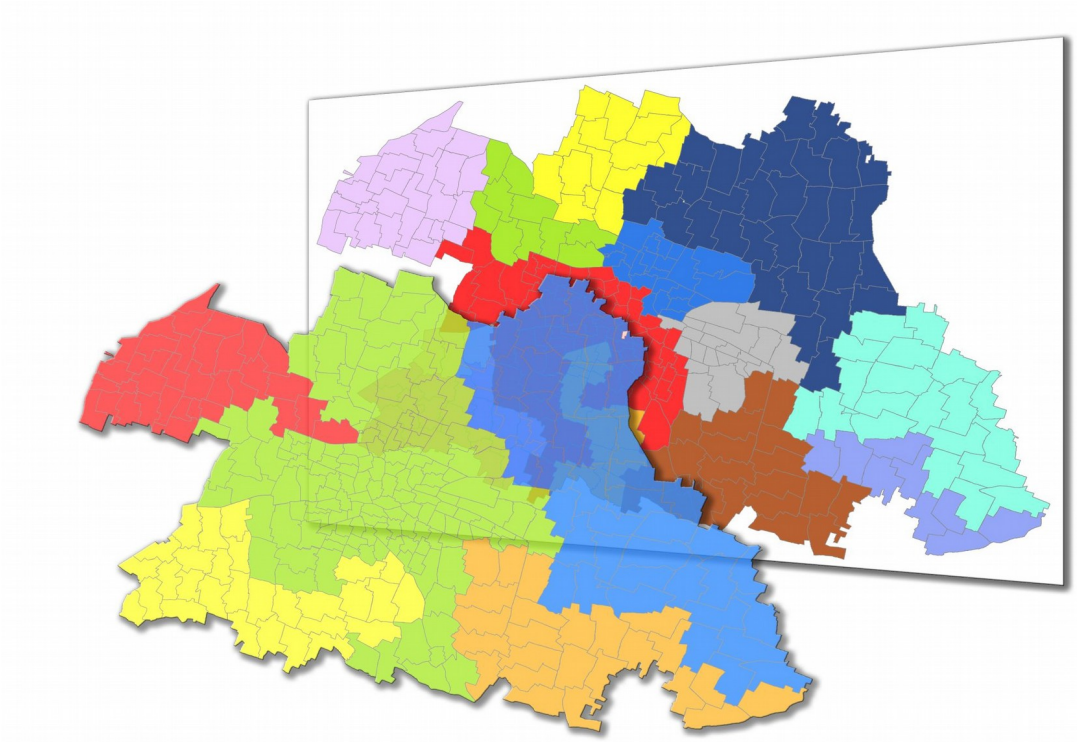
Allegato B

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Risorse – Sevizio Entrate
Unità Operativa Complessa Gestione dei Tributi Comunali

INDIVIDUAZIONE DI ZONE OMOGENEE PER VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI NEL COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA.



RELAZIONE TECNICA

(approvata con Delibera di Giunta Comunale n° 174 del 22/10/2019 per l'anno 2019)
(approvata con Delibera di Giunta Comunale n° ….. del ……. per l'anno 2020)

BIENNIO 2019-2020

A cura di: U.O.C. Gestione dei Tributi Comunali – Ufficio Tecnico

Settembre 2019
Aprile 2020

Indice

Premessa Pag. 5

Lo scenario del mercato immobiliare per la determinazione dei valori applicabili per il biennio 2019/2020 Pag. 7

1. La banca dati dei valori immobiliari Pag. 9

2. La scelta del valore medio di mercato Pag. 9

3. Prezzo di mercato o valore di mercato? Pag. 10

4. I nuovi strumenti urbanistici e la metodologia per determinare i nuovi valori dei mercato delle aree fabbricabili Pag. 12

4.1. Analisi/determinazione dei parametri per le valutazioni di mercato Pag. 12

4.1.1. Il criterio del valore minimo Pag. 12

4.1.2. La ricerca di mercato Pag. 14

4.1.3. Parametri correttivi Pag. 17

4.1.4. Rapporti parametrici tra destinazione PRG 2001 e nuovi strumenti urbanistici Pag. 23

4.1.4.1. L'introduzione della Superficie complessiva Sc Pag. 24

4.1.4.2. L'introduzione del Diritto Edificatorio (DE) e dalla Capacità Insediativa Massima nelle aree comprese nel territorio urbanizzabile Pag. 25

4.1.4.3. I costi di urbanizzazione Pag. 26

4.1.4.4. Le destinazioni urbanistiche Pag. 32

4.1.4.5. Aree destinate alle delocalizzazioni Pag. 32

4.1.4.6. Aree per dotazioni territoriali Pag. 35

4.1.4.7. Città storica ambiti ACS Pag. 37

4.1.4.8. Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali AUC Pag. 38

4.1.4.9. Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione ASP Pag. 43

4.1.4.10. Poli funzionali APF Pag. 47

4.1.4.11. Ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS Pag. 48

4.1.4.12. Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi ASP-N Pag. 49

4.1.4.13. Aree soggette ad ambiti urbani da riqualificare AR Pag. 50

4.1.4.14. Il territorio rurale Pag. 52

4.1.4.15. Altri ambiti Pag. 54

4.1.5. I nuovi valori di mercato Pag. 54

4.1.5.1. La ricerca dei dati Pag. 54

4.1.5.2. I poli di aggregazione Pag. 95

4.1.5.3. Modalità di determinazione dei valori da parte del Contribuente Pag. 181

4.1.5.4. Le schede riassuntive dei valori medi orientativi di mercato Pag. 181

5. Conclusioni Pag. 182

PREMESSA

Continua l'attività dell'Ufficio ai fini della determinazione dei valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili utili per il calcolo della base imponibile dell'imposta municipale propria.

L'attribuzione dei valori di riferimento avviene analizzando lo specifico andamento del mercato immobiliare delle aree edificabili dedotto dagli atti di compravendita stipulati nel corso delle tre annualità antecedenti l'anno 2019 e considerando, altresì, le compravendite stipulate nei primi mesi dell'anno 2019.

I valori orientativi espressi rappresentano una attività peculiare e previsiva dei valori di mercato per il biennio 2019/2020 che non ha lo scopo di definire l'esatto valore delle aree bensì fornire un elemento orientativo non vincolante per le parti.

Con delibera di Giunta Comunale n. 174 del 22/10/2019 sono stati adottati i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili per il biennio 2019/2020.

Successivamente a tale provvedimento è entrata in vigore la legge n. 160/2019 che ha abrogato l'impianto normativo dell'IMU vigente sino al 31/12/2019 ed ha introdotto una nuova imposta, ancorché confermandone la denominazione IMU, dal 01/01/2020 regolata dall'articolo 1, commi da 739 a 783, della citata legge.

In forza dell'articolo 1, comma 777, legge n. 160/2019, l'Amministrazione comunale ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. il Regolamento per l'applicazione della Imposta Municipale Propria per l'anno 2020, ove, all'articolo 2 del citato Regolamento, è prevista la possibilità di approvare, periodicamente, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova imposta e dell'adozione del Regolamento comunale sopra citati, si rende necessario provvedere alla approvazione, da parte della Giunta Comunale ed in forza dell'articolo 2, comma 2, del Regolamento, dei valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili per l'anno d'imposta 2020.

Considerato che l'approvazione dei valori per l'anno 2020 viene richiesta alla Giunta Comunale a poco più di 6 mesi di distanza dall'atto del medesimo organo che aveva approvato i valori per il biennio 2019/2020, si ritiene sussistano validi motivi per confermare per l'anno 2020 i valori medi orientativi di mercato già precedentemente approvati.

LO SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI APPLICABILI PER IL BIENNIO 2019 - 2020.

1. La banca dati dei valori immobiliari.
Al fine di far meglio aderire al mercato immobiliare delle aree i valori orientativi proposti dal Comune, l'Ufficio ha in corso, dall'anno 2001, il costante rilevamento e catalogazione delle compravendite riferite alle aree edificabili. La banca dati così costituita si è arricchita, dal 2008, delle compravendite relative ai terreni a destinazione agricola, ciò al fine di consentire la determinazione del valore medio di mercato per tali terreni così da individuare un limite al di sotto del quale non è ragionevole ritenere congrui i valori di mercato per le aree edificabili.

2. La scelta del valore medio di mercato.
In ambito IMU il Legislatore ha eliminato il richiamo espresso alla potestà regolamentare per la determinazione dei valori di mercato della aree edificabili che era contenuto nell'articolo 59, lettera g), D. Lgs. n. 446/1997, ma le Linee Guida predisposte dal MEF per la redazione dei regolamenti IMU hanno rilanciato tale possibilità in quanto insita nel più ampio potere regolamentare definito dall'art. 52 del D. Lgs. n. 446/1997.

Dalle Linee Guida ministeriali si è desunta la possibilità di attribuire ai valori il ruolo alternativo di autolimitazione al potere di accertamento degli uffici, nel senso che il Contribuente che versa l'imposta sulla base del valore deliberato non può essere sottoposto ad accertamento di maggior valore, ovvero di mero orientamento, nel senso che i valori espressi non hanno carattere vincolante né per il contribuente né per l'Ufficio anche nel caso in cui il contribuente li utilizzi per il calcolo e versamento dell'imposta.

Sin dalla prima adozione dei valori unitari l'Ufficio attribuisce a questi il ruolo di mero orientamento, ciò è dovuto, principalmente, al fatto che ogni area può essere caratterizzata da elementi peculiari che ne aumentano o ne diminuiscono il valore e, inoltre, la presenza di personale tecnico esperto all'interno dell'Ufficio tributario consente di attribuire alle aree stesse un valore, in sede di accertamento, anche difforme rispetto ai valori ordinari orientativi e, quindi, più coerente alle caratteristiche proprie dell'area.

Posto quanto sopra diveniva necessario stabilire a quale valore di mercato riferirsi: minimo, medio o massimo?

La determinazione di valori minimi e massimi per ogni zona genererebbe, forse, problematiche in merito alla attribuzione del valore di riferimento. Infatti se l'esigenza principale è anche quella di fornire al Contribuente uno strumento per l'autovalutazione di una area di sua proprietà, indicare un minimo o un massimo per i valori in una certa zona metterebbe il Contribuente di fronte ad una scelta non poco complessa: indicare il minimo, il massimo o un valore un po' (ma di quanto) più alto del minimo o un po' (ma di quanto) più basso del massimo, oppure il valore medio? Si tornerebbe al punto di partenza, con il Contribuente non in grado di prendere una decisione coerente con la realtà anche perché non è in grado di sapere, a meno che non si rivolga ad un tecnico libero professionista, se le caratteristiche della sua area fanno sì che essa si collochi in una posizione di valore minimo, medio o massimo rispetto ai valori di mercato, considerato che non è in grado di conoscere le caratteristiche delle altre aree della zona.

Sulla base dei colloqui avuti con i contribuenti sottoposti ad accertamento per maggior valore, o comunque interessati a conoscere i valori di mercato delle aree in una certa zona, e con i tecnici operanti nel settore, si è avuto modo di constatare che difficilmente il Contribuente, in presenza di valori minimi e massimi, indica il valore minimo (timore di un eventuale accertamento dell'Ufficio, mancanza di elementi oggettivi documentabili che permettono di ritenere il valore più vicino al minimo) o il valore massimo (ritiene che esista sicuramente un'area più pregiata della sua), ma si orienta sistematicamente verso un valore medio tra i due. In questo modo ritiene di mettersi al riparo da possibili contestazioni dell'Ufficio e non paga un'imposta calcolata sulla base di un valore ritenuto, per lui, esagerato.

A sostegno dell'orientamento scelto dall'Ufficio verso la determinazione del valore medio, si può senz'altro citare l'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo n. 504/92 il quale, valido anche ai fini dell'IMU, recita: "*Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità,*

alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione, ai ***prezzi medi*** *rilevati sul mercato dalla vendite di aree aventi analoghe caratteristiche.*" Da ciò risulta evidente l'orientamento del Legislatore verso l'attribuzione di valori medi delle aree i quali devono diventare elemento di comparazione per attribuire valori di mercato ad aree simili. Per quanto possibile il valore medio riportato nelle tabelle non scaturisce dalla media aritmetica o ponderata dei valori rilevati ma è il valore ritenuto più ricorrente nella zona d'indagine.

3. Prezzo di mercato o valore di mercato?

In ambito ICI e poi IMU vi è una sostanziale "confusione" tra prezzo di mercato e valore di mercato, infatti già nello stesso articolo 5, comma 5, sopra citato si definisce il valore imponibile delle aree edificabili come "*valore venale in comune commercio*" per la cui determinazione occorre prendere a riferimento "*i prezzi medi di mercato*".

Vi è una sostanziale differenza tra prezzo di mercato e valore di mercato. In genere il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo:

- termini monetari;
- previsivo poiché si basa su di un prezzo o su di una previsione prima che si arrivi alla effettiva compravendita;
- punto d'incontro tra domanda ed offerta;
- facilmente influenzabile da fattori soggettivi: non rappresenta il valore intrinseco del bene ma l'aspettativa del venditore o dell'acquirente di raggiungere un determinato obiettivo.

Ne consegue che non è affatto scontato che il prezzo della compravendita corrisponda al reale valore del bene e viceversa.

La moderna prassi estimale fornisce due definizioni di valore di mercato che è utile riportare:
"*il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*" (International Valutation Standards e European Valutation Standard);

"*rappresenta il più probabile prezzo ad una specifica data, in contanti, ovvero in altre definite condizioni di pagamento o in altri precisi termini, per il quale specifici diritti immobiliari si venderebbero dopo un tempo ragionevole di esposizione su un mercato competitivo, sotto le condizioni di una giusta compravendita, nella quale il compratore e il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.*" (Apparaisal Institute).

Il valore di mercato non è altro che un valore base iniziale del bene in funzione delle sue caratteristiche peculiari e della zona in cui esso si colloca, da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere al prezzo di mercato.

Il più probabile valore di un bene è quindi rappresentato dal valore medio della distribuzione statistica normale dei valori di stima, secondo tale distribuzione, il valore di stima è quello centrale più frequente (media, moda o mediana).

La Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 14118 del 07/06/2017, oltre ad altre che hanno confermato i medesimi pricìpi, è entrata nel merito della questione giungendo a ritenere che nell'ICI (e di conseguenza nell'IMU) "*i termini valore e prezzo sono da considerare tra loro sinonimi*". I giudici proseguono la loro analisi con interessanti riflessioni che è utile riportare: "*al solo scopo di dirimere ogni ragionevole dubbio del resto va poi qui chiarito come debba procedersi alla determinazione del prezzo di mercato. Quest'ultimo scaturisce nel punto esatto in cui si trova corrispondenza tra offerta e domanda. Questa correlazione, allorché manchi, sarà sottoposta a correttivi automatici di mercato per far sì che il prezzo trovi il suo giusto equilibrio esattamente nell'intersezione tra le due curve. Nel mercato si incontrano*

diversi acquirenti e diversi venditori: ad ogni prezzo possibile corrisponde una data domanda ed una data offerta. Ma se il prezzo è molto basso, la domanda sarà maggiore dell'offerta: non tutti i compratori potranno acquistare a quel prezzo ed alcuni saranno disposti a pagare prezzi via via più alti. In questo modo, la differenza tra domanda ed offerta si riduce finché non si raggiunge l'uguaglianza fra quantità domandate ed offerte. Allo stesso modo, se il prezzo è troppo alto l'offerta sarà maggiore della domanda e non tutti potranno vendere a quel prezzo: l'offerta diminuirà e la domanda aumenterà solo abbassando il prezzo. Il prezzo di equilibrio P è il prezzo al quale quantità domandate e quantità offerte si eguagliano tra loro. Questo sarà il prezzo che soddisferà simultaneamente consumatori e venditori.

L'adattamento del mercato al prezzo di equilibrio avverrà tramite un meccanismo quasi automatico, che ne garantisce la stabilità. Vero è che nulla impedisce di poter vendere un qualunque bene anche al di sotto o al di sopra del suo valore di mercato, magari per esigenze del tutto individuali o particolari (come potrebbe essere, nell'ipotesi di vendita ad un valore inferiore a quello di mercato, il caso di bisogno di liquidità immediata), ma il Comune nel calcolare la congruità del valore dichiarato (a differenza di quanto può fare l'Agenzia delle entrate ai fini della determinazione dell'imposta di registro, che è tenuta a definire il più alto valore tra quello di compravendita e quello di mercato, valore che porrà la base per il calcolo dell'imposta da versare) ne deve tenere conto, dovendo esso ispirarsi a criteri oggettivi di valore di mercato. Il valore dichiarato, quindi, è rappresentativo, o tale dovrebbe essere, del più probabile valore di scambio.

Stimare significa cercare di individuare il più verosimilmente possibile il punto di intersezione fra domanda e offerta, ma se tale intersezione è conosciuta, perché riferita ad un oggetto compravenduto, stimare quel punto non avrebbe più senso, in quanto già noto e quantizzato. Se il prezzo offerto e quello domandato non coincidono, sarà impossibile pervenire allo scambio del bene. Da ciò si evince che unico è un prezzo che si determina con riferimento ad un singolo bene, e che tale prezzo è il valore venale in comune commercio di quel bene.

Quanto esposto indice a ritenere conclusivamente che per stimare un terreno, al fine di individuarne il quantum debeatur, occorre rispettare i criteri imposti dal D. Lgs. n. 504 del 1992 solo in assenza di un valore ad esso attribuito, perché fatto già oggetto di scambio; appare legittimo, allora, riconoscere il valore del terreno così come determinato ai fini dell'applicazione dell'ICI. Stimare il valore di un bene, in definitiva, serve a definire il P del probabile valore di realizzo in caso di vendita, ma se tale P è noto esso non è più un valore incognito e viene meno, quindi, l'esigenza di procedere alla sua stima. L'adozione di un diverso criterio finalizzato al calcolo del valore di mercato in comune commercio, non potrebbe che portare alla medesima determinazione, posto che il valore, e quindi il prezzo di mercato da attribuire a quel bene, non può che essere unico."

Le indicazioni della Corte consentono di dare rilievo alle indagini di mercato che si basano sulla ricerca di atti di compravendita ritenuti dai giudici espressivi delle caratteristiche del bene.

La Corte precisa, poi, nella pronuncia n. 8096/2018 che i valori deliberati dal Consiglio Comunale devono essere conformi alle prescrizioni di cui all'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 e, pertanto, devono discendere da una analisi dei prezzi medi di mercato.

Altro aspetto rilevato dalla Corte di Cassazione nelle pronunce nn. 11644/2019 e 11643/2019 è che il Comune può sempre derogare i valori tabellari adottati, anche nel caso ad essi sia stata attribuita la funzione di autolimitazione al potere di accertamento, qualora venga a conoscenza di atti pubblici o privati che possono contraddirli.

Sempre la Corte di Cassazione nella pronuncia n. 8830/2019 ha precisato che il limite al potere di accertamento del Comune, qualora il contribuente abbia versato l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello tabellare, può essere derogato ogniqualvolta l'immobile presenti caratteristiche tali da fuoriuscire dai criteri estimativi di tabella adottati con la delibera comunale.

4. I nuovi strumenti urbanistici e la metodologia per determinare i nuovi valori di mercato delle aree fabbricabili.

Con l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE avvenuta nella primavera del 2009, la loro successiva approvazione avvenuta nella primavera del 2011, l'approvazione del POC avvenuta nella primavera del 2014 dopo la sua adozione nell'autunno 2013, nonché l'approvazione definitiva avvenuta con la pubblicazione sul B.U.R.E.R. del 28/06/2017 della variante in diminuzione di aree prima inserite nel territorio urbanizzabile del PSC, gli scenari urbanistici della Città si sono notevolmente modificati: sono entrati in vigore nuovi parametri e norme che mantengono, comunque, salvi diritti acquisiti con la precedente forma di pianificazione (PRG), si è avuta una rimodulazione dell'offerta di aree, sottoposte a modalità attuative di lungo periodo, che potrà incidere sui valori di mercato delle aree urbanizzabili rimaste sul mercato. E', inoltre, scomparso il PPA come strumento rigido di pianificazione temporale degli interventi subordinati a PUA per lasciare il passo al POC che rappresenta una forma più snella di pianificazione temporale e, soprattutto, si prefigge di perseguire obiettivi di certezza dell'effettiva volontà di giungere all'attuazione da parte dei soggetti interessati.

Con la Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, le amministrazioni comunali della Regione sono chiamate a modificare, entro precisi e tassativi termini temporali, gli attuali strumenti di pianificazione in essere giungendo all'introduzione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) il cui primario obiettivo è quello di limitare il "consumo" del territorio non ancora urbanizzato riducendo drasticamente le possibilità di trasformazione edilizia delle aree poste al di fuori del territorio urbanizzato la cui delimitazione andrà riferita alla data del 01/01/2018. L'obiettivo è, quindi, quello di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sebbene il passaggio al PUG dovrà avvenire entro il termine del 01/01/2021 (adozione) e del 01/01/2023 (definitiva approvazione), le vaste aree ancora inquadrate, oggi, nel territorio urbanizzabile del PSC vigente e poste al di fuori della programmazione del Piano Operativo Comunale (POC) scontano l'alea sul loro futuro e, qualora esterne al perimetro del territorio urbanizzato, potrebbero vedersi convertite a destinazioni agricole. Ciò comporta un naturale e comprensibile riflesso sulla valutazione di tali aree le quali, sebbene inquadrate tra quelle fiscalmente edificabili in forza delle previsioni del PSC, risentono di una possibile diminuzione del loro valore rispetto a quanto potevano vantare prima della promulgazione della nuova Legge urbanistica regionale.

Attualmente è in corso un aperto confronto tra la Regione, gli uffici tributari comunali e l'Agenzia delle entrate che si pone l'obiettivo di individuare l'esatto inquadramento delle aree ai fini della corretta applicazione dei tributi comunali ed erariali da commisurare al valore venale in comune commercio del bene, qualora esso vanti la qualifica di area edificabile ai fini fiscali.

