stilata assumendo a riferimento la Variante Generale di PRGC Progetto Preliminare, e per questo motivo si ritiene che i valori determinati per le aree edificabili devono essere ridotti del 20% fino alla conclusione dell'iter di approvazione definitiva del nuovo documento di pianificazione urbanistica.

### **CONCLUSIONI**

Come detto la perizia è stata stilata tenendo conto di valori il più possibile prossimi all'anno 2025 per cui è redatta.

Di norma per una corretta comprensione delle valutazioni eseguite, è utile – con riferimento ad ogni singola area urbanistica – leggere prima il Pt. 4 e poi il Pt. 5 della perizia, oltre a visionare la tabella di applicazione della formula da cui si desumono facilmente i valori imputati.

Eventuali aree fabbricabili che venissero introdotte con l'approvazione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo saranno oggetto di un aggiornamento della presente perizia.

Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi. Si comunica altresì la massima disponibilità al giuramento della perizia, ove richiesto dal Committente.

“Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione”.



**ALLEGATO B - DETERMINAZIONE VALORI IMU**

ZONA PRGC Adottato	Località	Zona	Zona OMI	Zona	Tipologia prevalente	EDIFICABILITA' DA PRG mq/mq	2025	2025	2025
							Valore €/mq	Valore €/mq	Valore €/mq
							Zona Interna	Zona Mediana	Zona Esterna
<b>TM</b>					Residenziale	Esistente	80,27	48,72	17,17
<b>TU</b>					Residenziale				
<b>TU1</b>	Boschetto	E	E1-Suburbana			0,13			12,88
<b>TU26 a/b</b>	Capoluogo	M	D1-Periferica			0,26		44,45	
<b>TR</b>					Residenziale	Esistente	65,19	44,16	23,13
<b>LC</b>					Residenziale				
<b>LC1</b>	Boschetto	E	E1-Suburbana			0,1			11,80
<b>LC2</b>	Boschetto	E	E1-Suburbana			0,1			11,80
<b>LC3 PCC</b>	Boschetto	E	E1-Suburbana			0,1			11,04
<b>LC4</b>	Boschetto	E	E1-Suburbana			0,1			11,80
<b>LC5</b>	Betlemme	E	E1-Suburbana			0,1			11,80
<b>LC6</b>	Betlemme	E	E1-Suburbana			0,1			11,80
<b>LC7</b>	Betlemme	E	E1-Suburbana			0,1			11,80
<b>LC8</b>	Betlemme	E	E1-Suburbana			0,1			11,80
<b>LC9</b>	Betlemme	E	E1-Suburbana			0,1			11,80
<b>LC10</b>	Betlemme	E	E1-Suburbana			0,2			23,61
<b>LC11 PCC</b>	Montegiove di sopra	E	E1-Suburbana			0,1			11,04
<b>LC12 PCC</b>	Montegiove di sopra	E	E1-Suburbana			0,1			11,04
<b>LC13 PCC</b>	Montegiove di sotto	E	E1-Suburbana			0,1			11,04
<b>LC14 PCC</b>	Via monte grappa	E	R2-Extraurbana			0,1			11,04
<b>LC15 PCC</b>	Capoluogo	I	D1-Periferica	Snodo Ferrovia Ivrea		0,2	54,15		
<b>LC16 PCC</b>	Capoluogo	I	D1-Periferica	Snodo Ferrovia Ivrea		SV72 - 0,2	54,15		
<b>LC17 PCC</b>	Capoluogo	I	D1-Periferica	Snodo Ferrovia Ivrea		0,2	54,15		
<b>LC18 PCC</b>	Cappuccini	I	D1-Periferica	Via Mazzè		0,2	54,15		
<b>LC19 PCC</b>	Rivera	I	D1-Periferica			0,2	54,15		
<b>LC20 PCC</b>	Rivera	I	D1-Periferica			0,2	54,15		
<b>LC21 PCC</b>	Rivera	I	D1-Periferica			0,2	54,15		
<b>LC22 a-b-c</b>	Capoluogo	I	C1-semicentrale	Via Palmiro Togliatti		0,2	57,88		
<b>LC23</b>	Via nuova	M	D1-Periferica			0,15		30,56	
<b>LC24 PCC</b>	Torassi	M	D1-Periferica			0,1		19,06	
<b>LC25 PCC</b>	Torassi	M	D1-Periferica			0,1		19,06	
<b>LC26 PCC</b>	Torassi	M	D1-Periferica			0,15		28,59	
<b>LC27</b>	Torassi	M	D1-Periferica			0,2		40,74	
<b>LC28</b>	Castelrosso	M	D1-Periferica			0,15		30,56	
<b>LC29</b>	Castelrosso	M	D1-Periferica			0,1		20,37	
<b>LC30</b>	Castelrosso	M	D1-Periferica			0,15		30,56	
<b>LC31 PCC</b>	Castelrosso	M	D1-Periferica			0,2		38,12	
<b>LC32 PCC</b>	Castelrosso	M	D1-Periferica			0,2		38,12	
<b>LC33</b>	Castelrosso	M	D1-Periferica			0,1		20,37	
<b>LC34 PCC</b>	Castelrosso	M	D1-Periferica			0,2		38,12	
<b>LC35</b>	Castelrosso	M	D1-Periferica			0,2		40,74	
<b>IT</b>					Terziario / Commerciale	maggiore tra esistente e 0,8 mq/mq	103,74	103,74	103,74
<b>IP</b>					Produttivo	maggiore tra esistente e 0,8 mq/mq	50,13	50,13	50,13
<b>IM</b>					Produttivo	maggiore tra esistente e 0,25 mq/mq	15,67		15,67
<b>RG</b>									
<b>RG1</b>	Montegiove	E	E1-Suburbana		Residenziale	3000 mq			19,32
<b>RG2</b>	Mauriziano	I	D1-Periferica		Residenziale	4700 mq	68,67		
<b>RG3</b>	Malone	E	R2-extraurbana		Servizi	3000 mq			14,49
<b>RG4</b>	Via Orti	I	D1-Periferica		Produttivo / Commerciale	3000 mq	23,63		
<b>RG5</b>	Gerbido	I	D1-Periferica		Residenziale / Terziario	4000 mq	78,87		