4.1. Analisi/determinazione dei parametri per le valutazioni di mercato.

4.1.1. Il criterio del valore minimo.

Il ridotto numero di transazioni riguardanti aree inserite nel PSC come potenzialmente urbanizzabili e poste fuori dal POC, alle quali, in ogni caso, occorre attribuire un valore venale in quanto fiscalmente edificabili, la diminuzione della consistenza delle aree offerte conseguentemente all'approvazione della variante in diminuzione, gli incerti scenari relativamente alla permanenza o meno dei diritti edificatori susseguenti all'approvazione della nuova Legge urbanistica regionale, nonché l'infelice periodo che sta attraversando l'investimento immobiliare sempre più caratterizzato da scarsa liquidità delle imprese del settore e previsioni non certo rosee sulla consistente ripresa del mercato, ha imposto la necessità di continuare nell'opera di rilevazione e catalogazione dei valori relativi alla compravendita di terreni agricoli al fine di individuare un valore medio minimo al di sotto del quale non sia possibile attribuire un credibile valore dell'area edificabile ancorché potenzialmente tale.

Infatti se è vero che un'area inserita nel solo PSC tra le aree potenzialmente urbanizzabili e posta al di fuori delle previsioni del POC, si trova, anche se di poco, ad occupare un gradino più elevato rispetto alle aree che il PSC classifica come agricole, risulta ovvio che il suo ipotetico valore di mercato non dovrebbe essere inferiore a quello agricolo rilevato in quella zona.

A sfavore di questo principio, che parrebbe estremamente logico, gioca però un aspetto da non sottovalutare: è possibile paragonare il "mercato" dei terreni agricoli a quello delle aree edificabili?

Non si può, infatti, non tenere conto che ciò che muove un agricoltore verso l'acquisto di un terreno agricolo non è detto coincida con le intenzioni di un imprenditore immobiliare. Si può senz'altro verificare il caso in cui un agricoltore sia disposto a pagare un terreno non edificabile anche una cifra considerevole (ovviamente per il mercato agricolo) in quanto tale terreno è per lui utile al fine della sua attività d'impresa, mentre, all'opposto, lo stesso terreno potrebbe valere ben poco per un imprenditore immobiliare il quale non saprebbe certo che farsene di un terreno agricolo, e, quindi, oltre all'eventualità di pagarlo ben poco, non avrebbe neppure interesse ad acquistarlo. Vi sono poi realtà, nel territorio nazionale, ove il valore del terreno agricolo assume entità di gran lunga superiori al valore delle aree edificabili: si pensi alle zone rinomate per la produzione viti-vinicola.

Per la verità, nel nostro caso, non si sta trattando di un terreno "puramente agricolo" bensì di un terreno che ha acquisito la qualifica di "potenzialmente urbanizzabile" dal PSC, e, quindi, potrebbe sviluppare un interesse per l'imprenditore immobiliare tale da far, quantomeno, recuperare quella differenza che, come abbiamo visto precedentemente, genererebbe due valori difformi frutto di una diversa appetibilità riscontrabile in un terreno "puramente agricolo" a seconda dei diversi punti di vista (dell'imprenditore agricolo o dell'imprenditore immobiliare).

In ultimo è opportuno dedicare spazio ad un aspetto che, finalmente, ha raggiunto un chiarimento definitivo da parte della Corte di Cassazione in merito alla qualifica di area edificabile, ai fini ICI e quindi IMU, per quei terreni che, seppure inseriti nelle previsioni del PSC come territorio urbanizzabile, sono posti al di fuori della programmazione del POC. Sul tema dell'edificabilità fiscale delle aree, criterio prevalente ed in distonia con l'edificabilità urbanistica, si è assistito, negli anni, ad ampio contenzioso con esiti spesso discordanti. Ebbene con la sentenza n. 2107 del 27/01/2017, cui hanno fatto seguito altre pronunce dai medesimi contenuti, i giudici giungono a concludere come "*nel caso di specie è dunque dirimente osservare come il terreno dovesse considerarsi edificabile, e dunque sottoponibile a stima secondo il valore venale di mercato ex art. 5, co. 5 D. Lgs. n. 504/1992, quand'anche in assenza di adozione di uno strumento particolareggiato attuativo, per il solo fatto che l'edificabilità di esso era prevista dal piano strutturale comunale. Ed a nulla rileva il fatto che la potestà edificatoria potesse conseguire unicamente dall'inclusione del terreno nel successivo piano operativo comunale, trattandosi di strumento urbanistico che incide sul mero ius edificandi laddove la natura edificabile del terreno consegue all'approvazione dello strumento generale di pianificazione.*"

In base a quanto sopra riportato non ha, oggi, più alcun senso chiedersi se un terreno è o non è edificabile qualora, pur avendo tale previsione dal PSC, non rientra nella programmazione del POC, tale terreno è edificabile ma dovrà, nel caso, vedersi attribuire un valore di mercato coerente con le modalità attuative complesse cui tale terreno soggiace le quali, evidentemente, non influiscono sulla natura del bene, che è e resta area edificabile, bensì sulla valutazione della sua base imponibile.

Nelle pronunce nn. 12938/2019 e 12937/2019 la Corte di Cassazione conclude che "*… parimenti irrilevante è che il PSC non indichi l'indice di fabbricabilità, incidendo questo aspetto solo sul quantum del valore venale e, dunque, sulla base imponibile.*"

Oltre a ribadire l'assoggettamento ad ICI, e quindi ad IMU, per tali aree, la Corte si spinge ancor più in là ritenendo che anche l'area edificabile, appartenente alle zone urbanizzate o urbanizzabili secondo lo strumento urbanistico, priva di un indice edificatorio, è da attrarre alla definizione di area edificabile, ciò in quanto l'assenza dell'indice si riflette non nella determinazione della natura dell'oggetto d'imposta bensì ai fini della determinazione della sua base imponibile.

A ben vedere la Corte evidenzia un principio che può apparire scontato: mentre è l'articolo 2, comma 1, lettera b), d.lgs n. 504 del 1992 a dare la definizione di area edificabile, e qui nessun accenno viene fatto all'indice di edificabilità, l'attributo viene, invece, a far parte degli elementi tassativi ai fini della quantificazione della base imponibile come previsto dal successivo articolo 5, comma 5. Come a dire: una cosa è l'area altra cosa è il suo valore.

La conclusione dei giudici non solo conferma l'operato di quei comuni che hanno optato per la tassazione delle aree comprese nel PSC in assenza di POC, ma offre una definizione di area edificabile ancor più allargata comprendendo in essa anche quelle porzioni di territorio che, sebbene prive di indice edificatorio, non possono essere considerate per tale motivo esenti dal tributo perché "non edificabili".

Seguendo tale insegnamento occorrerà attribuire un valore ai fini IMU anche a tali aree, le quali, a dire il vero, da sempre sono qualificate come edificabili ai fini del calcolo delle imposte sulle compravendite o sui redditi da plusvalenza.

Le pronunce in commento hanno, quindi, il pregio di allineare ancor più la definizione di area edificabile tra le varie imposte che gravano su tale bene come già il Legislatore aveva stabilito con l'art. 36, comma 2, d.l. n. 223 del 2006, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 248 del 2006, il quale aveva, di fatto, sancito il formale distacco tra la nozione di area edificabile ai fini urbanistici e quella, ben più ampia, valida ai fini fiscali.

4.1.2. La ricerca di mercato.

L'Ufficio ha effettuato una analisi riferita alle compravendite di terreni agricoli stipulate nel corso delle annualità 2016, 2017, 2018 e primi tre mesi 2019 dall'analisi dei dati è emerso quanto segue:

anno 2016
Numero compravendite: 78
Totale superfici compravendute: 1.683.152 mq
Valore massimo rilevato: 287,23 €/mq per una superficie di 94 mq
Valore minimo rilevato: 0,44 €/mq per una superficie di 2.250 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 7.439.188,67 Euro

anno 2017
Numero compravendite: 96
Totale superfici compravendute: 1.466.426 mq
Valore massimo rilevato: 45,83 €/mq per una superficie di 240 mq
Valore minimo rilevato: 0,87 €/mq per una superficie di 19.896 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 7.138.309,73 Euro

anno 2018
Numero compravendite: 104
Totale superfici compravendute: 2.726.690 mq
Valore massimo rilevato: 100,00 €/mq per una superficie di 190 mq
Valore minimo rilevato: 0,59 €/mq per una superficie di 35.025 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 12.750.459,65 Euro

anno 2019 (primi 3 mesi)
Numero compravendite: 30
Totale superfici compravendute: 397.417 mq
Valore massimo rilevato: 37,49 €/mq per una superficie di 3.175 mq
Valore minimo rilevato: 1,52 €/mq per una superficie di 7.887 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 2.112.500,00 Euro

Consistenze totali nel periodo di osservazione
Numero compravendite: 308
Totale superfici compravendute: 6.273.685 mq
Valore massimo rilevato: 287,23 €/mq per una superficie di 94 mq
Valore minimo rilevato: 0,44 €/mq per una superficie di 2.250 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 29.440.458,05 Euro

All'atto della catalogazione degli atti di compravendita l'Ufficio ha provveduto a segnalare in banca dati il prevalente inserimento territoriale del terreno (polo residenziale o produttivo di riferimento) e le specifiche caratteristiche inerenti la sua collocazione:
- **fronte strada**: per i terreni a destinazione agricola con affaccio diretto sulla strada pubblica;
- **fregio fabbricati**: per i terreni a destinazione agricola posti in fregio o a contorno di fabbricati esistenti;
- **nessuna indicazione**: per tutti gli altri casi ove non vi sia affaccio su strada o presenza di fabbricati.

La suddetta classificazione ha permesso di diversificare i valori unitari attribuiti ai terreni agricoli in funzione di un ipotetico contesto "urbano" o meno in cui essi risultavano inseriti.

L'elaborazione dei rilievi di mercato

Prima di giungere alla elaborazione dei dati di mercato si è provveduto a definire i criteri per gli "scarti" relativi a valori o terreni non rappresentativi dell'ordinarietà.

Si è, pertanto, ritenuto di scartare le compravendite relative a terreni contraddistinti dalle seguenti caratteristiche:
- terreni con valore unitario inferiore a 0,10 euro/mq;
- terreni con valore unitario superiore a 50,00 euro/mq;
- terreni con superficie inferiore a 1.000 mq.

in quanto posti al di fuori dell'ordinarietà, in ogni caso per i singoli poli possono essere stati effettuati scarti sulle varie compravendite al di fuori dei sopra esposti parametri di riferimento.

Di seguito le consistenze relativamente agli atti scartati:
Numero compravendite: 40
Totale superfici compravendute: 17.309 mq
Valore massimo rilevato: 287,23 €/mq per una superficie di 94 mq
Valore minimo rilevato: 1,05 €/mq per una superficie di 475 mq
Valore complessivo terreni compravenduti: 300.540,03 Euro

Gli atti di compravendita sono stati raggruppati nei diversi poli di tipo residenziale e di tipo produttivo, di cui si dirà in seguito, al fine di allineare la ricerca di mercato al territorio cui fanno capo gli atti stessi.

Per ogni polo sono stati elaborati i valori di mercato del triennio 2016-2017-2018 e dei primi tre mesi 2019, dalle elaborazioni si sono desunti i seguenti valori medi:

Poli residenziali

Polo	Num atti	Media aritmetica contesto urbano	Media ponderata contesto urbano	Num atti	Media aritmetica contesto rurale	Media ponderata contesto rurale
A	4	14,58 €/mq	10,97 €/mq	15	5,27 €/mq	4,11 €/mq
B	5	4,36 €/mq	5,18 €/mq	12	4,99 €/mq	3,53 €/mq
C	10	9,74 €/mq	8,41 €/mq	24	5,26 €/mq	4,34 €/mq
D	1	4,92 €/mq	4,92 €/mq	10	6,06 €/mq	5,18 €/mq
E	6	5,45 €/mq	5,60 €/mq	44	5,02 €/mq	4,27 €/mq
F	1	5,88 €/mq	5,88 €/mq	3	5,53 €/mq	5,20 €/mq
G	2	7,58 €/mq	5,62 €/mq	8	6,68 €/mq	5,85 €/mq
H	9	9,45 €/mq	8,96 €/mq	14	4,77 €/mq	4,77 €/mq
I	4	4,68 €/mq	3,86 €/mq	10	5,46 €/mq	7,14 €/mq
L	6	6,22 €/mq	5,01 €/mq	45	4,77 €/mq	5,09 €/mq
M	4	23,40 €/mq	25,09 €/mq	7	7,07 €/mq	3,67 €/mq
N	3	7,38 €/mq	7,28 €/mq	23	4,51 €/mq	3,75 €/mq
O	1	2,42 €/mq	2,42 €/mq	5	3,87 €/mq	3,22 €/mq

Poli produttivi

Polo	Num atti	Media aritmetica contesto urbano	Media ponderata contesto urbano	Num atti	Media aritmetica contesto rurale	Media ponderata contesto rurale
A	9	8,90 €/mq	5,85 €/mq	26	5,03 €/mq	3,92 €/mq
B	10	8,28 €/mq	6,34 €/mq	57	5,36 €/mq	4,86 €/mq
C	14	8,06 €/mq	7,19 €/mq	55	5,04 €/mq	4,44 €/mq
D	8	6,02 €/mq	5,02 €/mq	40	5,20 €/mq	5,13 €/mq
E	12	13,22 €/mq	7,99 €/mq	37	4,86 €/mq	3,67 €/mq

Successivamente si è rilevato, per ogni singolo polo, il diritto edificatorio minimo in capo alla destinazione urbanistica più svantaggiosa (in termini di capacità edificatoria) tra quelle comprese nelle previsioni del PSC del territorio urbanizzabile. Il valore unitario calcolato con la media ponderata è stato diviso per l'indice edificatorio ricavato, da ciò è stato possibile determinare l'ipotetico valore minimo, espresso a mq di Sc di un terreno posto nel polo di riferimento, al di sotto del quale non potrebbe essere ragionevole attribuire il valore ad un'area edificabile.

Poli residenziali

Polo	Indice minimo	Codice PSC	Media ponderata contesto urbano	Valore unitario minimo contesto urbano	Media ponderata contesto rurale	Valore unitario minimo contesto rurale
A	0,120 mq/mq	ANS_4	10,97 €/mq	**91,42 €/mq SC**	4,11 €/mq	34,25 €/mq SC
B	0,120 mq/mq	ANS_4	5,18 €/mq	**43,17 €/mq SC**	3,53 €/mq	29,42 €/mq SC
C	0,025 mq/mq	Prev. Pregr.	8,41 €/mq	**336,40 €/mq SC**	4,34 €/mq	173,60 €/mq SC
D	0,120 mq/mq	ANS_4	4,92 €/mq	41,00 €/mq SC	5,18 €/mq	**43,17 €/mq SC**
E	0,095 mq/mq	ANS_7	5,60 €/mq	**58,95 €/mq SC**	4,27 €/mq	44,95 €/mq SC
F	0,120 mq/mq	ANS_4	5,88 €/mq	**49,00 €/mq SC**	5,20 €/mq	43,33 €/mq SC
G	0,120 mq/mq	ANS_4	5,62 €/mq	46,83 €/mq SC	5,85 €/mq	**48,75 €/mq SC**
H	0,120 mq/mq	ANS_4	8,96 €/mq	**74,67 €/mq SC**	4,77 €/mq	39,75 €/mq SC
I	0,120 mq/mq	ANS_4	3,86 €/mq	32,17 €/mq SC	7,14 €/mq	**59,50 €/mq SC**
L	0,025 mq/mq	Prev. Pregr.	5,01 €/mq	200,40 €/mq SC	5,09 €/mq	**203,60 €/mq SC**
M	0,120 mq/mq	ANS_4	25,09 €/mq	**209,08 €/mq SC**	3,67 €/mq	30,58 €/mq SC
N	0,025 mq/mq	Prev. Pregr.	7,28 €/mq	**291,20 €/mq SC**	3,75 €/mq	150,00 €/mq SC
O	0,025 mq/mq	Prev. Pregr.	2,42 €/mq	96,80 €/mq SC	3,22 €/mq	**128,80 €/mq SC**

Poli produttivi

Polo	Indice minimo	Codice PSC	Media ponderata contesto urbano	Valore unitario minimo contesto urbano	Media ponderata contesto rurale	Valore unitario minimo contesto rurale
A	0,200 mq/mq	Mobilità	5,85 €/mq	**29,25 €/mq SC**	3,92 €/mq	19,60 €/mq SC
B	0,050 mq/mq	APF_6	6,34 €/mq	**126,80 €/mq SC**	4,86 €/mq	97,20 €/mq SC
C	0,200 mq/mq	ASP_N2	7,19 €/mq	**35,95 €/mq SC**	4,44 €/mq	22,20 €/mq SC
D						
E	0,400 mq/mq	ASP_N1	7,99 €/mq	**19,98 €/mq SC**	3,67 €/mq	9,18 €/mq SC

I valori unitari in grassetto e su sfondo grigio riportati nelle sopra esposte tabelle sono stati assunti come valori minimi ipotetici al di sotto dei quali, per ogni singolo polo, non è ragionevole la valutazione delle aree edificabili in riguardo al diritto edificatorio esposto.

4.1.3. Parametri correttivi.

La normale prassi estimativa tende ad applicare coefficienti di riduzione al valore attuale delle aree edificabili in funzione dei tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio, ancorché ipotetici, applicando la formula di attualizzazione del capitale:

coefficiente di riduzione = $1/(1+r)^n$

dove:
"r" rappresenta il tasso di anticipazione.
"n" rappresenta il numero degli anni necessari a far sì che l'area divenga matura per poter accogliere la trasformazione edilizia.

Il tasso "r"

Negli anni passati il tasso di anticipazione era assimilato al "prime rate" cioè al tasso d'investimento industriale che l'ABI rilevava a livello nazionale per il prestito di denaro ad imprenditori per il conseguimento del loro oggetto d'impresa.

Dal primo gennaio 2005 il tasso non viene più rilevato dall'ABI.

Dal settembre 2008 la crisi economica si è abbattuta sui mercati finanziari e via via si è velocemente estesa a tutta l'economia mondiale portando ad una notevole contrazione degli investimenti nell'ambito immobiliare. Si è assistito al crack finanziario di diversi istituti di credito che ha avuto conseguenze drammatiche per imprese, di ogni ordine e grado, e per i risparmiatori.

Nel nostro paese la crisi ha colpito soprattutto il tipico bene rifugio degli italiani: "il mattone".

Diverse imprese, soprattutto di medio-piccole dimensioni, hanno dovuto ridimensionare i propri interventi o addirittura chiudere i battenti. Altre si trovano a non riuscire a chiudere i cantieri causa la scarsità della domanda e l'eccessiva offerta di alloggi, altre, pur trovandosi con fabbricati già ultimati, non trovano l'acquirente. Negli ultimi tempi la crisi edilizia ha iniziato ad interessare anche imprese con sede locale e che operano a livello nazionale o internazionale e che apparivano più solide, giungendo a concordati preventivi spesso scaturiti in fallimenti. A ciò si affianca la difficoltà per gli imprenditori di poter accedere al credito finanziario in quanto, nonostante gli interventi delle banche centrali di ridurre il costo del denaro portandolo sostanzialmente a zero, permane, a livello dei singoli paesi e delle singole realtà, una diversa modalità di definizione del "costo del denaro" con la conseguenza che raggiungere il credito diviene quasi impossibile, o estremamente difficoltoso, qualora l'intervento abbia come obbiettivo la

realizzazione di immobili destinati alla vendita. Il Legislatore è intervenuto sull'IMU introducendo, a partire dal secondo semestre 2013, l'esenzione d'imposta per i cosiddetti "beni merce" realizzati dalle imprese costruttrici e destinati alla vendita, consentendo ai comuni di applicare a tali immobili la TASI con aliquota più ridotta (massimo 2,5 per mille). Le più recenti evoluzioni normative portano alla esenzione dalla TASI per i beni merce a partire dall'anno d'imposta 2022.

Stante questa situazione è stata effettuata un'indagine relativa al solo comparto immobiliare tesa a rilevare il tasso definito dagli istituti di credito per le imprese operanti nel settore edilizio. In particolare si sono analizzati 204 atti di vendita relativi ad aree fabbricabili, stipulati dal 01/01/2016 al marzo 2019, e, per ognuno di essi, si sono ricercate eventuali aperture di ipoteche rilevandone i contenuti economici.

L'indagine ha prodotto i seguenti risultati

- Aree sottoposte ad intervento edilizio diretto a carattere residenziale

Numero compravendite esaminate: **72**

Numero compravendite per le quali è stata rilasciata l'apertura di credito legata all'intervento edilizio: **6**

Anno ipoteca	Istituto	Capitale	Mesi	Tasso base	Spread	Tasso "r"
2016	1	€ 300.000,00	240	0,000	2,050	2,050
2016	3	€ 250.000,00	240	0,334	1,250	1,584
2018	2	€ 400.000,00	240	0,000	1,100	1,100
2018	2	€ 400.000,00	180	0,000	4,000	4,000
2018	2	€ 136.928,40	360	0,000	1,900	1,900
2018	4	€ 144.000,00	240	0,000	1,600	1,600

Aree sottoposte ad intervento edilizio diretto a carattere produttivo

Numero compravendite esaminate: **22**

Numero compravendite per le quali è stata rilasciata l'apertura di credito legata all'intervento edilizio: **2**

Anno ipoteca	Istituto	Capitale	Mesi	Tasso base	Spread	Tasso "r"
2016	5	€ 1.000.000,00	120	0,000	1,950	1,950
2018	1	€ 1.600.000,00	120	0,000	1,250	1,250

- Aree poste all'interno di PUA in corso di attuazione a carattere prevalentemente residenziale

Numero compravendite esaminate: **42**

Numero compravendite per le quali è stata rilasciata l'apertura di credito legata all'intervento edilizio: **2**

Anno ipoteca	Istituto	Capitale	Mesi	Tasso base	Spread	Tasso "r"
2018	6	€ 3.870.000,00	30	0,000	3,000	3,000
2018	7	€ 350.000,00	24	-0,333	3,750	3,417

- Aree poste all'interno di PUA non attuati a carattere prevalentemente residenziale

Numero compravendite esaminate: **11**

Numero compravendite per le quali è stata rilasciata l'apertura di credito legata all'intervento edilizio: **0**

- Aree poste all'interno di PUA in corso di attuazione a carattere prevalentemente produttivo

Numero compravendite esaminate: **7**

Numero compravendite per le quali è stata rilasciata l'apertura di credito legata all'intervento edilizio: **0**

- Aree poste all'interno di PUA non attuati a carattere prevalentemente produttivo

Numero compravendite esaminate: **27**

Numero compravendite per le quali è stata rilasciata l'apertura di credito legata all'intervento edilizio: **0**

- Aree destinate a servizi

Numero compravendite esaminate: **23**

Numero compravendite per le quali è stata rilasciata l'apertura di credito legata all'intervento edilizio: **1**

Anno ipoteca	Istituto	Capitale	Mesi	Tasso base	Spread	Tasso "r"
2016	1	€ 600.000,00	180	0,179	2,150	2,329

Dai dati sopra riportati emerge un accesso al credito molto limitato e differenziato per le varie annualità esaminate: 4 casi nel 2016, nessun caso nel 2017, 7 casi nel 2018 e nessun caso nel primo trimestre 2019, rispetto al numero totale delle compravendite (204) l'accesso al credito è avvenuto in 11 casi (5% circa sul totale). E' evidente che non è dato sapere l'entità dei casi per i quali la domanda di accesso al credito sia stata rifiutata dall'istituto finanziario.

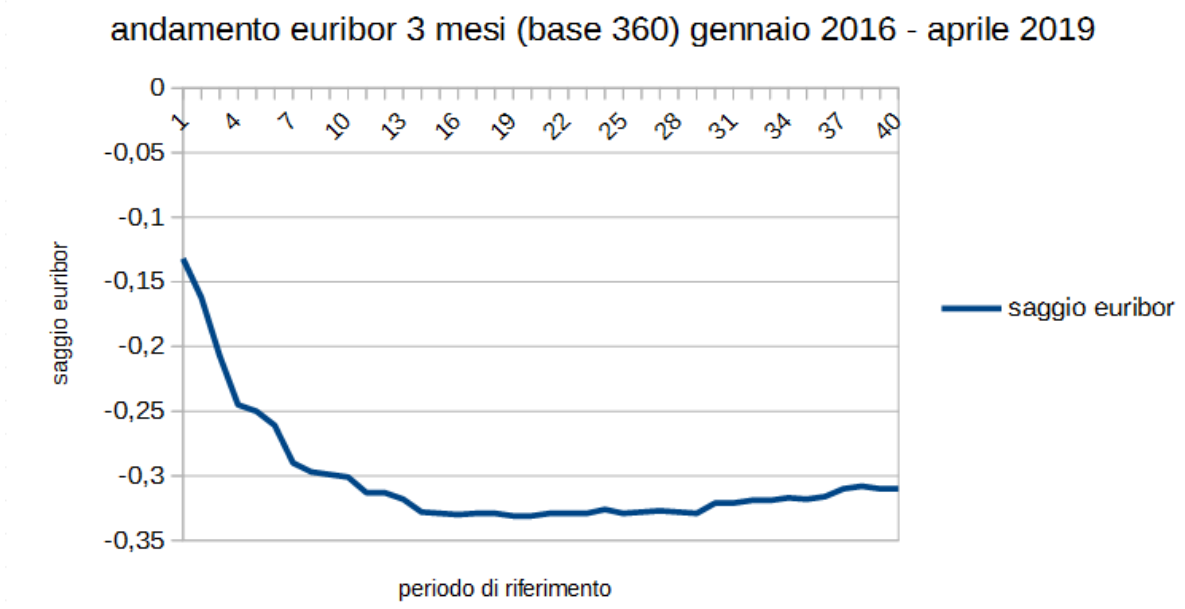
Dalla lettura dei contratti di iscrizione ipotecaria è emerso che, nella quasi totalità dei casi, il tasso di interesse annuo è stato calcolato prendendo a riferimento il tasso EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 360 a tre mesi maggiorato di uno "spread" differenziato da Istituto ad Istituto ma anche, nel caso di stesso Istituto, da contratto a contratto. La sommatoria delle due voci determina il tasso di interesse annuo variabile in funzione dell'andamento dell'Euribor.

Considerato che l'appoggio all'Euribor è un dato essenziale, occorre quantomeno definire lo spread medio applicato dagli istituti finanziari per le varie annualità così da determinare il correttivo che, sommato al dato Euribor, consente di conoscere il tasso annuo medio per investimenti immobiliari nella nostra città.
Sulla base dei dati rilevati è possibile calcolare la media geometrica annua dello spread:
Anno 2016
$\sqrt[4]{2{,}050 \times 1{,}584 \times 1{,}950 \times 2{,}329} = 1{,}960\%$

Anno 2018
$\sqrt[7]{1{,}100 \times 4{,}000 \times 1{,}900 \times 1{,}600 \times 1{,}250 \times 3{,}000 \times 3{,}417} = 2{,}085\%$

Seppure i dati raccolti siano poco significativi, dalle elaborazioni sopra riportate emerge che nel corso degli anni lo spread applicato dagli istituti finanziari si è attestato intorno al 2,000%.

Si è, successivamente, provveduto a rilevare il dato delle quotazioni del tasso Euribor 3 mesi (base 360) storico per le diverse annualità prese in esame (fonte sito https://it.euribor-rates.eu) e con riferimento al mese di gennaio di ogni anno:
Anno 2016: - 0,132%
Anno 2017: - 0,318%
Anno 2018: - 0,329%
Anno 2019: - 0,310%
Dall'insieme dei dati storici è stato possibile elaborare il seguente grafico relativo all'andamento del tasso di riferimento dal mese di gennaio 2016 al mese di aprile 2019



Per una migliore omogeneizzazione dei dati di confronto tra spread ed euribor, si è provveduto ad elaborare la media geometrica dei tassi medi mensili su base annua al fine di ottenere il tasso medio annuo. I valori negativi rientrano nella formula come valori positivi, viene reso negativo il risultato finale.

Anno 2016

$\sqrt[12]{0,132 \times 0,162 \times 0,207 \times 0,245 \times 0,250 \times 0,261 \times 0,290 \times 0,297 \times 0,299 \times 0,301 \times 0,313 \times 0,313} = -0,248\%$

Anno 2017

$\sqrt[12]{0,318 \times 0,328 \times 0,329 \times 0,330 \times 0,329 \times 0,329 \times 0,331 \times 0,331 \times 0,329 \times 0,329 \times 0,329 \times 0,326} = -0,328\%$

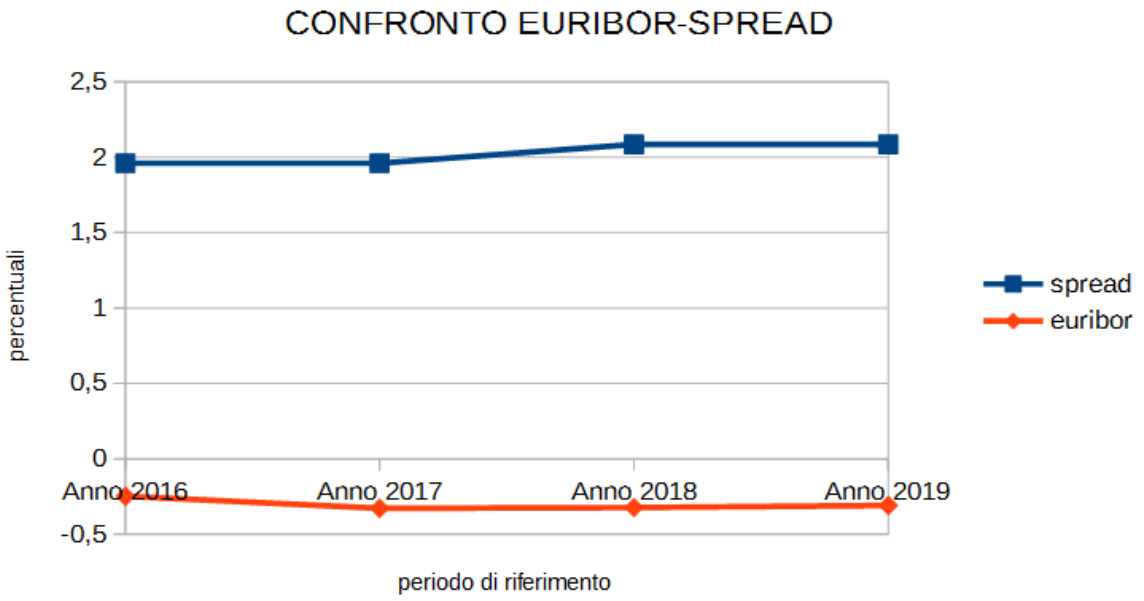
Anno 2018

$\sqrt[12]{0,329 \times 0,328 \times 0,327 \times 0,328 \times 0,329 \times 0,321 \times 0,321 \times 0,319 \times 0,319 \times 0,317 \times 0,318 \times 0,316} = -0,323\%$

Anno 2019

$\sqrt[4]{0,310 \times 0,308 \times 0,310 \times 0,310} = -0,309\%$

E' ora possibile mettere a confronto l'andamento del tasso medio annuo di riferimento con lo spread medio annuo applicato dagli istituti finanziari per investimenti sul territorio comunale:



Il confronto tra l'andamento dello spread bancario ed il tasso euribor, visibile dal grafico sovrastante, permette di evidenziare che per il periodo dal 2016 al 2019 sia l'andamento dell'euribor negativo medio sia l'andamento dello spread medio si sono mantenuti, pressoché, costanti.

Altro elemento da evidenziare è che gli istituti prestatori hanno definito una soglia alla quale applicare lo spread non inferiore allo 0,000%, in sostanza all'istituto è garantito un saggio pari allo spread sebbene in presenza di un euribor negativo.

Adeguandosi a tale comportamento degli istituti finanziari si può ritenere che il saggio base "r" possa essere fatto coincidere, per il periodo 2016-2018, con lo spread medio più sopra determinato che si attesta intorno al **2,000** % annuo.

Occorre, a questo punto, considerare che l'investimento rivolto dall'imprenditore alla potenziale trasformazione di un'area in un futuro fabbricato, soggiace, soprattutto per le aree che sono sottoposte a procedure attuative prolungate nel tempo (piani particolareggiati, inserimento o meno nei programmi attuativi, iter burocratici per l'approvazione dei progetti, ecc.) ad un certo rischio dovuto anche alla aleatorietà delle scelte di programmazione territoriale in capo all'ente comunale, provinciale o regionale.

Si può ritenere che tale rischio, comprensivo anche del profitto d'impresa (in assenza di spese generali), si attesti nella percentuale del 15% del valore dell'area.

Oltre alla voce di rischio e profitto occorre tener conto dei costi che l'imprenditore deve sostenere per giungere all'approvazione del progetto e quindi alla convenzione urbanistica (spese di progettazione e rilievo, spese tecniche destinate a consulenti - geologi, tecnici ambientali, ecc. -, spese legali e notarili, spese per la produzione e presentazione degli elaborati, altro), tali costi possono essere valutati nell'entità del 5% del valore dell'area.

Si può quindi giungere a definire un ipotetico saggio di anticipazione incrementando del 20% quanto emerso dalla media per il periodo 2016-2018 determinando così la ipotetica proiezione sul biennio 2019-2020.

Si avrà pertanto:
saggio "r" = 2,000% + 20% = **2,400%**
Visto il numero di dati rilevati e le elaborazioni effettuate, si può senz'altro ritenere che il saggio del **2,4%** possa rappresentare, in modo oggettivo, il parametro "r" richiesto dalla formula di anticipazione.

Il tempo "n"

E' possibile definire una scala di merito relativa alle diverse fasi (grado di edificabilità) cui possono soggiacere le aree. Gli estremi della scala sono costituiti dall'area edificabile urbanizzata che rappresenta il cespite ideale per l'intervento edilizio e dall'area inserita solo nel PSC tra quelle potenzialmente urbanizzabili che rappresenta, invece, il cespite meno appetibile a causa dell'enorme alea che grava sullo stesso anche in relazione ai riflessi derivanti dalla nuova Legge urbanistica regionale.

Scala di merito (1 condizione migliore, 6 condizione peggiore)
1 area urbanizzata edificabile con intervento edilizio diretto
2 area non urbanizzata edificabile con intervento edilizio diretto
3 area inserita in un PUA convenzionato.
4 area inserita in un PUA approvato dal Consiglio Comunale e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna ed in attesa della stipula della convenzione urbanistica.
5 area inserita in un PUA che deve iniziare l'iter attuativo entro il termine previsto dal POC o dagli Accordi Operativi (AO) a pena decadenza della previsione del POC o dell'AO.
6 area inserita nel solo PSC (e quindi esclusa dal POC o dall'AO) tra quelle potenzialmente urbanizzabili.

Ad ognuno dei gradini della sopra esposta scala di merito è possibile assegnare un tempo medio ordinario necessario a far sì che tale area raggiunga la condizione 1 rispetto alla condizione in cui si trova (attualizzazione dell'iter).

Condizione 1 (ideale): Tempo 0 anni
Passaggio dalla condizione 2 alla condizione 1: Tempo 1 anno
Passaggio dalla condizione 3 alla condizione 1: Tempo 2 anni
Passaggio dalla condizione 4 alla condizione 1: Tempo 3 anni
Passaggio dalla condizione 5 alla condizione 1: Tempo 4 anni
Passaggio dalla condizione 6 alla condizione 1: Tempo 15 anni (condizione più sfavorevole presumendo che l'area non entri mai nel POC o in un AO)

Si precisa che nella determinazione dei tempi medi si è fatto riferimento ai pre-accordi stipulati ai sensi dell'articolo 18, Legge Regionale n. 20/2000, per l'inserimento delle aree nel POC.

I parametri correttivi

Determinate, come sopra, le due incognite "r" ed "n" è possibile, a questo punto, determinare il coefficiente di abbattimento applicabile al valore attuale dell'area in funzione del tempo necessario alla sua maturazione edilizia.

Si avrà pertanto:

- quando "n" è uguale a 1

coefficiente di riduzione = $1/(1+r)^n = 1/(1+0{,}024)^1 = 0{,}977$ (- 2,30% del valore attuale)

- quando "n" è uguale a 2

coefficiente di riduzione = $1/(1+r)^n = 1/(1+0{,}024)^2 = 0{,}953$ (- 4,70% del valore attuale)

- quando "n" è uguale a 3

coefficiente di riduzione = $1/(1+r)^n = 1/(1+0{,}024)^3 = 0{,}931$ (- 6,90% del valore attuale)

- quando "n" è uguale a 4

coefficiente di riduzione = $1/(1+r)^n = 1/(1+0{,}024)^4 = 0{,}909$ (- 9,10% del valore attuale)

- quando "n" è uguale a 15

coefficiente di riduzione = $1/(1+r)^n = 1/(1+0{,}024)^{15} = 0{,}701$ (- 29,90% del valore attuale)

I coefficienti sopra determinati applicati ai valori attuali delle aree permetteranno di conoscere all'attualità il valore di un'area che necessita di "n" anni di tempo per giungere a maturazione edilizia.

Oltre ai coefficienti sopra riportati occorre ragionare in merito a quale coefficiente di deprezzamento applicare alle eventuali aree di nuova introduzione (per varianti urbanistiche adottate) che, nel periodo di salvaguardia, risultino a destinazione ancora agricola dal punto di vista urbanistico ma rilevanti ai fini fiscali IMU.

Infatti, mentre i coefficienti sopra riportati hanno un senso nel caso l'area abbia raggiunto un suo inquadramento urbanistico ben preciso e pressoché stabile nel tempo, non si può parimenti affermare che un'area, classificata dal vigente strumento urbanistico a destinazione agricola mentre il nuovo piano adottato o la sua variante vanno ad attribuirle un grado di edificabilità più o meno ampio, possa avere lo stesso valore di un'area già edificabile all'origine in quanto lo strumento urbanistico risulta pienamente efficace perché ha esaurito il suo iter d'approvazione.

Per le aree ove vi è stata la conferma dell'edificabilità e un eventuale cambio dell'indice si potrà determinare un nuovo valore, coerentemente al nuovo parametro, definendo valori unitari espressi a mq di superficie complessiva edificata/edificabile (Sc). Nel caso, invece, di aree che vedono mutare la loro destinazione da non edificabili ad edificabili, durante il periodo di salvaguardia occorrerà definire un coefficiente di abbattimento del valore che tenga conto dell'alea che grava su tali aree, cioè il rischio che le stesse possano essere retrocesse alla precedente destinazione agricola oppure sottoposte a parametri urbanistici diversi da quelli previsti in sede di adozione che ne caratterizzino una appetibilità inferiore (per es. riduzione dell'indice).

La determinazione del coefficiente di abbattimento può essere effettuata prendendo a riferimento la metodologia sopra utilizzata in funzione degli anni di aspettativa. Se da un lato si può definire in un tempo medio ragionevole di due anni (coefficiente 0,953) il periodo compreso tra la data di adozione e la data di definitiva approvazione del nuovo piano o di una sua variante, si potrebbe anche ritenere ancor più prudenziale assimilare il "tempo" al dato più lontano cioè 15 anni (coefficiente 0,701).

Si ritiene pertanto di adottare il coefficiente prudenziale pari a **0,701** da applicarsi ai valori attuali per l'individuazione dei valori indicativi per le aree di nuova edificabilità introdotte da una specifica variante urbanistica parziale o generale.

Tale coefficiente può rappresentare, in modo credibile, l'alea cui soggiacciono le aree che da non edificabili divengono fiscalmente edificabili con il piano adottato per il periodo di vigenza delle norme di salvaguardia.

Ulteriore aspetto cui occorre tener conto è rappresentato dall'incertezza che grava sulle aree attualmente inquadrate dal PSC nel territorio urbanizzabile e non inserite nella programmazione del POC o negli Accordi Operativi. Tali aree, qualora non comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dalla nuova Legge urbanistica regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, potrebbero vedersi retrocedere a destinazione agricola.

Tale alea comporta, pertanto, una sostanziale ed evidente diminuzione dell'appetibilità da parte degli operatori immobiliari i quali, ben difficilmente, sarebbero propensi ad indirizzare investimenti su aree di dubbia trasformabilità e con un futuro così incerto. Si ritiene che questa maggiore alea non possa essere quantificata con il coefficiente che definisce l'abbattimento per le aree poste fuori dal POC o dagli AO, in quanto esso presuppone, comunque, il possibile inserimento nello strumento di programmazione temporale entro un periodo massimo di 15 anni. Le aree comprese nel territorio urbanizzabile del PSC ed escluse dal POC o dagli AO potrebbero, come detto, non essere mai attuate.

Sulla base delle considerazioni sopra effettuate si può ragionevolmente ritenere che il coefficiente di abbattimento del valore attuale possa essere determinato come il prodotto del coefficiente 0,701 (relativo alle aree poste fuori POC o AO) e del coefficiente 0,701 (relativo alle aree edificabili introdotte da specifiche varianti in luogo di terreni a destinazione agricola), si avrà, pertanto:
0,701 x 0,701 = **0,491** (-50,90% del valore attuale)

Si ritiene, inoltre, che in sede di determinazione dei valori unitari per tali aree poste al di fuori dalla programmazione del POC e degli AO occorrerà, comunque, tener conto che, salvo casi particolari, il valore unitario non potrà essere inferiore al valore minimo di mercato desunto dalle compravendite relative a terreni aventi destinazione agricola e come in precedenza determinato.

4.1.4. Rapporti parametrici tra destinazioni PRG 2001 e nuovi strumenti urbanistici.

Nel mese di aprile 2011 i nuovi strumenti urbanistici adottati ai sensi della L.R. n. 20/2000 (PSC-RUE) divennero efficaci a tutti gli effetti a seguito della definitiva approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale. In tempi successivi venne adottato ed approvato il primo POC.

I valori di mercato rilevati nel triennio di riferimento 2016-2017-2018 riguardano sia aree di nuovo impianto (precedentemente a destinazione agricola) sia aree che già erano edificabili e, quindi, in alcuni casi sottoposte a parametri urbanistici regolati dal precedente PRG 2001.

Elemento importante è la nuova definizione di alcuni parametri edilizi/urbanistici, primo fra tutti il nuovo parametro Sc (Superficie complessiva) che sostituisce il precedente parametro della Superficie utile, la Sc convenzionalmente corrisponde a:
Sc = Su + 0,6 Sa

Dove (definizioni espresse nell'Allegato A alla DAL R.E.R. n. 279 del 04/02/2010):
Su = rappresenta la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. La Su di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle Su delle singole unità immobiliari che la compongono.

Sa = rappresenta la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La Sc è la misura che si utilizza per esprimere l'entità dei diritti edificatori e nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale Ut e dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf.

Applicando, quindi, l'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle norme di attuazione alla superficie fondiaria ovvero l'indice di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale, ciò che si ottiene è la Sc e non più la Su.

Ne consegue che a parità di indice tra i due piani e con lotti con medesima destinazione, le regole del PRG 2001 consentivano una maggiore edificabilità (in mq di Su) rispetto al nuovo piano.

4.1.4.1. L'introduzione della Superficie complessiva Sc.

Come detto poco sopra le nuove norme urbanistiche adottate e successivamente approvate introducono il nuovo parametro Sc corrispondente alla Superficie complessiva edificata o edificabile in luogo della precedente superficie utile (Su) nell'applicazione degli indici urbanistici.

Può essere utile ragionare su un confronto tra la quantità di superficie utile edificabile prevista dal PRG 2001 e quella prevista dal nuovo piano.

Nel PRG 2001 la capacità edificatoria massima in metri quadrati di superficie utile si determinava applicando alla consistenza della superficie fondiaria o della superficie territoriale il corrispondente indice edilizio. Tali norme specificavano, altresì, che oltre alla superficie utile, l'intervento edilizio doveva prevedere l'insediamento delle superfici non residenziali (Snr) valutabili, al massimo, nel 50% della superficie utile.

Le Superfici non residenziali erano, grossomodo, le stesse che nel nuovo strumento urbanistico (RUE) sono definite come Sa.

Nel vigente strumento urbanistico l'applicazione alla superficie fondiaria o territoriale del corrispondente indice porta alla determinazione non più della "pura" Su bensì della Sc che comprende la superficie utile (Su) e una quota pari al 60% della superficie accessoria (Sa).

Mentre nel PRG 2001 la individuazione di una maggiore o minore superficie non residenziale (Snr) era totalmente ininfluente sulla capacita edificatoria (Su), con il RUE si ha, invece, un legame tra i due parametri tale per cui all'aumentare della Sa corrisponde una diminuzione della Su.

Un ulteriore elemento di analisi è relativo alla superficie commerciale rapportata ai due strumenti urbanistici.

Le nuove norme urbanistiche portano ad una riduzione della superficie "commerciale" rispetto a quanto di massimo era possibile realizzare con il PRG 2001.

Le considerazioni sin qui effettuate rivestono una sostanziale importanza proprio quando si vogliono determinare valori unitari partendo da un dato (valore a mq di Su) che non ha più un riscontro preciso nel piano vigente ove la Su è parte della Sc.

Analogamente i dati di mercato riferibili alla Sc per aree sottoposte ai nuovi parametri edilizi devono essere sottoposti a parametri correttivi qualora si voglia determinare l'ipotetico valore della Su così come definita dal previgente PRG 2001.

Quanto sopra è elemento evidente solo per aree a destinazione residenziale in quanto la Sa negli interventi di tipo produttivo è pressoché irrilevante con la conseguenza che vi è una sostanziale coincidenza tra il valore espresso ad Su secondo il previgente PRG 2001 e il valore espresso ad Sc nello strumento urbanistico vigente.

La conseguenza diretta di tutto ciò è che in sede di determinazione del nuovo valore di mercato espresso a mq di Sc non si potrà affermare che esso coincida pedissequamente al valore a mq di Su, ma occorrerà tenere conto della minore "capacità edificatoria". Si ritiene che tale riduzione possa essere determinata mediamente, a seconda delle numerose casistiche progettuali ipotizzabili, in una **decurtazione del 20% circa rispetto al valore unitario a mq di Su** ottenendo, in tal modo, il probabile valore a mq di Sc e viceversa incrementando del 20% il valore unitario della Sc per ottenere il valore della Su.

Nella schede di pubblicazione dei valori di mercato verranno proposti i valori unitari espressi sia per Sc che per Su ove le norme urbanistiche vigenti dispongano la possibilità, per il relativo codice urbanistico, di adottare l'uno o l'altro parametro in funzione dell'applicabilità o meno delle regole del previgente PRG 2001.

Nella fase di ricerca e catalogazione degli atti di compravendita, l'Ufficio ha comunque differenziato le valutazioni unitarie (per Su o per Sc) a seconda dei parametri urbanistici che regolavano l'area oggetto di compravendita. Pertanto, ove vi sia una effettiva diversificazione dei dati rilevati, nelle tabelle i relativi valori unitari espressi per Su ed Sc potrebbero non differenziarsi del 20% bensì di quanto desunto dal mercato.

4.1.4.2. L'introduzione del Diritto Edificatorio (DE) e della Capacità Insediativa Massima nelle aree comprese nel territorio urbanizzabile.

Con il PSC si introduce un nuovo parametro edilizio denominato Diritto Edificatorio (DE), esso definisce la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di determinati immobili (aree o edifici) nel caso in cui tali immobili siano da trasformare o demolire o siano ceduti al Comune. Il Diritto Edificatorio si conforma dal punto di vista urbanistico solo nel momento in cui il POC definisce i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detti immobili ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC.

L'entità del Diritto Edificatorio è quantificata in termini di mq di Sc per ogni mq di St.

Il Diritto Edificatorio non esaurisce da solo l'entità di edificazione programmata per lo sviluppo urbano residenziale e produttivo. Ad esso si associa e si somma la quota di edificabilità riservata all'Amministrazione Comunale per pubbliche finalità (edilizia residenziale sociale – ERS), in aggiunta al Diritto Edificatorio riconosciuto alla proprietà dei suoli.

L'onere costituito dalle diverse forme di concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali (compresa la cessione gratuita di aree per la realizzazione di ERS), rappresenta la contropartita per l'attribuzione del Diritto Edificatorio.

Al Diritto Edificatorio si affianca, quindi, la Capacità Insediativa Massima che rappresenta la Sc complessiva attribuita all'area.

La differenza fra la Capacità Insediativa Massima stabilita dal POC e il Diritto Edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà, è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

In ogni ambito da riqualificare (AR) ed in ogni ambito di nuovo insediamento (ANS), quindi, il PSC definisce i limiti massimi del Diritto Edificatorio (espresso in mq di Sc per ogni mq di St) e della Capacità Insediativa Massima (espressa in mq di Sc per ogni mq di St).

Dalla lettura delle norme di PSC si rileva che per gli ambiti di riqualificazione (AR) il DE va da un minimo di 0,24 mq/mq ad un massimo 0,75 mq/mq (con prevalenza di 0,24 mq/mq per le aree poste nelle frazioni e 0,48 mq/mq per le aree poste in prossimità del centro urbano), mentre la Capacità Insediativa Massima va da un minimo di 0,40 mq/mq ad un massimo di 0,75 mq/mq (con prevalenza di 0,40 mq/mq per le aree poste nelle frazioni e 0,75 mq/mq per le aree poste in prossimità del centro urbano).

Ciò permette di affermare che, mediamente, la differenza tra i due indici si attesta tra lo 0,16 mq/mq nelle frazioni e lo 0,27 mq/mq nel centro urbano.

Allo stesso modo negli ambiti destinati a nuovi insediamenti urbani (ANS) il DE va da un minimo di 0,095 mq/mq ad un massimo 0,36 mq/mq, mentre la Capacità Insediativa Massima va da un minimo di 0,20 mq/ mq ad un massimo di 0,65 mq/mq.

Infine negli ambiti destinati a nuovi insediamenti produttivi (ASP_N) il DE va da un minimo di 0,20 mq/mq ad un massimo 0,44 mq/mq, mentre la Capacità Insediativa Massima varia da 0,40 mq/mq a 0,44 mq/mq.

Ai fini valutativi emerge che il parametro cui si dovrà fare riferimento è, essenzialmente, il Diritto Edificatorio (DE) in quanto è esso solo a fornire una capacità edificatoria "monetizzabile" dalla proprietà, infatti la Capacità Insediativa Massima è un parametro che definisce un limite massimo di edificabilità, da cui si ricava una entità di Sc per differenza che rappresenta un diritto in capo alla sola Amministrazione Comunale.

In buona sostanza si può affermare che la Capacità Insediativa Massima non sia altro che un parametro di controllo a fini dimensionali per definire la soglia massima di Sc insediabile in un dato ambito nonché la Sc massima attribuibile alla disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Il suddetto parametro non ha quindi lo scopo di qualificare un'area come maggiormente appetibile o meno ma solo di stabilire fino a che punto può essere edificato un ambito sommando la Sc in capo al soggetto privato e la Sc in capo al soggetto pubblico.

E' pur evidente che si potrebbero effettuare ulteriori analisi dettate dal fatto, per esempio, che nei comparti ove vi è un elevato indice di Capacità Insediativa Massima si prevede la realizzazione di fabbricati di tipologia costruttiva ad alta densità (e quindi di minor pregio), rispetto ai comparti ove vi è un indice più basso, ma tale concetto è già compreso, in linea di massima, nel Diritto Edificatorio attribuito ai singoli ambiti.

In conclusione la valutazione delle aree comprese all'interno degli ambiti AR, ANS, e ASP_N potrà essere espressa indifferentemente in euro a mq di Sc o in euro a mq di St, avendo l'accortezza di differenziare gli ambiti sulla base del diverso Diritto Edificatorio e riducendo il valore unitario a mq di Sc sulla base delle considerazioni viste nel paragrafo precedente nonché in base ai tempi ipotetici necessari all'attuazione.

4.1.4.3. I costi di urbanizzazione.

Per le aree che risultano non urbanizzate la valutazione dovrà tener conto del più probabile costo di realizzazione di tali opere.

Il costo si differenzia in funzione di alcuni elementi:
- destinazione delle aree;
- estensione delle aree;
- modalità attuative (intervento diretto o PUA);
- localizzazione delle aree;
- caratteristiche delle aree (quota, giacitura, distanza dalle reti tecnologiche, ecc.)

E' evidente che risulterebbe estremamente difficile, se non impossibile, determinare un costo delle opere di urbanizzazione differenziato per le diverse zone della città.

Occorrerà, quindi, definire un "costo standardizzato" ordinario applicabile per macro aree sulla base della diversa tipologia delle aree stesse ed estensibile a tutto il territorio comunale:

- aree di tipo residenziale attuabili ad intervento diretto
- aree di tipo produttivo attuabili ad intervento diretto
- aree per servizi attuabili ad intervento diretto
- aree di tipo prevalentemente residenziale attuabili attraverso PUA
- aree di tipo prevalentemente produttivo attuabili attraverso PUA

Per il nostro fine è stata effettuata un'analisi relativa ad interventi edilizi regolati da PUA e da Planivolumetrici, convenzionati negli ultimi anni, dalle cui convenzioni è stato possibile ricavare il costo delle opere di urbanizzazione (opere di urbanizzazione primaria e allestimento del verde pubblico). Infatti in sede di stipula della convenzione il soggetto attuatore garantisce la realizzazione delle opere di urbanizzazione a proprio carico attribuendo alle stesse un costo complessivo (computi metrici estimativi asseverati) da cui è possibile, sulla base dei dati urbanistico-edilizi del piano, ricavare i costi unitari.

L'indagine, estesa sino all'anno 2009, ha prodotto i seguenti risultati:

Comparti a prevalente destinazione residenziale

Anno convenzione	Piano	Sup. territoriale	SU o SC	Costi al mq di St	Costi al mq di Sf	Costi al mq di SU o SC
2009	Ta-13	55.303 mq	5.530 mq	16,65 €/mq	52,61 €/mq	166,54 €/mq
2009	Ta-38	23.020 mq	2.302 mq	13,18 €/mq	66,94 €/mq	131,82 €/mq
2009	Ta-31	16.032 mq	2.330 mq	23,15 €/mq	42,80 €/mq	159,27 €/mq
2009	Ta-49	37.772 mq	3.730 mq	18,73 €/mq	59.57 €/mq	189,70 €/mq
2010	Ti3-58	6.442 mq	1.932 mq	3,78 €/mq	8,48 €/mq	12,59 €/mq
2010	Ta-28	33.694 mq	3.369 mq	14,82 €/mq	53,63 €/mq	148,22 €/mq
2011	Ti4-27	119.858 mq	21.806 mq	35,75 €/mq	84,28 €/mq	196,51 €/mq
2011	Ta-34	58.051 mq	5.805 mq	16,37 €/mq	57,70 €/mq	163,66 €/mq
2012	AR-20	29.162 mq	13.417 mq	3,32 €/mq	4,33 €/mq	7,22 €/mq
2012	Ta-18 ANS_4	33.070 mq	3.939 mq	16,01 €/mq	52,04 €/mq	124,91 €/mq
2015	AUC_5	5.207 mq	1.849 mq	12,75 €/mq	21,14 €/mq	31,79 €/mq
2016	Ta-7	142.913 mq	14.263 mq	28,46 €/mq	142,30 €/mq	285,17 €/mq
2017	Tu-29	7.416 mq	1.854 mq	29,67 €/mq	31,71 €/mq	118,68 €/mq
2018	Tu-4 AR-20	15.374 mq	4.047 mq	4,18 €/mq	8,42 €/mq	15,88 €/mq

Comparti a prevalente destinazione produttiva

Anno convenzione	Piano	Sup. territoriale	SU o SC	Costi al mq di St	Costi al mq di Sf	Costi al mq di SU o SC
2009	Ap-19	36.393 mq	14.557 mq	17,99 €/mq	42,86 €/mq	44,98 €/mq
2009	Ap-22	82.545 mq	33.018 mq	12,17 €/mq	12,99 €/mq	30,43 €/mq
2009	App-14	22.833 mq	9.133 mq	19,02 €/mq	25,12 €/mq	47,54 €/mq
2010	Ap-7	132.740 mq	53.096 mq	12,66 €/mq	20,37 €/mq	31,65 €/mq
2013	Ap-11/Ap-23	117.283 mq	45.300 mq	26,39 €/mq	32,54 €/mq	68,33 €/mq
2015	ASP_N1-27	9.886 mq	4.350 mq	10,38 €/mq	20,76 €/mq	23,59 €/mq
2016	Ap-8, Ap-21	262.990 mq	111.001 mq	15,04 €/mq	19,87 €/mq	35,64 €/mq
2016	Ap-10	38.543 mq	12.138 mq	6,84 €/mq	8,18 €/mq	21,72 €/mq
2016	App-10, App-13	47.223 mq	18.889 mq	11,82 €/mq	26,68 €/mq	29,54 €/mq
2018	ANS-2 2a	29.745 mq	5.450 mq	46,21 €/mq	113,96 €/mq	252,22 €/mq

Interventi diretti a destinazione residenziale convenzionati

Anno convenzione	Destinazione	Sup. territoriale	SU o SC	Costi al mq di St	Costi al mq di Sf	Costi al mq di SU o SC
2009	85.05	5.914 mq	778 mq	41,84 €/mq	57,14 €/mq	318,02 €/mq
2009	39	6.987 mq	1.595 mq	10,10 €/mq	15,74 €/mq	44,27 €/mq
2009	85.05	4.350 mq	1.305 mq	19,47 €/mq	36,72 €/mq	64,91 €/mq
2010	AUC-3	8.280 mq	1.000 mq	21,78 €/mq	ND	180,34 €/mq
2011	85.05	3.120 mq	630 mq	25,50 €/mq	27,25 €/mq	126,29 €/mq
2011	85.05	ND	2.650 mq	ND	ND	136,01 €/mq
2012	85.05	8.664 mq	1.500 mq	24,22 €/mq	ND	139,87 €/mq
2012	85.05	4.300 mq	1.344 mq	34,18 €/mq	41,96 €/mq	109,37 €/mq
2014	AUC-3	3.244 mq	620 mq	27,90 €/mq	56,46 €/mq	146,09 €/mq
2014	AUC-3	894 mq	354 mq	ND	11,35 €/mq	28,66 €/mq
2014	Delocalizz.	5.628 mq	1.040 mq	6,18 €/mq	6,68 €/mq	33,44 €/mq
2014	AUC-3	7.793 mq	1.374 mq	13,20 €/mq	21,97 €/mq	74,85 €/mq
2018	AUC-3 Deloc.	13.955 mq	3.000 mq	38,58 €/mq	48,13 €/mq	179,44 €/mq
2018	AUC-3 Deloc.	12.940 mq	1.800 mq	19,00 €/mq	19,00 €/mq	136,58 €/mq

Interventi diretti a destinazione produttiva convenzionati

Anno convenzione	Destinazione	Sup. territoriale	SU o SC	Costi al mq di St	Costi al mq di Sf	Costi al mq di SU o SC
2012	85.07	8.664 mq	1.500 mq	24,22 €/mq	ND	139,87 €/mq
2014	ASP-3	4.243 mq	2.800 mq	7,09 €/mq	27,69 €/mq	10,75 €/mq
2014	ASP-3	11.574 mq	4.348 mq	65,29 €/mq	227,00 €/mq	173,80 €/mq
2018	ASP-3 Deloc.	27.593 mq	4.598 mq	11,21 €/mq	22,87 €/mq	67,27 €/mq

Analisi dei dati

Si ritiene opportuno considerare l'unità di misura espressa in mq di Superficie utile ciò al fine di rendere omogenei i valori indipendentemente dall'indice di edificabilità, pertanto i valori unitari espressi a mq di Sc vengono considerati come se fossero espressi a mq Su.

Calcolo delle medie

Comparti a prevalente destinazione residenziale

1) Media aritmetica
Σ valori unitari Su / n° casi

1.751,96 / 14 = **125,14 €/mq di Su**

2) Media ponderata
Σ valori unitari x Superfici utili/ Σ Superfici utili

13.061.266,09 euro / 86.173 mq = **151,57 €/mq di Su**

3) Moda
Fasce di riferimento valori unitari
Fascia 1: fino 50,00 euro/mq Su
Fascia 2: da 50,01 euro/mq di Su a 100,00 euro/mq di Su
Fascia 3: da 100,01 euro/mq di Su a 150,00 euro/mq di Su
Fascia 4: da 150,01 euro/mq di Su a 200,00 euro/mq di Su

Fascia 5: da 200,01 euro/mq di Su a 250,00 euro/mq di Su
Fascia 6: da 250,01 euro/mq di Su a 300,00 euro/mq di Su

Riscontri

Fascia	N° casi	Costo totale	Superficie utile totale	Media aritmetica	Media Ponderata
1	4	€ 244.240,69	21.245 mq	16,87 €/mq Su	11,50 €/mq Su
2	0	--	--	--	--
3	4	€ 1.514.856,03	11.464 mq	130,91 €/mq Su	132,14 €/mq Su
4	5	€ 7.234.789,66	39.201 mq	175,14 €/mq Su	184,56 €/mq Su
5	0	--	--	--	--
6	1	€ 4.067.379,71	14.263 mq	285,17 €/mq Su	285,17 €/mq Su

Dai riscontri emersi si rileva che la totalità di casi si concentra nelle fasce 1, 3 e 4 per quanto riguarda il numero (13 casi su 14: 93%) analogamente la quantità più rilevante di superfici si rileva nelle medesime fasce 1, 3 e 4. Vista la distribuzione dei rilievi e le consistenze, si ritiene che per la determinazione del valore di riferimento possa farsi riferimento alle fasce 3 e 4 in quanto consecutive e più omogenee. Si ricavano il costo totale di euro 8.749.645,69 su un costo complessivo di euro 13.061.266,09 (67%), ed una superficie utile complessiva di 50.665 mq rispetto al totale di 86.173 mq (59%).

Si può quindi ritenere che il dato più rappresentativo possa essere ricavato mediando i dati relativi alle due fasce.

Media ponderata della moda:
Σ valori fasce 3 e 4 / Σ Superfici utili fasce 3 e 4

8.749.645,69 € / 50.665 mq = **172,70 €/mq di Su**

Si può ritenere che il valore di 172,70 €/mq di Su (che si arrotonda in **euro 175,00 al mq di Su**) possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione all'interno di comparti a destinazione prevalentemente residenziale.

Nel caso dei rapporti tra la Su e la Sc (ove per le analisi effettuate nei paragrafi precedenti si è arrivati a sostenere che dal valore unitario della Su si può ottenere il valore della Sc applicando una decurtazione del 20%) si può affermare che l'incidenza di costo a mq delle opere di urbanizzazione per le aree ove è previsto l'insediamento della Sc in luogo della Su (come determinata dal previgente PRG) possa essere incrementato del 20%. Si ottiene, quindi, un valore di riferimento pari a:
175,00 €/mq di Su + 20% = **210,00 €/mq di Sc**

Comparti a prevalente destinazione produttiva

1) Media aritmetica
Σ valori unitari / n° casi

585,64 /10 = **58,56 €/mq di Su-Sc**

2) Media ponderata
Σ valori unitari x Superfici utili / Σ Superfici utili

13.124.441,38 euro / 306.932 mq = **42,76 €/mq di Su-Sc**

Non viene eseguita l'analisi della moda valutando che il valore di riferimento si possa ritenere correttamente individuato in **45,00 €/mq di Su**. Tale valore unitario coincide con quanto applicabile alla Sc pertanto non si provvede all'incremento come invece avvenuto per gli interventi di tipo residenziale.

Aree sottoposte ad intervento diretto di tipo residenziale e produttivo

Per le aree comprese all'interno di lotti edificabili attuabili con intervento diretto emerge una consistente eterogeneità dei dati. Ne discende, comunque, il principio secondo cui più è ridotto il lotto più l'incidenza dei costi aumenta, ciò è essenzialmente dovuto alla presenza di costi "fissi" che sono presenti in ogni intervento di urbanizzazione.

Dai dati raccolti è possibile giungere alle seguenti elaborazioni relativa all'incidenza dei costi di urbanizzazione per aree di tipo residenziale.

1) Media aritmetica
Σ valori unitari Su / n° casi

1.718,14 / 14 = **122,72 €/mq di Su**

2) Media ponderata
Σ valori unitari x Superfici utili/ Σ Superfici utili

2.402.372,18 euro / 18.990 mq = **126,51 €/mq di Su**

3) Moda
Fasce di riferimento valori unitari
Fascia 1: fino 50,00 euro/mq Su
Fascia 2: da 50,01 euro/mq di Su a 100,00 euro/mq di Su
Fascia 3: da 100,01 euro/mq di Su a 150,00 euro/mq di Su
Fascia 4: da 150,01 euro/mq di Su a 200,00 euro/mq di Su
Fascia 5: da 200,01 euro/mq di Su a 250,00 euro/mq di Su
Fascia 6: da 250,01 euro/mq di Su a 300,00 euro/mq di Su
Fascia 7: da 301,00 euro/mq di Su a 350,00 euro/mq di Su

Riscontri

Fascia	N° casi	Costo totale	Superficie utile totale	Media aritmetica	Media Ponderata
1	3	€ 115.533,89	2.989 mq	35,46 €/mq Su	38,65 €/mq Su
2	2	€ 187.551,45	2.679 mq	69,88 €/mq Su	70,01 €/mq Su
3	6	€ 1.133.207,28	8.544 mq	132,37 €/mq Su	132,63 €/mq Su
4	2	€ 718.660,00	4.000 mq	179,89 €/mq Su	179,67 €/mq Su
5	0	-	-	-	-
6	0	-	-	-	-
7	1	€ 247.419,56	778 mq	318,02 €/mq Su	318,02 €/mq Su

Dai riscontri emersi si rileva che la prevalenza di casi si concentra nelle fasce 1, 2, 3 e 4 per quanto riguarda il numero dei casi (13 casi su 14: 93%) analogamente la quantità più rilevante di superfici si rileva sempre nelle fasce 1, 2, 3 e 4. Si ritiene che tali fasce siano le più rappresentative e da esse si ricavano il costo totale di euro 2.154.952,62 su un costo complessivo di euro 2.402.372,18 (90%), ed una superficie utile complessiva di 18.212 mq rispetto al totale di 18.990 mq (96%).

Si può quindi ritenere che il dato più rappresentativo possa essere ricavato mediando i dati relativi alle quattro fasce.

Media ponderata della moda:
Σ valori fasce 1, 2, 3 e 4 / Σ Superfici utili fasce 1, 2, 3 e 4

2.154.952,62 € / 18.212 mq = **118,32 €/mq di Su**

Si può ritenere che il valore di 118,32 €/mq di Su (che si arrotonda in **euro 120,00 al mq di Su**) possa senz'altro rappresentare il costo medio delle opere di urbanizzazione per aree a destinazione prevalentemente residenziale con intervento di tipo diretto.

Nel caso dei rapporti tra la Su e la Sc (ove per le analisi effettuate nei paragrafi precedenti si è arrivati a sostenere che dal valore unitario della Su si può ottenere il valore della Sc applicando una decurtazione del 20%) si può affermare che l'incidenza di costo a mq delle opere di urbanizzazione per le aree ove è previsto l'insediamento della Sc in luogo della Su (come determinata dal previgente PRG) possa essere incrementato del 20%. Si ottiene, quindi, un valore di riferimento pari a:
120,00 €/mq di Su + 20% = 144,00 €/mq di Sc che si arrotonda a **145,00 €/mq Sc**

Tale valore corrisponde ad una incidenza media di:
145,00 €/mq Sc x 0,36 = 52,20 €/mq di superficie fondiaria

Per le aree a destinazione produttiva, l'incidenza dei costi di urbanizzazione può essere determinata tenendo conto dei quattro rilievi dai quali è possibile ricavare:

1) Media aritmetica
Σ valori unitari / n° casi

391,69 / 4 = **97,92 €/mq di Su-Sc**

2) Media ponderata
Σ valori unitari x Superfici utili / Σ Superfici utili

1.304.894,86 euro / 13.246 mq = **98,51 €/mq di Su-Sc**

Non viene eseguita l'analisi della moda valutando che il valore di riferimento si possa ritenere correttamente individuato in **100,00 €/mq di Su-Sc**. Tale valore unitario coincide con quanto applicabile alla Sc pertanto non si provvede all'incremento come invece avvenuto per gli interventi di tipo residenziale.

Il valore così definito corrisponde ad una incidenza media di:
100,00 €/mq Sc-Su x 0,6 = 60,00 €/mq di superficie fondiaria

Riepilogo

Tipologia intervento	Incidenza costi di urbanizzazione	
	In euro al mq di Superficie utile (Su)	In euro al mq di Superficie complessiva (Sc)
Comparti attuativi residenziali	**175,00 €/mq Su**	**210,00 €/mq Sc**
Comparti attuativi produttivi	**45,00 €/mq Su**	**45,00 €/mq Sc**
Interventi diretti residenziali	**120,00 €/mq Su**	**145,00 €/mq Sc**
Interventi diretti produttivi	**100,00 €/mq Su**	**100,00 €/mq Sc**

4.1.4.4. Le destinazioni urbanistiche.

Sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC e del RUE vigenti, sono state individuate le diverse destinazioni urbanistiche per le quali è necessario attribuire i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili.

In particolare per gli ambiti regolati dal RUE e dal PSC occorrerà determinare i valori per le seguenti fattispecie:
- Delocalizzazioni (Capo II, NTA RUE)
- Dotazioni territoriali (Capo III, NTA RUE)
- Città storica ambiti ACS (Capo IV, NTA RUE)
- Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali AUC (Capo V, NTA RUE)
- Ambiti specializzati per attività produttive ASP (Capo VII, NTA RUE)
- Territorio rurale (Capo IX, NTA RUE)
- Ambiti urbani da riqualificare AR (Capo VI, NTA RUE e Capo V, art. 5.5 NTA PSC)
- Ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS (Capo V, art. 5.6 NTA PSC)
- Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi ASP-N (Capo V, art. 5.7 NTA PSC)
- Poli funzionali PF (Capo V, art. 5.8 NTA PSC)
- Previsioni pregresse PRG 2001 TS (Capo V, art. 8 NTA PSC)

Si specifica che le indicazioni relative alla quantificazione dei valori di mercato per i singoli ambiti di seguito riportate, sono state definite prendendo a riferimento le Norme Tecniche di Attuazione del RUE e del PSC vigenti e/o adottate. Ne consegue che eventuali variazioni apportate alle Norme suddette, tali da definire una diversa metodologia di calcolo del valore di mercato rispetto a quanto di seguito indicato anche con riferimento agli specifici diritti edificatori, dovranno essere considerate a tutti gli effetti valide e vincolanti sicché il valore imponibile dovrà essere rimodulato in funzione di tali nuovi parametri.

4.1.4.5. Aree destinate alle delocalizzazioni.

Il previgente PRG ha introdotto una nuova normativa urbanistica regolata dagli articoli 84 e 85, la cosiddetta "rilocalizzazione". Essa riguarda una particolare disciplina relativa a quei fabbricati che, per la loro posizione, sono divenuti incompatibili e/o d'intralcio per la realizzazione di opere pubbliche ovvero per le attività in essi svolte provocano problemi di convivenza con la destinazione prevalente rilevata nella zona (si pensi alle attività industriali/artigianali anche insalubri poste all'interno di aree residenziali).

La nuova norma discende da una applicazione estensiva della Legge Regionale Emilia-Romagna 01/12/1998 n. 38 *Norme per la rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche*; la quale venne promulgata per consentire di rispondere alle esigenze di ricostruzione agevolata dei fabbricati abbattuti o incompatibili con la realizzazione della nuova linea ferroviaria ad alta velocità.

Il criterio di delocalizzazione è stato poi esteso anche alle aree, quindi non solo ai fabbricati, che per posizione e/o destinazione risultano incompatibili o di difficile inserimento nel contesto in cui si collocano.

Nella nuova disciplina urbanistica introdotta dal RUE si è, quindi, assistito non solo alla conferma delle delocalizzazioni già individuate dal PRG 2001 ma anche ad un sostanziale incremento di questa casistica formatasi sulla base del principio secondo il quale, in tal modo, si conferma un diritto acquisito da parte della proprietà del terreno (evitando così contenziosi). Tale diritto potrà essere esercitato solo una volta individuata l'area nella quale si prevede di far atterrare la volumetria o le superfici che si intendono delocalizzare.

Unica diversità è data dal fatto che mentre le aree già presenti nel PRG previgente posseggono consistenze di Superficie utile (Su) o volume determinati sulla base delle precedenti norme, le nuove delocalizzazioni introdotte con il RUE soggiacciono alle nuove regole di determinazione della Sc in luogo della Su.

Inquadramento urbanistico

Le aree regolate dagli articoli 84 e 85 del previgente PRG e nel capo 1.7 del RUE soggiacciono ad una normativa simile, dal punto di vista generale, ma con obiettivi differenti.

In particolare l'articolo 84 del previgente PRG e l'articolo 1.7.1 del RUE regolano le rilocalizzazioni generatesi per gli edifici o le superfici previste da espropriare per la realizzazione delle opere TAV o di nuove infrastrutture pubbliche. Le consistenze potranno essere rilocalizzate nelle apposite aree (definite "*ambiti di rilocalizzazione delle volumetrie o delle superfici previste*"), individuate nelle tavole di azzonamento del Piano. Sia gli edifici che le superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche, sono individuati e collegati graficamente, con apposita simbologia numerica, agli ambiti di rilocalizzazione. Nell'articolo si stabilisce che sono trasferibili le superfici o i volumi dei fabbricati impattati determinate a seguito di perizia tecnica.

L'articolo 85 del previgente PRG e l'articolo 1.7.2 del RUE, invece, stabiliscono che negli elaborati progettuali del Piano sono individuati, con apposita simbologia grafica, specifici ambiti urbanistici definiti "*ambiti di trasferimento delle volumetrie o delle superfici previste*", costituiti da aree libere e/o edificate, che potranno essere liberate dalle volumetrie esistenti o dalle superfici previste dal Piano, nonché da usi urbanisticamente incompatibili, e destinate ad usi pubblici e/o privati, al fine di un corretto equilibrio urbanistico e ambientale del territorio. Le volumetrie esistenti o le superfici previste dal Piano, nonché gli usi incongrui da trasferire, dovranno essere oggetto di specifici "*programmi di ricollocazione delle volumetrie esistenti o previste*" promossi dall'Amministrazione comunale, che rilocalizzeranno le volumetrie o le superfici previste, nonché gli usi incongrui, o parti di essi, e definiranno gli usi pubblici o privati delle aree liberate.

In ogni caso la rilocalizzazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione ovvero atto d'obbligo, ovvero planivolumetrico convenzionato ovvero altro strumento disposto dall'Amministrazione, attraverso il quale, come per il rilascio di un Permesso di Costruire ordinario, si attesta il diritto alla realizzazione dell'intervento. Tale adempimento si ritiene non rivesta particolari conseguenze sull'edificabilità dell'area qualora il soggetto proprietario della capacità edificatoria da trasferire sia anche proprietario del terreno sul quale tale capacità dovrà essere trasferita, ciò proprio perché nel medesimo soggetto si identificano le effettive potenzialità di sviluppo edilizio del terreno. Pertanto, in tali casi, il terreno individuato come "atterraggio" dovrà essere valutato secondo i parametri edilizi attribuiti all'area e in ragione della destinazione urbanistica che gli compete secondo le regole della trasformazione relative all'ambito in cui esso si colloca.

Negli articoli sono inoltre specificate le superfici e/o i volumi da delocalizzare relativamente a casi particolari.

Le norme definiscono, infine, le modalità attuative stabilendo, in alcuni casi, indici di edificabilità di riferimento per gli interventi diretti (0,4 mq/mq per le aree residenziali e 0,6 mq/mq per le aree produttive), tali indici, comunque, non rappresentano la reale potenzialità edilizia dell'area di "atterraggio" delle rilocalizzazioni, ma sono un semplice parametro di controllo, infatti le superfici o i volumi da delocalizzare dovranno essere determinati in funzione delle consistenze reali degli immobili incompatibili.

Da tutto ciò ne risulta che le cosiddette aree di atterraggio delle superfici o dei volumi delocalizzati hanno una potenzialità edificatoria direttamente legata all'immobile giudicato incompatibile dall'Amministrazione e che si intende delocalizzare.

Considerazioni per la determinazione del valore imponibile delle aree destinate alla delocalizzazione

Per giungere alla determinazione di un valore ipotetico per aree di tale fattispecie occorre stabilire alcuni princìpi essenziali:

1) Esiste un legame univoco ed inscindibile sancito dallo strumento urbanistico tra l'immobile incompatibile (area di partenza) e la zona del territorio dove dovrà collocarsi il volume o la superficie delocalizzata (area di atterraggio);

2) La capacità edificatoria nell'area di atterraggio è definita in funzione della consistenza dell'immobile da delocalizzare e non in funzione di un parametro urbanistico;

3) Il proprietario dell'immobile da delocalizzare potrebbe anche non essere proprietario dell'area di atterraggio delle consistenze, ma l'attuazione dell'intervento edilizio è subordinata al fatto che l'area di atterraggio e la capacità edificatoria siano assunte dal medesimo soggetto;

4) Occorre che la delocalizzazione, e quindi il trasferimento delle consistenze, venga formalizzata con la stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale o di un atto equipollente.

I princìpi sopra esposti consentono di affermare che ci si trova di fronte ad aree appartenenti a fattispecie atipiche poste al di fuori dell'ordinarietà:

a) differentemente dalle normali aree edificabili, nelle delocalizzazioni il proprietario dell'area di atterraggio, per poter costruire, deve essere anche in possesso dell'immobile incompatibile ovvero avere acquisito il diritto edificatorio con atto notarile dal proprietario dell'immobile incompatibile stesso. In caso contrario nessuna delocalizzazione è possibile in quanto manca la disponibilità della consistenza e dell'area di atterraggio in capo ad un unico soggetto;

b) nel caso in cui il proprietario dell'area di atterraggio non sia proprietario delle consistenze da delocalizzare, nulla si potrà costruire sulla propria area;

c) vero è che la delocalizzazione nasce comunque da un accordo privato preliminare mediante il quale il proprietario delle consistenze da delocalizzare si accorda con il proprietario dell'area di atterraggio per ottenere da esso la disponibilità ad acquisire l'area al fine di consentire la delocalizzazione;

d) in base al principio precedente l'area di atterraggio, ancorché posseduta da soggetto diverso, vanta comunque un apprezzamento dovuto al fatto che solo su di essa è prevista la delocalizzazione delle consistenze e che, inoltre, avrà una trasformazione edificatoria sancita dal RUE;

e) allo stesso modo l'area di partenza, nel caso non sia un fabbricato, ha in se la capacità edificatoria che deve essere trasferita.

Se è quindi vero che, in ogni caso, l'area di atterraggio possiede un valore intrinseco attribuitole dalla futura concentrazione di consistenze edificatorie e l'area di partenza possiede anch'essa un valore riconducibile alla capacità edificatoria che potrà essere acquisita pagando un giusto prezzo, è altrettanto vero che il valore si differenzia indubbiamente nel caso vi sia o meno la formalizzazione del trasferimento delle consistenze stesse che decorre dalla data di stipula dell'atto di compravendita attraverso il quale il proprietario della capacità edificatoria acquisisce l'area sulla quale tale capacità dovrà collocarsi.

Può essere perciò non del tutto errato affermare che sino alla data di stipula dell'atto di acquisto dell'area di atterraggio da parte di colui che già possiede il diritto edificatorio, l'area di atterraggio abbia un valore ridotto rispetto a quello che può vantare dopo la stipula dell'atto, in quanto è solo in quel preciso istante che vi è coincidenza, in capo al medesimo soggetto, della capacità edificatoria e dell'area cui tale capacità è assegnata. La necessità, poi, di sottoscrivere una convenzione con l'Amministrazione comunale, che attesta l'effettivo trasferimento delle consistenze, o un atto equipollente, sono elementi che non rivestono una particolare incidenza ed aleatorietà tali da interferire sul valore di mercato del bene, in quanto l'attuazione dell'intervento edilizio è già coerente con le previsioni del RUE. Allo stesso modo l'area di partenza avrà un valore ridotto fintantoché il soggetto che ne detiene il possesso diverrà anche proprietario dell'area di atterraggio. In buona sostanza, ed in estrema teoria, il valore complessivo dell'area (suolo + capacità edificatoria) dovrà essere distribuito tra due cespiti indipendenti, ognuno dei quali vanta, appunto, una parte del valore globale.

Il criterio potrebbe essere assimilabile alla edificabilità delle aree susseguente a previsioni urbanistiche solo adottate, per le quali è comunque prevista l'edificabilità ai fini fiscali, edificabilità la cui aleatorietà dovrà essere comunque tenuta in considerazione al momento della valutazione.

Le cosiddette aree di partenza ed atterraggio, regolate dagli articoli 84 e 85 del previgente PRG e dal capo 1.7 del RUE, sono state perciò valutate sulla base dei principi sopra esposti attribuendo alle stesse valori in sintonia con la loro alea.

Come si è detto, qualora si giunga al verificarsi del possesso, in capo al medesimo soggetto, della capacità edificatoria da trasferire e dell'area di atterraggio, il valore delle aree di atterraggio non potrà più essere determinato in funzione del valore unitario espresso per l'articolo che regola la delocalizzazione, ma dovrà, giocoforza, essere ricondotto al valore unitario espresso per l'ambito urbanistico la cui destinazione è assimilabile alla destinazione attribuita all'area di atterraggio. Occorrerà, quindi, procedere alla valutazione determinando il valore unitario a Superficie utile (Su) o Superficie complessiva (Sc), compatibile con l'uso insediato e moltiplicare tale valore per la consistenza attribuita all'area di atterraggio in termini di volumetria o Superficie utile o Superficie complessiva.

Dal confronto tra le Norme Tecniche di Attuazione del PRG 2001 e le Norme Tecniche di Attuazione del RUE si è desunta la sostanziale coincidenza tra le previsioni del PRG 2011 e del RUE, pertanto, in sede di determinazione dei valori, anche questi risulteranno coincidenti.

4.1.4.6. Aree per dotazioni territoriali.

Le aree destinate a dotazioni territoriali comprendono:
- le **attrezzature e spazi collettivi** che costituiscono il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva;
- le **dotazioni ecologiche ambientali** che costituiscono le aree che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente, mitigando l'impatto degli insediamenti, preservando e favorendo, nella loro diversificazione, habitat naturali e reti ecologiche di connessione;
- gli **impianti di distribuzione carburanti**.

Le aree destinate ad **attrezzature e spazi collettivi** sono, poi, suddivise in varie sottoclassi:
- attrezzature e spazi collettivi di livello comunale;
- attrezzature e spazi collettivi di livello generale;
- attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo.

Tra le aree per **attrezzature e spazi collettivi di livello comunale**, il RUE attribuisce il diritto edificatorio DE, pari a 0,7 mq/mq, per quelle contraddistinte dalla seguente simbologia:
AS: zone per attrezzature civili e per servizi scolastici di base suddivise in AS1 e AS2
- istruzione prescolastica, primaria e secondaria di primo grado
- assistenza, servizi sociali e igienico sanitari
- pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile
- attività culturali, associative e politiche
- spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi

AR: zone per attrezzature religiose
- culto

Il RUE stabilisce, per tali aree, la possibilità di eseguire interventi di recupero sui fabbricati eventualmente esistenti ma anche interventi di nuova costruzione, demolizione/ricostruzione ed ampliamento definendo gli usi insediabili.

Per le altre aree individuate dai seguenti simboli, il RUE non attribuisce un diritto edificatorio se tali aree risultano non di proprietà comunale:

V: zone per il verde pubblico

- spazi aperti ed attrezzati a verde per il gioco la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive
- altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi

VS: zone per il verde pubblico attrezzato per lo sport

- spazi aperti ed attrezzati a verde per il gioco la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive

P: zone per parcheggi pubblici

- parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento

La presenza di un indice edificatorio, la presenza di usi insediabili nonché la possibilità per i privati di poter eseguire l'intervento edilizio, comportano la qualifica di edificabilità ai fini IMU di tali aree (con esclusione delle aree destinate a verde pubblico – V –, verde pubblico attrezzato per lo sport - VS - e parcheggi – P -).

Tra le aree per **attrezzature e spazi collettivi di livello generale**, il RUE attribuisce il diritto edificatorio DE, pari a 1 mq/mq, per quelle contraddistinte dalla seguente simbologia:

I: zone per attrezzature per l'istruzione secondaria di secondo grado e universitaria

- aree per l'istruzione secondaria di secondo grado e universitaria

S: zone per attrezzature sanitarie di livello generale

- aree per le attrezzature sanitarie di livello generale

PC: zone per la protezione civile

- aree per la protezione civile di livello generale

AT, DC, CA: zone per attrezzature tecnologiche, impianti depuratori, impianti di captazione acque

- aree per attrezzature e impianti tecnologici e per l'ambiente

Il RUE stabilisce, per tali aree, la possibilità di eseguire interventi di recupero sui fabbricati eventualmente esistenti ma anche interventi di nuova costruzione, demolizione/ricostruzione ed ampliamento definendo gli usi insediabili.

La presenza di un indice edificatorio, la presenza di usi insediabili nonché la possibilità per i privati di poter eseguire l'intervento edilizio, comportano la qualifica di edificabilità ai fini IMU di tali aree.

Alle **aree per attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo** il RUE attribuisce il diritto edificatorio DE pari a 0,12 mq/mq solo nel caso di ampliamento degli edifici esistenti.

Fanno parte di queste aree il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati a proprietà e/o gestione privata (circoli, associazioni, società,…) destinati a tali servizi, che contribuiscono al rafforzamento della rete delle dotazioni territoriali pubbliche.

Rientrano, tra queste aree, anche alcune di quelle che erano originariamente regolate dal RUE all'ambito AUC7. Considerato che la diversa disciplina urbanistica introdotta dal RUE non consente più l'insediamento di usi residenziali, anche per tali aree la valutazione dovrà discendere da quella attribuita ai servizi e non potrà essere desunta dai valori di mercato rilevati per l'ambito AUC7.

Le aree destinate a **dotazioni ecologiche ambientali** sono, poi, suddivise in varie sottoclassi:

- dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale;
- dotazioni potenziali private;
- connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale

Le aree destinate a **dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale** sono prive di capacità edificatoria, pertanto non viene espressa una valutazione ai fini IMU. Sono comprese in tale destinazione parte delle aree che erano originariamente regolate dal RUE nell'ambito AUC7.

Le aree destinate a **dotazioni potenziali private** sono anch'esse prive di capacità edificatoria ma le norme di attuazione del RUE prevedono la possibilità, attraverso una specifica delibera di Giunta comunale che le destini a soddisfare documentate esigenze di interesse pubblico previa verifica di compatibilità, di essere assoggettate alla disciplina prevista per le attrezzature e spazi collettivi di livello comunale oppure alla disciplina prevista per le attrezzature e spazi collettivi privati per il verde ricreativo, sportivo e formativo. Qualora dovesse verificarsi tale mutamento di disciplina urbanistica, il valore unitario dovrà essere ricercato in quello espresso per l'ambito nuovo in cui tali aree vengono a collocarsi dalla data di adozione della delibera di Giunta comunale sopra detta. Sino alla data di adozione della delibera di Giunta comunale, per tali aree, essendo prive di capacità edificatoria, non viene espressa una valutazione ai fini IMU. Sono comprese in tale destinazione parte delle aree che erano originariamente regolate dal RUE nell'ambito AUC7.

Le aree destinate a **connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale** riguardano quelle aree, sia di proprietà pubblica che privata, prevalentemente destinate a verde permeabile, finalizzate a garantire la continuità dei corridoi ecologici per favorire la biodiversità e l'influenza sul clima.

In queste aree non sono possibili interventi edilizi di nuova costruzione ma solo interventi di recupero su edifici esistenti.

Il fatto che le norme tecniche di attuazione del RUE stabiliscono che tali aree contribuiscono a sviluppare le potenzialità edificatorie del lotto in relazione agli ambiti cui si riferiscono, fa sì che la valutazione relativa a fabbricati eventualmente ricadenti in tale fattispecie e sottoposti ad intervento di recupero, va effettuata riferendosi, direttamente, all'ambito urbanistico nel quale ricade il fabbricato stesso. Sulla base di ciò non viene espresso un valore di mercato specifico per le aree sottoposte alla disciplina urbanistica prevista per le connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale.

Gli **impianti di distribuzione carburanti** sono individuati nella cartografia del RUE dal simbolo D per i soli impianti esistenti, gli impianti di nuova costruzione, sebbene la loro collocazione non sia definita dalla cartografia, sono disciplinati dalle NTA del RUE coerentemente alle specifiche norme in materia. Il RUE stabilisce il Diritto Edificatorio di 0,1 mq/mq per l'insediamento di nuovi impianti e il Diritto Edificatorio di 0,12 mq/mq nel caso di dismissione. In tutti i casi di nuova costruzione o dismissione si ritiene che il valore di riferimento, da rapportarsi allo specifico Diritto Edificatorio, debba essere desunto da quanto indicato per gli ambiti ASP2 o ASP3 per il contesto urbanizzato, stante la necessità che tali impianti debbano collocarsi in contiguità con aree urbanizzate.

Per quanto concerne, infine, la modalità di indicazione dei valori di mercato nelle singole schede nella sezione dedicata alle dotazioni e in sede di determinazione degli stessi occorrerà che essi vengano espressi a mq di Sc ed Su ricalcolati sulla base dell'indice effettivo e dei valori desumibili da compravendite opportunamente corretti in funzione dell'attuabilità degli interventi. I valori dovranno essere indicati solo con riferimento al contesto urbanizzato in quanto le aree per dotazioni territoriali sono, in genere, contigue ad aree urbane edificate. I valori espressi a mq di Sc ed Su saranno coincidenti.

4.1.4.7. Città storica ambiti ACS.

Nel PRG previgente la città storica era compresa all'interno dell'esagono il cui perimetro è rappresentato dai viali di circonvallazione, erano, inoltre, individuati alcuni nuclei storici nelle frazioni. Con l'adozione e la successiva approvazione del RUE si è inteso estendere le forme di tutela della città storica debordando dai viali di circonvallazione e comprendendo l'ambito territoriale posto a sud est del centro storico e una fascia di fabbricati posta lungo il bordo esterno dei viali, entro questo nuovo perimetro è localizzata la prima espansione novecentesca della città. In pratica l'ampliamento della città storica comprende quei territori che nel PRG 2001 erano classificati all'articolo 36.

Il concetto urbanistico prevalente che regola il territorio compreso in questo ambito è l'obiettivo di procedere al solo recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di recupero edilizio. Sono

pertanto esclusi gli interventi di nuova costruzione su eventuali lotti liberi che potrebbero essere solo utili per la realizzazione di aree verdi e/o parcheggi pertinenziali ai fabbricati esistenti.

Emerge, quindi, la sostanziale impossibilità di applicare l'imposta sulla base del valore di mercato dell'area alle eventuali porzioni libere in quanto totalmente prive di capacità edificatoria sebbene esse possano vantare un valore di mercato in caso di compravendita.

Considerato che, in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'imposta è comunque dovuta sulla base del valore dell'area edificabile (art. 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992 vigente anche ai fini IMU), occorrerà determinare per tali ambiti un valore unitario espresso a mq di Sc ed Su che permetta di giungere al calcolo della base imponibile.

Il principio da adottare è sostanzialmente quello già ampiamente utilizzato negli anni passati per il centro storico e cioè quello di attribuire un valore unitario in funzione del diverso uso che si intende insediare con l'intervento edilizio.

Ne consegue che l'assoggettamento all'imposta per le aree contenute in questo ambito potrà essere possibile solo dalla data d'inizio dei lavori di recupero, il valore imponibile complessivo sarà determinato come sommatoria dei valori unitari previsti per ogni singolo uso moltiplicati per le superfici complessive riferite a quel particolare uso.

Gli ambiti che identificano la città storica sono i seguenti:
ACS1 – Centro storico
ACS2 – Prima espansione novecentesca
ACS3 – Nuclei storici minori
ACS4 – Insediamenti unitari del dopoguerra

Nelle schede di valutazione occorrerà specificare che nel caso la capacità edificatoria, per interventi relativi a funzioni riconducibili agli usi residenziali, sia calcolata con riferimento alla Superficie utile determinata con i parametri del PRG pre-vigente in forza di interventi ancora in corso, il valore unitario tabellare riferito alla Sc dovrà essere incrementato del 20% al fine di ottenere il valore unitario a mq di Su, viceversa il valore della Su dovrà essere decrementato del 20% per ottenere il valore unitario a mq di Sc.

I valori unitari dovranno essere esposti con riferimento ai soli contesti urbanizzati proprio perché la possibilità di intervenire solo su fabbricati esistenti e non su lotto libero evidenzia l'appartenenza a contesti urbani consolidati.

I valori dovranno essere ricondotti ai valori unitari desunti dalla compravendita di aree edificabili a destinazione residenziale nel medesimo polo o in poli contigui.

Non sono stati determinati coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento i quali, eventualmente, potranno essere valutati con riferimento a casi specifici ove l'intervento edilizio di recupero appaia o sia particolarmente oneroso ovvero consenta la realizzazione di beni finiti particolarmente ricercati o destinati ad un pubblico appartenente a condizioni economiche medio alte.

Eventuali variazioni sui valori unitari tabellari potranno essere sviluppate nel caso il recupero edilizio introduca usi non residenziali economicamente più o meno favorevoli rispetto alla residenza, anche in base alla collocazione degli stessi.

4.1.4.8. Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali AUC.

Fanno parte di tale ambito le seguenti classificazioni:
AUC1 – Tessuti omogenei di impianto recente frutto di piani urbanistici attuativi
AUC2 – Tessuti in corso di formazione sulla base di piani urbanistici attuativi vigenti

AUC3 – Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa
AUC4 – Tessuti eterogenei della prima periferia nord
AUC5 – Tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica
AUC6 – Aree di conservazione del verde privato di pregio
AUC8 – Lotti che ospitano attività produttive incongrue rispetto al contesto

Per tutti gli ambiti sopra riportati il valore dell'area dovrà essere determinato tenendo conto del diritto edificatorio massimo assegnato al lotto dal RUE o dal PUA.

I valori dovranno essere ricondotti ai valori unitari desunti dalla compravendita di aree edificabili a destinazione residenziale nel medesimo polo o in poli contigui con riferimento allo specifico ambito a al raggruppamento cui gli ambiti si riferiscono, differenziandoli, ad esempio, tra quelli che soggiaciono a PUA e quelli che soggiacciono ad interventi di tipo diretto.

Non sono stati determinati coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento, salvo per l'ambito AUC8, i quali, eventualmente, potranno essere valutati con riferimento a casi specifici in relazione alle caratteristiche particolari del lotto, al contesto in cui esso s'inserisce e alle particolari condizioni di mercato rilevate in tale contesto.

Il RUE individua alcuni particolari aree, comprese in alcuni ambiti, sottoposte ad una specifica disciplina. Qualora il RUE preveda che l'intervento sia subordinato alla stipula di una convenzione, la valutazione unitaria dovrà essere riferita alla colonna "non urbanizzato" tenendo, altresì, conto dei diritti edificatori specificamente assegnati. Qualora il RUE preveda che l'intervento edilizio possa essere attuato solo attraverso la preventiva programmazione nel POC o negli AO, il valore di mercato dovrà essere determinato applicando il coefficiente 0,701 al valore unitario desunto dalla colonna "non urbanizzato" per i lotti liberi (non edificati) o al valore unitario desunto dalla colonna "urbanizzato" per i lotti edificati.

<u>Ambiti AUC1, AUC2 e AUC1-AUC2 riclassificati in AUC3</u>
Sono compresi in tali ambiti i lotti edificabili o edificati che derivano da Piani Urbanistici Attuativi approvati, convenzionati e vigenti. Fanno parte di tali ambiti anche i lotti che, nel previgente PRG 2001, erano inquadrati tra i PUA come ex Te, pertanto soggiacciono alle condizioni di seguito espresse per gli ambiti AUC1 e AUC2.

La disciplina degli interventi permette:

a) nel periodo di vigenza della convenzione urbanistica, di eseguire interventi di nuova costruzione o recupero edilizio secondo le prescrizioni contenute del PUA;
b) alla scadenza del PUA (convenzione) qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune l'intervento edilizio dovrà rispettare il diritto edificatorio massimo con Sc pari a 0,36 mq/mq per i lotti non edificati, mentre, per i lotti edificati, il limite d'intervento va commisurato alla Sc massima calcolata sulla base della Sc esistente aumentata del 20%;
c) dopo la scadenza del PUA (convenzione) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo interventi sui fabbricati esistenti, è, pertanto, espressamente esclusa la nuova costruzione. Dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, il loro collaudo e la presa in carico da parte del Comune, gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi sono ammessi solo qualora la Superficie Fondiaria di lotti contigui risulti inferiore a 4.000 mq. L'intervento edilizio dovrà rispettare il diritto edificatorio massimo con Sc pari a 0,36 mq/mq. L'attuazione di singoli lotti o lotti contigui con Superficie Fondiaria superiore a 4.000 mq può essere disciplinata solo dal Piano Operativo Comunale (POC) o dagli Accordi Operativi (AO).

Sulla base delle prescrizioni sopra riportate i valori unitari espressi, a seconda dei casi, per unità di Superficie utile (Su) o per unità di Superficie complessiva (Sc), dovranno essere moltiplicati per le capacità edificatorie attribuite ai lotti a seconda che si rientri nelle casistiche a), b) o c).

In particolare per i lotti rientranti nella disciplina della lettera:

a) il diritto edificatorio sarà quello derivante dal PUA ancora vigente con valore unitario riferito ad ambiti AUC1 o AUC2 o, se mancanti, dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano in attuazione" per ambiti ANS;
b) il diritto edificatorio di Sc sarà pari a 0,36 mq/mq ovvero quello relativo alla Sc esistente maggiorata del 20% ovvero quello effettivamente assegnato al lotto, con valore unitario riferito ad ambiti AUC1 o AUC2 o, se mancanti, dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano in attuazione" per ambiti ANS;
c) nel periodo fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune il valore unitario da prendere a riferimento sarà quello espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano convenzionato" per ambiti ANS con diritto edificatorio pari a 0,36 mq/mq. Dalla data di presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, e qualora la Superficie Fondiaria risulti inferiore a 4.000 mq, il valore unitario sarà quello espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piani in attuazione" per ambiti ANS e il diritto edificatorio di Sc sarà sempre pari a 0,36 mq/mq ovvero quello effettivamente assegnato al lotto. Qualora la Superficie Fondiaria risulti superiore a 4.000 mq, il valore unitario sarà quello espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano fuori POC o AO" per ambiti ANS con diritto edificatorio di Sc pari a 0,36 mq/mq.

Per tutti i casi sopra esposti l'assenza in tabella di un ambito ANS con diritto edificatorio Sc pari a 0,36 mq/mq non inficia l'assunzione del valore unitario di riferimento in quanto esso è espresso in tabella per unità di Sc. Solo qualora si voglia determinare il valore unitario per mq di St occorrerà moltiplicare il valore unitario tabellare per il diritto edificatorio 0,36 mq/mq ovvero per il diritto edificatorio effettivamente assegnato al lotto.

Disciplina per i lotti dei non proponenti il PUA.
Rientrano in tale disciplina le aree comprese all'interno di PUA appartenenti a soggetti che non hanno sottoscritto la convenzione attuativa.

Tali porzioni sono attuabili nel modo seguente:

a) fino a quando sia vigente il PUA (scadenza della convenzione) è consentita l'attuazione di porzioni di Superficie Territoriale inferiore a 3.000 mq sulla base delle prescrizioni e dei parametri del PUA approvato;
b) dopo la scadenza del PUA (convenzione) qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, l'intervento edilizio dovrà rispettare il diritto edificatorio massimo pari a 0,36 mq/mq per i lotti non edificati, mentre, per i lotti edificati, il limite d'intervento va commisurato alla Sc massima calcolata sulla base della Sc esistente aumentata del 20%. L'attuazione delle porzioni superiori a 3.000 mq di Superficie Territoriale può essere disciplinata e programmata in POC o AO;
c) dopo la scadenza del PUA (convenzione) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi unicamente interventi su fabbricati esistenti.

Sulla base delle prescrizioni sopra riportate i valori unitari espressi, a seconda dei casi, per unità di Superficie utile (Su) o per unità di Superficie complessiva (Sc), dovranno essere moltiplicati per le capacità edificatorie attribuite ai lotti a seconda che si rientri nelle casistiche a), b) o c).

In particolare per i lotti rientranti nella disciplina della lettera:
a) il diritto edificatorio sarà quello derivante dal PUA ancora vigente con valore unitario espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano approvato" per ambiti ANS. Per le porzioni aventi Superficie Territoriale superiore a 3.000 mq il valore unitario sarà quello espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano fuori POC o AO" per ambiti ANS con diritto edificatorio di Sc pari a 0,36 mq/mq;
b) il diritto edificatorio di Sc sarà pari a 0,36 mq/mq ovvero quello relativo alla Sc esistente maggiorata del 20% ovvero quello effettivamente assegnato al lotto con valore unitario riferito alla Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano in attuazione" per ambiti ANS. Per le porzioni

aventi Superficie Territoriale superiore a 3.000 mq il valore unitario sarà quello espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano fuori POC o AO" per ambiti ANS con diritto edificatorio Sc pari a 0,36 mq/mq;
c) nel periodo fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune il valore unitario da prendere a riferimento con riferimento al diritto edificatorio pari a 0,36 mq/mq ovvero quello effettivamente assegnato al lotto sarà quello espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano convenzionato" per ambiti ANS. Dalla data di presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, il valore unitario con riferimento al diritto edificatorio pari a 0,36 mq/mq ovvero quello effettivamente assegnato al lotto sarà quello espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano in attuazione" per ambiti ANS.

Per tutti i casi sopra esposti l'assenza in tabella di un ambito ANS con diritto edificatorio Sc pari a 0,36 mq/mq non inficia l'assunzione del valore unitario di riferimento in quanto esso è espresso in tabella per unità di Sc. Solo qualora si voglia determinare il valore unitario per mq di St occorrerà moltiplicare il valore unitario tabellare per il diritto edificatorio 0,36 mq/mq ovvero per il diritto edificatorio effettivamente assegnato al lotto.

Ambiti AUC3, AUC4, AUC5 e AUC6

Sono compresi in tali ambiti i lotti edificabili o edificati sui quali l'attività edilizia avviene, ordinariamente, con interventi di tipo diretto.

Tali ambiti ricadono, generalmente, in contesti urbanizzati, pertanto, salvo casi particolari ove per dimensioni o per le particolarità del lotto necessitano opere di urbanizzazione primaria, il valore tabellare da prendere a riferimento è quello espresso nella sezione RUE colonna "urbanizzato".

Nelle schede sono indicati i valori unitari di riferimento espressi per unità di Sc o Su riferiti sia ad aree non urbanizzate che ad aree non urbanizzate.

Ai fini della determinazione dei valori di mercato di riferimento nelle schede verranno assunti i valori unitari ricavati dagli atti di compravendita che riguardano ambiti AUC3, AUC4 e AUC5, derivando valori coincidenti per i tre ambiti. Solo nel caso in cui vi sia una rilevante differenziazione rilevata dagli atti di compravendita sarà possibile diversificare i valori unitari per i tre ambiti.

Negli ambiti AUC3 il RUE consente sia interventi di nuova costruzione sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il diritto edificatorio è pari a 0,36 mq/mq per i lotti non edificati, mentre per i lotti edificati è consentito l'ampliamento dell'esistente considerando:
- per i lotti con diritto edificatorio inferiore a 0,36 mq/mq: Sc max = 0,36 mq/mq + 20% della Sc esistente;
- per i lotti con diritto edificatorio superiore a 0,36 mq/mq: Sc max = Sc esistente + 20% Sc esistente con diritto edificatorio massimo pari a 0,9 mq/mq

Negli ambiti AUC4 il RUE consente sia interventi di nuova costruzione sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il diritto edificatorio è pari a 0,36 mq/mq per i lotti non edificati, mentre per i lotti edificati è consentito l'ampliamento dell'esistente considerando:
- per i lotti con diritto edificatorio inferiore a 0,36 mq/mq: Sc max = 0,36 mq/mq + 20% della Sc esistente;
- per i lotti con diritto edificatorio superiore a 0,36 mq/mq o con Superficie Fondiaria fino a 2.000 mq: Sc max = Sc esistente + 10% Sc esistente con diritto edificatorio massimo pari a 0,9 mq/mq;
- per i lotti edificati con Superficie Fondiaria superiore a 2.000 mq e con diritto edificatorio superiore a 0,36 mq/mq, gli interventi sono disciplinati dal POC o dagli Accordi Operativi (AO).

Ai fini valutativi qualora la fattispecie riguardi lotti edificati con Sf superiore a 2.000 mq e con diritto edificatorio superiore a 0,36 mq/mq e la base imponibile IMU non possa essere desunta dalla rendita catastale dei fabbricati esistenti bensì dal valore imponibile dell'area edificabile, il valore unitario tabellare espresso per l'ambito AUC4 in contesto urbanizzato dovrà essere moltiplicato per il coefficiente 0,701 al fine di tener conto del fatto che l'intervento è subordinato all'inserimento nel POC o negli AO, sino all'inserimento nel POC o nel AO.

Negli ambiti AUC5 il RUE consente sia interventi di nuova costruzione sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il diritto edificatorio è pari a 0,36 mq/mq per i lotti non edificati, mentre per i lotti edificati è consentito l'ampliamento dell'esistente considerando:
- per i lotti con diritto edificatorio inferiore a 0,36 mq/mq: Sc max = 0,36 mq/mq + 20% della Sc esistente;
- per i lotti con diritto edificatorio superiore a 0,36 mq/mq o con Superficie Fondiaria fino a 2.000 mq: Sc max = Sc esistente + 10% Sc esistente con diritto edificatorio massimo pari a 0,9 mq/mq;
- per i lotti edificati con Superficie Fondiaria superiore a 2.000 mq e con diritto edificatorio superiore a 0,36 mq/mq, gli interventi sono disciplinati dal POC o dagli Accordi Operativi (AO).

Ai fini valutativi qualora la fattispecie riguardi lotti edificati con Sf superiore a 2.000 mq e con diritto edificatorio superiore a 0,36 mq/mq e la base imponibile IMU non possa essere desunta dalla rendita catastale dei fabbricati esistenti bensì dal valore imponibile dell'area edificabile, il valore unitario tabellare espresso per l'ambito AUC5 in contesto urbanizzato dovrà essere moltiplicato per il coefficiente 0,701 al fine di tener conto del fatto che l'intervento è subordinato all'inserimento nel POC o negli AO, sino all'inserimento nel POC o nel AO.

Negli ambiti AUC6 il RUE comprende aree già edificate con ampie dotazioni di verde, sono consentiti solo interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente sino alla completa demolizione e fedele ricostruzione, nonché ampliamenti di edifici esistenti considerando:
- Sc max = Sc esistente + 20% della Sc esistente.

Considerate le peculiarità dell'ambito AUC6 che inerisce contesti già edificati, le schede esprimeranno il solo valore previsto per il contesto urbanizzato con valore coerente a quanto determinato per gli ambiti AUC3, AUC4 e AUC5.

<u>Ambiti AUC8</u>
Sono compresi lotti che ospitano attività produttive incongrue rispetto al contesto prevalentemente residenziale in cui si collocano e, quindi, sono caratterizzati da lotti con sovrastanti edifici.

Il RUE prevede una diversa disciplina a seconda che negli ambiti AUC8 vengano svolte attività correlate o meno al territorio rurale, nonché nel caso in cui vi siano interventi di recupero edilizio e nuova costruzione in ampliamento degli edifici esistenti:
a) interventi di nuova costruzione (limitatamente all'ampliamento di edifici esistenti) e di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione per lotti con Superficie Fondiaria inferiore a 4.000 mq: diritto edificatorio massimo Sc 0,36 mq/mq insediando esclusivamente gli usi previsti per l'ambito AUC3;
b) lotti edificati con attività correlate al territorio rurale è consentito l'ampliamento una-tantum pari al 10% della Sc esistente;
c) interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione nei lotti con Superficie Fondiaria superiore a 4.000 mq, la programmazione è subordinata al POC ed agli AO.

Per rendere maggiormente aderente il valore unitario previsto per l'ambito AUC8 agli usi che s'intendono insediare o agli usi insediati si è ritenuto opportuno diversificare, in tabella, i valori nel seguente modo e con riferimento esclusivo al contesto "urbanizzato":

AUC8 produttivo: si ritiene che il valore unitario possa essere determinato attingendo dal valore unitario espresso per gli ambiti ASP2 o ASP3 per contesto "urbanizzato" applicando un deprezzamento del 10% in quanto i lotti si collocano in contesti non produttivi. Tale valore risulta applicabile in tutti quei casi ove gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente conservano o insediano usi coerenti con le attività produttive in essere.

AUC8 rurale: si ritiene che il valore unitario possa essere determinato attingendo dal valore unitario espresso per il "Territorio rurale" e riferito agli "Interv. Produttivi Agricoli". Tale valore risulta applicabile in tutti quei casi ove gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente conservano o insediano usi coerenti con le attività previste nel territorio rurale e per gli interventi di ampliamento descritti alla precedente lettera b).

AUC8 residenziale: si ritiene che il valore unitario possa essere determinato attingendo dal valore unitario espresso per l'ambito AUC3. Tale valore risulta applicabile ogniqualvolta nell'ambito AUC8 vengano svolti interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente attraverso i quali vi sia una riconversione degli usi produttivi esistenti verso usi previsti per l'ambito AUC3 ed in particolare per gli interventi descritti alle precedenti lettere a) e c). Si specifica che nel caso descritto alla lettera c) il valore unitario tabellare in contesto urbanizzato dovrà essere moltiplicato per il coefficiente 0,701 al fine di tener conto del fatto che l'intervento è subordinato all'inserimento nel POC o negli AO, sino all'inserimento nel POC o nel AO.

4.1.4.9. Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione ASP.

Fanno parte di tale ambito le seguenti classificazioni:
ASP1 – Ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA
ASP2 – Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere
ASP3 – Ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali
ASP4 – Lotti che ospitano destinazioni residenziali o comunque non congruenti rispetto al contesto.

Per tutti gli ambiti sopra riportati il valore dell'area dovrà essere determinato tenendo conto del diritto edificatorio massimo assegnato al lotto dal RUE o dal PUA.

I valori dovranno essere ricondotti ai valori unitari desunti dalla compravendita di aree edificabili a destinazione produttiva nel medesimo polo o in poli contigui con riferimento allo specifico ambito a al raggruppamento cui gli ambiti si riferiscono differenziandoli, ad esempio, tra quelli che soggiaciono a PUA e quelli che soggiacciono ad interventi di tipo diretto. Considerata l'irrilevanza della differenziazione nel computo della Superficie utile e della Superficie complessiva vista, negli interventi produttivi, la ridotta incidenza della Superficie accessoria Sa, i valori riportati in tabella saranno identici sia se espressi per unità di Su sia se espressi per unità di Sc.

Non sono stati determinati coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento, salvo per l'ambito ASP4, i quali, eventualmente, potranno essere valutati con riferimento a casi specifici in relazione alle caratteristiche particolari del lotto, al contesto in cui esso s'inserisce e alle particolari condizioni di mercato rilevate in tale contesto.

Il RUE individua alcune particolari aree, comprese in alcuni ambiti, sottoposte ad una specifica disciplina. Qualora il RUE preveda che l'intervento sia subordinato alla stipula di una convenzione, la valutazione unitaria dovrà essere riferita alla colonna "non urbanizzato" tenendo, altresì, conto dei diritti edificatori specificamente assegnati. Qualora il RUE preveda che l'intervento edilizio possa essere attuato solo attraverso la preventiva programmazione nel POC o negli AO, il valore di mercato dovrà essere determinato applicando il coefficiente 0,701 al valore unitario desunto dalla colonna "non urbanizzato" per i lotti liberi (non edificati) o al valore unitario desunto dalla colonna "urbanizzato" per i lotti edificati.

<u>Ambito ASP1 e ambiti ASP1 riclassificati in ambiti ASP2 e ASP3</u>
Sono compresi in tali ambiti i lotti edificabili o edificati che derivano da Piani Urbanistici Attuativi approvati, convenzionati e vigenti.

I valori unitari da indicare nelle schede risulteranno dalla elaborazione dei rilievi di mercato assunti dalla compravendita di aree appartenenti all'ambito ASP1 e comprese in PUA in corso di attuazione o attuati.

La disciplina degli interventi permette:
a) nel periodo di vigenza della convenzione urbanistica, di eseguire interventi di nuova costruzione o recupero edilizio secondo le prescrizioni contenute del PUA;
b) alla scadenza del PUA (convenzione) qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, e l'area si collochi nell'ambito di rilievo sovraprovinciale (Mancasale) ovvero negli ambiti di rilievo sovracomunale (Corte Tegge, Prato Gavassa) ovvero nell'ambito

del Villaggio Crostolo, l'intervento edilizio dovrà rispettare il diritto edificatorio massimo con Sc pari a 0,60 mq/mq per i lotti non edificati, mentre, per i lotti edificati, il limite d'intervento va commisurato alla Sc esistente. Qualora l'ambito ASP1 non ricada fra gli ambiti indicati al periodo precedente, l'intervento edilizio dovrà rispettare il diritto edificatorio massimo con Sc pari a 0,66 mq/mq per i lotti non edificati, mentre, per i lotti edificati, il limite d'intervento va commisurato alla Sc esistente.

c) dopo la scadenza del PUA (convenzione) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo interventi sui fabbricati esistenti, è, pertanto, espressamente esclusa la nuova costruzione. Dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, il loro collaudo e la presa in carico da parte del Comune, gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi sono ammessi come alla precedente lettera b).

d) dopo la scadenza del PUA (convenzione) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune e, inoltre, non sia stata presentata alcuna richiesta di titolo abilitativo relativa alla costruzione di fabbricati, gli interventi dovranno essere programmati nel POC o negli AO.

Sulla base delle prescrizioni sopra riportate i valori unitari espressi, a seconda dei casi, per unità di Superficie utile (Su) e per unità di Superficie complessiva (Sc), dovranno essere moltiplicati per le capacità edificatorie attribuite ai lotti a seconda che si rientri nelle casistiche a), b), c) o d).

In particolare per i lotti rientranti nella disciplina della lettera:

a) il diritto edificatorio sarà quello derivante dal PUA ancora vigente con valore unitario riferito ad ambiti ASP1 o, se mancanti, dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano in attuazione" per ambiti ASP;

b) il diritto edificatorio di Sc sarà pari a 0,60 mq/mq ovvero a 0,66 mq/mq, in funzione della specifica collocazione, ovvero quello relativo alla Sc esistente ovvero quello effettivamente assegnato al lotto, con valore unitario riferito ad ambiti ASP1 o, se mancanti, dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano in attuazione" per ambiti ASP;

c) nel periodo fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune il valore unitario da prendere a riferimento sarà quello espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano convenzionato" per ambiti ASP con diritto edificatorio pari a 0,60 mq/mq ovvero a 0,66 mq/mq, in funzione della specifica collocazione. Dalla data di presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune il valore unitario sarà quello espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piani in attuazione" per ambiti ASP e il diritto edificatorio di Sc sarà sempre pari a 0,60 mq/mq ovvero 0,66 mq/mq, in funzione della specifica collocazione, ovvero quello effettivamente assegnato al lotto.

d) il valore unitario sarà quello espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano fuori POC o AO" per ambiti ASP con diritto edificatorio di Sc pari a 0,60 mq/mq ovvero 0,66 mq/mq, in funzione della specifica collocazione.

Per tutti i casi sopra esposti l'assenza in tabella di un ambito ASP con diritto edificatorio Sc pari a 0,60 mq/mq o a 0,66 mq/mq, non inficia l'assunzione del valore unitario di riferimento in quanto esso è espresso in tabella per unità di Sc o Su. Solo qualora si voglia determinare il valore unitario per mq di St occorrerà moltiplicare il valore unitario tabellare per il diritto edificatorio 0,60 mq/mq ovvero 0,66 mq/mq ovvero per il diritto edificatorio effettivamente assegnato al lotto.

Disciplina per i lotti dei non proponenti il PUA.

Rientrano in tale disciplina le aree comprese all'interno di PUA appartenenti a soggetti che non hanno sottoscritto la convenzione attuativa.

Tali porzioni sono attuabili nel modo seguente:

a) fino a quando sia vigente il PUA (scadenza della convenzione) è consentita l'attuazione di porzioni di Superficie Territoriale inferiore a 6.000 mq sulla base delle prescrizioni e dei parametri del PUA approvato;

b) dopo la scadenza del PUA (convenzione) qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, nelle porzioni di Superficie Territoriale inferiore a 6.000 mq e l'area si collochi nell'ambito di rilievo sovraprovinciale (Mancasale) ovvero negli ambiti di rilievo

sovracomunale (Corte Tegge, Prato Gavassa) ovvero nell'ambito del Villaggio Crostolo, l'intervento edilizio dovrà rispettare il diritto edificatorio massimo con Sc pari a 0,60 mq/mq per i lotti non edificati, mentre, per i lotti edificati, il limite d'intervento va commisurato alla Sc esistente. Qualora l'ambito ASP1 non ricada fra gli ambiti indicati al periodo precedente, l'intervento edilizio dovrà rispettare il diritto edificatorio massimo con Sc pari a 0,66 mq/mq per i lotti non edificati, mentre, per i lotti edificati, il limite d'intervento va commisurato alla Sc esistente. L'attuazione delle porzioni superiori a 6.000 mq di Superficie Territoriale può essere disciplinata e programmata in POC o AO;

c) dopo la scadenza del PUA (convenzione) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo interventi sui fabbricati esistenti, è, pertanto, espressamente esclusa la nuova costruzione. Dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, il loro collaudo e la presa in carico da parte del Comune, gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi sono ammessi come alla precedente lettera b).

Sulla base delle prescrizioni sopra riportate i valori unitari espressi, a seconda dei casi, per unità di Superficie utile (Su) o per unità di Superficie complessiva (Sc), dovranno essere moltiplicati per le capacità edificatorie attribuite ai lotti a seconda che si rientri nelle casistiche a), b) o c).

In particolare per i lotti rientranti nella disciplina della lettera:

a) il diritto edificatorio sarà quello derivante dal PUA ancora vigente con valore unitario espresso per unità di Sc o Su dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano approvato" per ambiti ASP. Per le porzioni aventi Superficie Territoriale superiore a 6.000 mq il valore unitario sarà quello espresso per unità di Sc o Su dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano fuori POC o AO" per ambiti ASP con diritto edificatorio di Sc pari a 0,60 mq/mq ovvero 0,66 mq/mq, in funzione della specifica collocazione;

b) per le porzioni aventi Superficie Territoriale inferiore a 6.000 mq il diritto edificatorio di Sc sarà pari a 0,60 mq/mq ovvero a 0,66 mq/mq, in funzione della specifica collocazione, ovvero quello relativo alla Sc esistente ovvero quello effettivamente assegnato al lotto, con valore unitario riferito ad ambiti ASP1 o, se mancanti, dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano in attuazione" per ambiti ASP. Per le porzioni aventi Superficie Territoriale superiore a 6.000 mq il diritto edificatorio di Sc sarà pari a 0,60 mq/mq ovvero a 0,66 mq/mq, in funzione della specifica collocazione, ovvero quello relativo alla Sc esistente ovvero quello effettivamente assegnato al lotto, con valore unitario espresso per unità di Sc o Su dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano fuori POC o AO" per ambiti ASP;

c) nel periodo fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune il valore unitario da prendere a riferimento con riferimento al diritto edificatorio pari a 0,60 mq/mq ovvero 0,66 mq/mq, in funzione della specifica collocazione, ovvero quello effettivamente assegnato al lotto sarà quello espresso per unità di Sc dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano convenzionato" per ambiti ASP. Dalla data di presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, il valore unitario con riferimento al diritto edificatorio pari a a 0,60 mq/mq ovvero a 0,66 mq/mq, in funzione della specifica collocazione, ovvero quello relativo alla Sc esistente ovvero quello effettivamente assegnato al lotto, con valore unitario riferito ad ambiti ASP1 o, se mancanti, dalla tabella "Piani Urbanistici Attuativi non attuati", colonna "Piano in attuazione" per ambiti ASP.

Per tutti i casi sopra esposti l'assenza in tabella di un ambito ASP con diritto edificatorio Sc pari a 0,60 mq/mq ovvero 0,66 mq/mq, non inficia l'assunzione del valore unitario di riferimento in quanto esso è espresso in tabella per unità di Sc o Su. Solo qualora si voglia determinare il valore unitario per mq di St occorrerà moltiplicare il valore unitario tabellare per il diritto edificatorio corrispondente ovvero per il diritto edificatorio effettivamente assegnato al lotto.

Ambiti ASP2 e ASP3

Sono compresi in tali ambiti i lotti edificabili o edificati sui quali l'attività edilizia avviene, ordinariamente, con interventi di tipo diretto.

Tali ambiti ricadono, generalmente, in contesti urbanizzati, pertanto, salvo casi particolari ove per dimensioni o per le particolarità del lotto necessitano opere di urbanizzazione primaria, il valore tabellare da prendere a riferimento è quello espresso nella sezione RUE colonna "urbanizzato".

Nelle schede sono indicati i valori unitari di riferimento espressi per unità di Sc o Su riferiti sia ad aree non urbanizzate che ad aree non urbanizzate.

Ai fini della determinazione dei valori di mercato di riferimento nelle singole schede, verranno assunti i valori unitari ricavati dagli atti di compravendita che riguardano ambiti ASP2 e ASP3, derivando valori coincidenti per i due ambiti. Solo nel caso in cui vi sia una rilevante differenziazione rilevata dagli atti di compravendita sarà possibile diversificare i valori unitari per i due ambiti.

Negli ambiti ASP2 il RUE consente sia interventi di nuova costruzione sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il diritto edificatorio è pari a 0,60 mq/mq per i lotti non edificati, mentre nel caso di lotti edificati il diritto edificatorio massimo coincide con la Sc esistente.

Gli usi insediabili negli ambiti ASP2 ineriscono attività prevalentemente manifatturiere.

Negli ambiti ASP3 il RUE consente sia interventi di nuova costruzione sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il diritto edificatorio è pari a 0,66 mq/mq per i lotti non edificati, mentre nel caso di lotti edificati il diritto edificatorio massimo coincide con la Sc esistente.

Gli usi insediabili negli ambiti ASP3 ineriscono attività prevalentemente commerciali o polifunzionali.

Ambiti ASP4

Sono compresi lotti che ospitano destinazioni residenziali incongrue rispetto al contesto prevalentemente produttivo in cui si collocano e, quindi, sono caratterizzati da lotti con sovrastanti edifici.

Il RUE prevede fintanto che negli ambiti ASP4 siano ospitate le funzioni residenziali la disciplina degli interventi deve essere ricondotta a quella prevista per gli ambiti AUC3, pertanto il diritto edificatorio è pari a 0,36 mq/mq per i lotti non edificati, mentre per i lotti edificati è consentito l'ampliamento dell'esistente considerando:
- per i lotti con diritto edificatorio inferiore a 0,36 mq/mq: Sc max = 0,36 mq/mq + 20% della Sc esistente;
- per i lotti con diritto edificatorio superiore a 0,36 mq/mq: Sc max = Sc esistente + 20% Sc esistente con diritto edificatorio massimo pari a 0,9 mq/mq.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso finalizzata all'insediamento di attività di tipo produttivo/polifunzionale in adeguamento alle destinazioni dei contigui lotti regolati dagli ambiti ASP2 e ASP3, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione sulla base dei seguenti parametri:
- se l'insediamento riguarda usi compatibili con ASP2: il diritto edificatorio è pari a 0,60 mq/mq per i lotti non edificati, mentre nel caso di lotti edificati il diritto edificatorio massimo coincide con la Sc esistente;
- se l'insediamento riguarda usi compatibili con ASP3: il diritto edificatorio è pari a 0,66 mq/mq per i lotti non edificati, mentre nel caso di lotti edificati il diritto edificatorio massimo coincide con la Sc esistente;

Al fine di differenziare il valore unitario in funzione della tipologia d'uso che caratterizza l'ambito ASP4, vengono indicati due ambiti di riferimento: ASP4 produttivo e ASP4 residenziale.

Il valore unitario per l'ambito ASP4 produttivo viene reso coincidente con il valore espresso per ASP2 o ASP3 presenti nella scheda, e viene indicato il valore unitario per il solo contesto urbanizzato.

Il valore unitario per l'ambito ASP4 residenziale viene ricavato dall'ambito AUC3 in contesto urbanizzato e deprezzato del 15% per tener conto del diverso contesto in cui si colloca l'uso residenziale, viene indicato il valore unitario per il solo contesto urbanizzato.

4.1.4.10. Poli Funzionali APF.

Le aree contenute nei poli funzionali identificano porzioni del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste dal PSC una o più funzioni strategiche o sevizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva ricreativa e della mobilità, con forte attrattività di persone ed un bacini di utenza di carattere sovracomunale.

Nei poli funzionali le eventuali aree libere (non edificate) non possono essere trasformate fintantoché non si giunga ad un accordo territoriale tra gli enti coinvolti (Comune e Provincia) che definisca gli obiettivi da perseguire e le modalità attuative. Successivamente avverrà l'inserimento nel POC.

Gli ambiti destinati ai Poli Funzionali comprendono anche fabbricati esistenti dei quali si prevede il mantenimento, la dismissione e/o riqualificazione. Ne consegue che l'imposta è, in questi specifici casi, già determinata e versata sulla base delle rendite catastali dei fabbricati esistenti.

Quanto sopra comporta la necessità di attribuire a tali ambiti un valore unitario in modo che sia possibile definirne il valore in caso d'uso ovvero il valore relativo a porzioni comprese nel comparto che risultino non edificate.

Il PSC individua 7 poli funzionali ognuno dei quali con caratteristiche proprie che si riportano di seguito ricavabili dalle singole schede di ambito.

Polo Funzionale	**Indice**	**Usi insediabili / previsti / ammissibili**
PF1 Le nuove porte della Città	Area 1 ex piattaforma logistica PL e stazione medio-padana MP, DE: 0,15 mq/mq Area 2 ex area produttiva polifunzionale, DE: 0,60 mq/mq Area 3 ex area PUA1, DE: 0,40 mq/mq Area 4 ex area casello autostradale CA, DE: 0,15 mq/mq Area 5 aree ex agricole divenute edificabili in sede di adozione PSC, DE: 0,20 mq/mq	Nodi di scambio intermodale persone, attrezzature fieristiche, commercio, direzionale, attività terziarie, servizi per la mobilità, artigianato di servizio, strutture ricettive, attrezzature culturali e per lo spettacolo, parchi pubblici
PF2 Città dello sport e tempo libero	0,30 mq/mq	Attrezzature per lo sport ed il tempo libero, cultura e istruzione, commercio, attrezzature scolastiche, attività terziarie, attrezzature socio sanitarie
PF3 Cultura e sapere	In base all'ambito RUE e alla disciplina della città storica	Formazione, didattica e ricerca universitaria
PF4 Stazione ferroviaria, centro intermodale della mobilità (CIM), ex officine Reggiane	Tessuto produttivo: 0,6 mq/mq Area servizi alla mobilità: 0,4 mq/mq	Terziario avanzato, formazione e ricerca, nodi di scambio intermodale, servizi per l'istruzione, innovazione, attività produttive.
PF5 complesso universitario ex San Lazzaro	In base al PRU esistente	Attrezzature per la formazione di livello universitario e servizi, ricettività universitaria
PF6 aeroporto Città del Tricolore	0,05 mq/mq	Infrastrutture aeroportuali
PF7 polo ospedaliero del Santa Maria Nuova	0,7 mq/mq	Attrezzature per la sanità, assistenza, ricerca e didattica

Per la determinazione dei valori di mercato da indicare nelle singole schede occorrerà riferirsi ai rilievi desunti dal mercato delle aree per terreni aventi analoghe destinazioni le quali rientrano nell'ambito dei PUA a destinazione produttiva.

I valori unitari vengono riportati nelle schede nella sezione del PSC "Piani urbanistici attuativi non attuati" esprimendo i singoli valori in funzione dei parametri correttivi precedentemente determinati frutto dell'analisi del tempo necessario alla loro attuazione.

Qualora i rilievi di mercato siano in quantità tale da consentire di determinare, per una precisa fase attuativa, un valore di mercato specifico e difforme rispetto a quelli derivati dall'applicazione dei coefficienti di deprezzamento definiti tenendo conto del saggio "r" e del tempo "n", dovrà tenersi conto del rilievo di mercato specifico.

Nel caso i rilievi di mercato non consentano di definire i valori unitari per le singole fasi attuative, tali valori verranno determinati applicando i singoli coefficienti di riduzione al valore desunto per piano in attuazione ovvero per intervento diretto in contesto urbanizzato.

Per i poli funzionali che contengono aree urbanizzabili la determinazione del valore dovrà tener conto della modalità attuativa legata all'inserimento nel POC. Nel caso le aree comprese nel polo funzionale prevedano l'attuazione subordinata all'inserimento nel POC o nell'AO, il valore unitario sarà quello espresso per il singolo polo sulla base delle specifiche modalità attuative ovvero dello stadio di iter attuativo in cui si collocano.

4.1.4.11. Ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS.

Sono le parti del territorio non urbanizzato che, secondo le previsioni del PSC, potranno essere interessate da previsioni di trasformazioni urbanistiche in termini di nuova urbanizzazione che andranno disciplinate da PUA previo il loro inserimento nel POC.

Il PSC distingue i seguenti ambiti che discendono da previsioni non attuate del previgente PRG 2001 ovvero da nuovi insediamenti.

Ambito	**Indice**	**Usi insediabili / previsti / ammissibili**
ANS-1 (ex Ti1 o Ti3)	Diritto Edificatorio 0,30 mq/mq Capacità insediativa massima 0,45 mq/mq	Prevalente funzione residenziale e usi compatibili ad essa
ANS-2 (ex Ti2)	Diritto Edificatorio 0,24 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq	Prevalente funzione residenziale e usi compatibili ad essa
ANS-3 (ex Ti4)	Diritto Edificatorio 0,15 mq/mq Capacità insediativa massima 0,26 mq/mq	Prevalente funzione residenziale e usi compatibili ad essa
ANS-4 (ex Ta)	Diritto Edificatorio 0,12 mq/mq Capacità insediativa massima 0,24 mq/mq	Prevalente funzione residenziale e usi compatibili ad essa
ANS-5 (ex tessuti)	Diritto Edificatorio 0,36 mq/mq Capacità insediativa massima 0,65 mq/mq	Prevalente funzione residenziale e usi compatibili ad essa
ANS-6 (ex attrezzature e spazi collettivi)	Diritto Edificatorio 0,12 mq/mq Capacità insediativa massima 0,20 mq/mq	Prevalente funzione residenziale e usi compatibili ad essa
ANS-7	Diritto Edificatorio 0,095 mq/mq Capacità insediativa massima 0,19 mq/mq	Prevalente funzione residenziale e usi compatibili ad essa
ANS-8	Diritto Edificatorio 0,27 mq/mq Capacità insediativa massima 0,35 mq/mq	Prevalente funzioni di servizio, terziarie e pubblici esercizi

Per la determinazione dei valori di mercato da indicare nelle singole schede occorrerà riferirsi ai rilievi desunti dal mercato delle aree per terreni aventi analoghe destinazioni le quali rientrano negli ambiti relativi a PUA a destinazione residenziale.

I valori unitari vengono riportati nelle schede nella sezione del PSC "Piani urbanistici attuativi non attuati" esprimendo i singoli valori in funzione dei parametri correttivi precedentemente determinati frutto dell'analisi del tempo necessario alla loro attuazione.

Qualora i rilievi di mercato siano in quantità tale da consentire di determinare, per una precisa fase attuativa, un valore di mercato specifico e difforme rispetto a quelli derivati dall'applicazione dei coefficienti di deprezzamento definiti tenendo conto del saggio "r" e del tempo "n", dovrà tenersi conto del rilievo di mercato specifico.

Nel caso i rilievi di mercato non consentano di definire i valori unitari per le singole fasi attuative, tali valori verranno determinati applicando i singoli coefficienti di riduzione al valore desunto per piano in attuazione ovvero per intervento diretto in contesto urbanizzato.

4.1.4.12. Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi ASP-N.

Sono le parti del territorio non urbanizzato che, secondo le previsioni del PSC, potranno essere interessate da previsioni di trasformazioni urbanistiche in termini di nuova urbanizzazione per l'insediamento di attività produttive che andranno disciplinate da PUA previo il loro inserimento nel POC.

Il PSC distingue i seguenti ambiti che discendono da previsioni non attuate del previgente PRG 2001 ovvero da nuovi insediamenti.

Ambito	**Indice**	**Usi insediabili / previsti / ammissibili**
ASP-N1 rilievo sovracomunale	Diritto Edificatorio 0,40 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq	Prevalente funzione produttiva e usi compatibili ad essa
ASP-N1 rilievo comunale	Diritto Edificatorio 0,44 mq/mq Capacità insediativa massima 0,44 mq/mq	Prevalente funzione produttiva e usi compatibili ad essa
ASP-N2 nuovo insediamento	Diritto Edificatorio 0,20 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq	Prevalente funzione produttiva e usi compatibili ad essa

Il PSC individua alcuni ambiti ASP-N1 prospicienti la via Emilia per i quali è previsto che, in via preferenziale, il POC definisca il trasferimento dei diritti edificatori in tutto o in parte in altro ambito urbanizzabile.

Il PSC individua una porzione dell'ambito ASP-N2 di Gavassa-Prato destinato ad ospitare il Polo Ambientale Integrato .

Per tali specificità la valutazione potrà essere desunta dalle singole schede con riferimento al valore unitario previsto in relazione alla destinazione di ambito e alla posizione occupata nell'iter attuativo.

Per la determinazione dei valori di mercato da indicare nelle singole schede occorrerà riferirsi ai rilievi desunti dal mercato delle aree per terreni aventi analoghe destinazioni i quali rientrano in ambiti relativi a PUA a carattere produttivo.

I valori unitari vengono riportati nelle schede nella sezione del PSC "Piani urbanistici attuativi non attuati" esprimendo i singoli valori in funzione dei parametri correttivi precedentemente determinati frutto dell'analisi del tempo necessario alla loro attuazione.

Qualora i rilievi di mercato siano in quantità tale da consentire di determinare, per una precisa fase attuativa, un valore di mercato specifico e difforme rispetto a quelli derivati dall'applicazione dei coefficienti di deprezzamento definiti tenendo conto del saggio "r" e del tempo "n", dovrà tenersi conto del rilievo di mercato specifico.

Nel caso i rilievi di mercato non consentano di definire i valori unitari per le singole fasi attuative, tali valori verranno determinati applicando i singoli coefficienti di riduzione al valore desunto per piano in attuazione ovvero per intervento diretto in contesto urbanizzato.

4.1.4.13. Aree soggette ad ambiti urbani da riqualificare AR.

Le aree contenute negli ambiti urbani da riqualificare (AR) comprendono, generalmente, fabbricati esistenti dei quali si prevede la dismissione e/o riqualificazione. Ne consegue che l'imposta è, nella maggioranza dei casi, già determinata e versata sulla base delle rendite catastali dei fabbricati esistenti, e potrà essere assunta la base imponibile con riferimento all'area edificabile solo dal momento dell'inizio dei lavori edilizi di recupero sui fabbricati esistenti.

All'interno del perimetro di questi ambiti possono essere comunque presenti aree scoperte qualificabili come aree edificabili per le quali è dovuta l'imposta. Per i lotti liberi l'imposta va commisurata al valore dell'area in funzione della possibilità di effettuare interventi diretti al di fuori delle previsioni del POC.

Quanto sopra comporta la necessità di attribuire a tali ambiti un valore unitario in modo che sia possibile definirne il valore in caso d'uso ovvero il valore relativo a porzioni comprese nel comparto che risultino non edificate.

Nel solo caso in cui all'interno del perimetro degli ambiti AR siano comprese porzioni regolate da altri ambiti e per le quali il RUE ammette interventi edilizi diretti (ad es. ASP2, ASP3,...), il valore unitario di riferimento per tali porzioni dovrà essere desunto da quanto espresso nella scheda per l'ambito specifico che regola tale porzione (ad es. ASP2, ASP3,...).

Il PSC e il RUE individuano 23 ambiti urbani da riqualificare ognuno con caratteristiche proprie e che si riportano di seguito.

Ambito	**Indice**	**Usi insediabili / previsti / ammissibili**
AR-1 San Prospero – due Madonne	Diritto Edificatorio 0,40 mq/mq Capacità insediativa massima 0,60 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio e residenziali
AR-2 via Petrella	Diritto Edificatorio 0,40 mq/mq Capacità insediativa massima 0,60 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie e di servizio, funzioni produttive e residenziali
AR-3 San Prospero – viale Morandi	Diritto Edificatorio 0,48 mq/mq Capacità insediativa massima 0,70 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-4 Gardenia	Diritto Edificatorio 0,48 mq/mq Capacità insediativa massima 0,75 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-5 via Emilia – via F.lli Cervi	Diritto Edificatorio 0,48 mq/mq Capacità insediativa massima 0,65 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, culturali, residenza e commercio di vicinato
AR-6 Pieve Mirandola	Diritto Edificatorio 0,48 mq/mq Capacità insediativa massima 0,75 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-7 Buco del Signore	Diritto Edificatorio 0,48 mq/mq Capacità insediativa massima 0,75 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-8 Mirabello, ex	Diritto Edificatorio 0,48 mq/mq	Prevalenti funzioni a servizi pubblici,

Polveriera, via Melato	Capacità insediativa massima 0,75 mq/mq	residenza, commercio di vicinato e terziarie
AR-9 via Emilia, via Turri, zona stazione	Diritto Edificatorio 0,48 mq/mq Capacità insediativa massima 0,75 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-10 Santa Croce	Diritto Edificatorio 0,48 mq/mq Capacità insediativa massima 0,75 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato, scambio intermodale
AR-11 Vigili del Fuoco	Diritto Edificatorio 0,48 mq/mq Capacità insediativa massima 0,75 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-12 Roncocesi	Diritto Edificatorio 0,24 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-13 Cadé	Diritto Edificatorio 0,24 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-14 Rivalta	Diritto Edificatorio 0,75 mq/mq Capacità insediativa massima 0,75 mq/mq	Prevalenti funzioni a servizi pubblici o interesse pubblico
AR-15 Massenzatico latteria sociale	Diritto Edificatorio 0,24 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-16 Massenzatico centro	Diritto Edificatorio 0,30 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato, produttive
AR-17 Massenzatico scuole	Diritto Edificatorio 0,24 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-18 Pratofontana	Diritto Edificatorio = volume complessivo esistente	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-19 area produttiva di Mancasale	Da interventi diretti per ambiti ASP	Prevalenti funzioni manifatturiere
AR-20 riqualificazione via Emilia	Contesto urbano Diritto Edificatorio 0,48 mq/mq Capacità insediativa massima 0,75 mq/mq Contesto delle frazioni Diritto Edificatorio 0,24 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq Il RUE differenzia gli interventi a seconda che i lotti ricadano nei tessuti denominati “Trem” o “Acem”	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-21 Fogliano	Diritto Edificatorio 0,24 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-22 Gaida	Diritto Edificatorio 0,24 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato
AR-23 Sesso	Diritto Edificatorio 0,24 mq/mq Capacità insediativa massima 0,40 mq/mq	Prevalenti funzioni terziarie, di servizio, residenza e commercio di vicinato

La caratteristica principale degli ambiti da riqualificare è una diversa modalità attuativa in funzione del tipo di intervento da eseguirsi all’interno del comparto che potrebbe richiedere l’inserimento in POC o in AO ovvero l’intervento edilizio di tipo diretto.

L’esistenza prevalente di fabbricati all’interno dell’ambito permette senz’altro interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, ecc.) facendo salve le consistenze immobiliari preesistenti.

La valutazione degli ambiti AR viene espressa nella sezione della scheda riferita al PSC per "Piani urbanistici attuativi non attuati" con valori unitari relativi alla Sc, e da tale sezione vanno ricavati i valori unitari relativi alle sole porzioni regolate da ambiti che non consentono interventi edilizi diretti, differenziando il valore in funzione dello stato dell'iter di PUA. Per le porzioni regolate da ambiti che ammettono interventi edilizi diretti, il valore di riferimento sarà quello previsto per lo specifico ambito nella sezione della scheda relativa al RUE.

Per l'ambito AR-20 Via Emilia le Norme Tecniche di Attuazione del RUE consentono interventi edilizi subordinati al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato solo nel caso in cui i tessuti ricadano nelle zone denominate "Trem" o "Acem". Per tali porzioni il valore unitario di riferimento iniziale è quello espresso nella scheda con riferimento a "Piano in POC o AO", la successiva diversificazione del valore unitario seguirà lo specifico iter relativo all'intervento edilizio.

Il valore di riferimento per gli ambiti AR va rilevato, ove possibile, da atti di compravendita relativi ad aree nude sottoposte a tale specifica tipologia. Considerato che gli ambiti AR sono caratterizzati da forte antropizzazione con presenza di fabbricati esistenti, potrebbero non esservi atti di compravendita che consentano di definire un mercato sufficientemente attendibile per tali aree. In tali casi occorrerà, quindi, che la determinazione del valore unitario di riferimento venga desunta dai valori espressi per altre aree, aventi usi prevalentemente coerenti, la cui attuazione è subordinata a PUA.

4.1.4.14. Il territorio rurale.

Il RUE ed il PSC definiscono quattro diversi tipi di ambiti in cui è suddiviso il territorio rurale:
AVP = ambito agricolo ad alta vocazione produttiva
ARP = ambito agricolo di rilievo paesaggistico
AAP = ambito agricolo periurbano
APC = ambito del parco campagna del Crostolo e del Rodano

Il territorio compreso all'interno degli ambiti agricoli viene normalmente assoggettato ad IMU sulla base del reddito dominicale catastale.

In realtà anche il territorio rurale può vantare una capacità edificatoria che si concentra, principalmente, sugli edifici esistenti che possono essere recuperati ma che si estende anche ai terreni nudi nel caso si intenda procedere alla realizzazione di opere destinate ad essere strumentali all'attività agricola.

Estremizzando, ma non più di tanto, si potrebbe sostenere che anche per le aree a destinazione agricola l'imposta debba essere determinata sulla base di un valore venale dando prevalenza allo "jus valutandi" rispetto allo "jus aedificandi", anche perché ben pochi terreni a destinazione agricola vengono alienati ad un prezzo riferibile al valore catastale.

Si ritiene, però, che tale eventualità potrebbe creare un ingiusta vessazione per coloro i quali, non essendo dediti all'attività agricola, si troverebbero a versare l'imposta sulla base di un valore venale, seppur non elevato, non potendo contare sulle agevolazioni previste per gli agricoltori per la determinazione della base imponibile.

Pertanto in applicazione dell'articolo 5, comma 6, del D. Lgs. n. 504/'92, laddove vengano eseguiti interventi di nuova costruzione e/o interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, l'imposta dovrà essere in ogni caso determinata sulla base del valore di un'area edificabile determinabile in funzione della superficie che si intende insediare e/o recuperare.

Durante il periodo dei lavori, pertanto, l'area sarà comunque edificabile per espressa previsione normativa (art. 5, comma 6) anche in deroga alle agevolazioni previste per gli agricoltori che non saranno, pertanto, applicabili.

Diviene, quindi, essenziale definire un valore unitario il quale deve, giocoforza, discendere dai valori unitari rilevati/determinati nella zona per ambiti a destinazione residenziale o produttiva che rappresenteranno il "valore base".

A tale valore occorrerà applicare una riduzione che tenga conto dell'ordinaria collocazione di tali immobili che, spesso, sorgono in zone della città non raggiunte dai servizi essenziali.

Si ritiene che la valutazione unitaria in zona agricola debba essere determinata applicando una riduzione del 60% al valore unitario espresso per aree a destinazione residenziale AUC3 in contesto urbanizzato ove il recupero del fabbricato esistente dovesse sottostare a particolari vincoli (ristrutturazione senza demolizione) ed una riduzione del 40% al valore unitario espresso per aree a destinazione residenziale ove vi fosse nuova edificazione ovvero il recupero del fabbricato esistente non dovesse sottostare a particolari vincoli essendo consentita la demolizione e ricostruzione.

Le stesse riduzioni possono essere applicate nel caso l'intervento edilizio si ponga l'obiettivo di insediare usi diversi dalla residenza, in tal caso il "valore base" sarà quello previsto per le aree a destinazione produttiva ASP2 o ASP3 in contesto urbanizzato.

Nelle singole schede il valore unitario verrà determinato applicando la riduzione del 40% ai valori come sopra espressi. Nel caso di interventi produttivi agricoli ai valori ASP2 o ASP3 in contesto urbanizzato verrà applicata la riduzione del 60%.

Ai valori così determinati verrà applicata una ulteriore riduzione dovuta al subentro del nuovo parametro Sc rispetto alla precedente Su, tale riduzione non verrà applicata nel caso di interventi che prevedono l'insediamento di usi diversi dalla residenza.

Il RUE individua gli impianti produttivi isolati in ambito rurale, sono quegli impianti non riconducibili ad usi prettamente rurali sebbene posti entro tale contesto territoriale. Per tali ambiti il valore da indicare nelle singole schede sarà coincidente con quello previsto per gli interventi produttivi non agricoli.

4.1.4.15. Altri ambiti.

Il RUE individua una specifica area destinata ad ospitare interventi legati alla mobilità, la valutazione di tale area verrà proposta nella sezione della scheda del PSC "Piani urbanistici attuativi non attuati" e il valore, suddiviso nelle diverse posizioni attuative, verrà ricondotto ai valori espressi per gli ambiti ASP-N.

Il PSC individua alcune previsioni pregresse derivanti dal previgente PRG 2001 introdotte con specifiche varianti del 2008 e del 2009 (ex Tu) nonché due ambiti destinati ad attività sportive e ricreative (ex TS).

Per tali aree i valori unitari verranno esplicitati nella sezione della scheda del PSC "Piani urbanistici attuativi non attuati" e il valore, suddiviso nelle diverse posizioni attuative, verrà ricondotto ai valori espressi per gli ambiti ANS.

4.1.5. I nuovi valori di mercato.

Per giungere alla determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili è stata effettuata una accurata analisi di mercato.

I dati ottenuti sono stati elaborati giungendo a definire i valori medi veri e propri che costituiscono i riferimenti per la determinazione della basi imponibili e per l'applicazione dei parametri correttivi e di attualizzazione.

Di seguito vengono descritte le metodologie adottate.

4.1.5.1. La ricerca dei dati.

Sin dal 1994 l'Ufficio raccoglie le compravendite relative ai terreni edificabili. Se in un primo tempo tale attività era limitata alla consultazione e alla costituzione di una banca dati relativa ai soli atti di compravendita notificati dai Notai al Comune, dall'anno 2001 il recupero degli atti è divenuto una attività sistematica.

Periodicamente il personale tecnico dell'Ufficio analizza le compravendite dei terreni ricavabili dal Modello Unico Informatico e le suddivide tra aree edificabili, terreni agricoli e terreni non rilevanti ai fini dell'indagine (reliquati, porzioni cortilive, giardini comuni, ecc.). Ogni titolo viene letto, compreso, e di esso vengono trascritti sia i dati relativi ai soggetti intervenuti nella stipula sia i dati propri dell'oggetto della transazione (zona territoriale di riferimento, destinazione urbanistica, dati catastali, superficie fondiaria, superficie utile/complessiva, condizioni di urbanizzazione, tassazione dell'atto –IVA o Registro- valore complessivo indicato nell'atto, valore unitario a mq di superficie fondiaria e a mq di superficie utile/complessiva, annotazioni, presenza di perizie giurate di stima).

Il risultato del lavoro è estremamente importante sia per l'attività di accertamento dell'Ufficio (si conoscono i dati dei contraenti e i valori dichiarati che possono essere confrontati con quanto dichiarato/versato ai fini dell'imposta) sia per l'attività di stima dei valori di mercato.

Questa consistente mole di dati ha permesso dal 1999 ad oggi di determinare ed aggiornare i valori medi di mercato delle aree fabbricabili rendendoli sempre, per quanto possibile, aderenti alla realtà del mercato.

Sono stati perciò raccolti tutti i dati relativi alle compravendite stipulate dal 01 gennaio 2016 al 31 dicembre 2018, spingendosi sino ai primi mesi dell'anno 2019.

Ai fini puramente statistici si possono riportare i seguenti dati:

Numero degli atti di compravendita

Destinazione	Tipologia intervento	N° atti 2016	N° atti 2017	N° atti 2018	N° atti 2019 (primi 3 mesi)
Residenza	Diretto	15	23	25	8
Residenza	PUA attuati	12	11	18	1
Residenza	PUA non attuati	5	4	1	1
Produttivo	Diretto	4	5	10	1
Produttivo	PUA attuati	2	2	3	--
Produttivo	PUA non attuati	8	6	14	1
Servizi	Diretto	5	4	13	1
	Totali	***51***	***55***	***84***	***13***

Le superfici coinvolte

Dest.	Tipo intervento	Superfici 2016 in mq			Superfici 2017 in mq			Superfici 2018 in mq			Superfici 2019 in mq		
		Su	Sc	S.F. o S.T.	Su	Sc	S.F. o S.T.	Su	Sc	S.F. o S.T.	Su	Sc	S.F. o S.T
Residenza	Diretto	3.371	2.056	25.403	3.189	4.871	21.757	135	5.854	23.915	90	373	3.216
Residenza	PUA attuati	8.948	--	33.637	6.160	--	10.691	9.973	--	26.132	420	--	1.411
Residenza	PUA non attuati	306	4.035	24.237	1.483	593	10.274	--	368	3.065	--	982	8.187
Produttivo	Diretto	--	4.473	9.039	--	6.143	10.096	--	22.948	45.024	--	2	3
Produttivo	PUA attuati	--	6.496	19.238	--	4.897	10.760	13.283	--	27.742	--	--	--
Produttivo	PUA non attuati	113.958	19.464	395.496	--	16.705	65.258	32.373	40.943	338.567	--	8.076	20.191
Servizi int. pubblico	Diretto	7.241	2.128	9.665	--	1.409	13.176	--	1.341	123.826	--	--	399
Totali		***133.824***	***38.652***	***516.715***	***10.832***	***34.618***	***152.012***	***55.764***	***71.454***	***588.271***	***510***	***9.433***	***33.407***

I valori complessivi

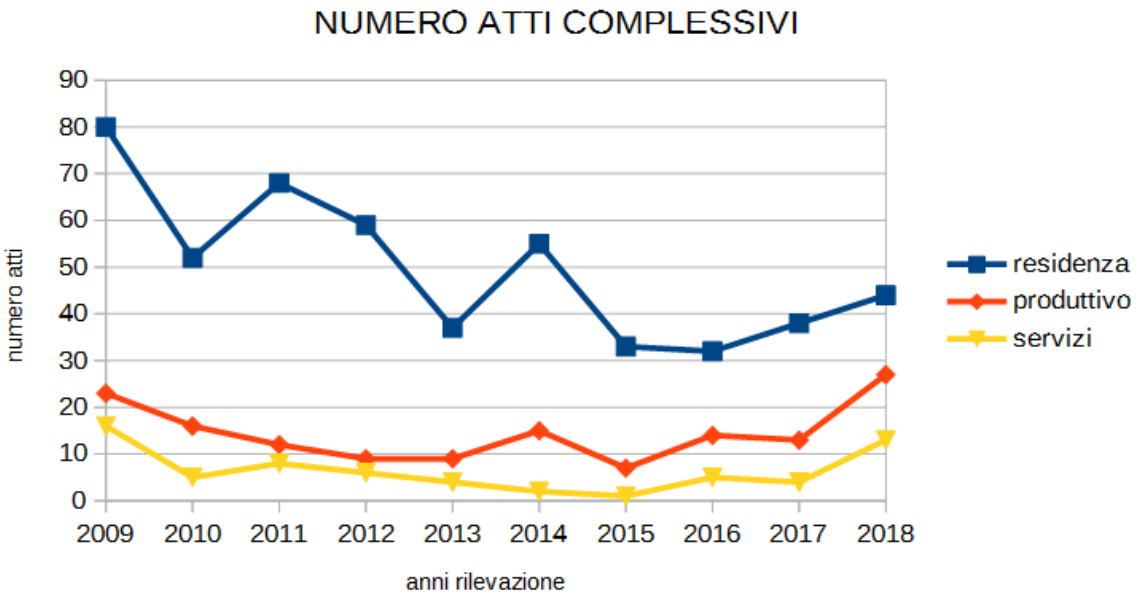
Destinazione	Tipologia intervento	Valore in atti 2016	Valore in atti 2017	Valore in atti 2018	Valore in atti 2019 (primi 3 mesi)	Totali
Residenza	Diretto	€ 4.511.028,00	€ 3.781.753,00	€ 3.282.722,00	€ 461.950,00	***€ 12.037.453,00***
Residenza	PUA attuati	€ 5.377.300,00	€ 2.219.447,00	€ 5.897.945,00	€ 435.000,00	***€ 13.929.692,00***
Residenza	PUA non attuati	€ 794.660,00	€ 954.000,00	€ 20.045,00	€ 87.010,00	***€ 1.855.715,00***
Produttivo	Diretto	€ 752.000,00	€ 1.269.600,00	€ 3.313.159,00	€ 100,00	***€ 5.334.859,00***
Produttivo	PUA attuati	€ 3.725.735,00	€ 2.620.000,00	€ 3.380.000,00	--	***€ 9.725.735,00***
Produttivo	PUA non attuati	€ 25.261.203,00	€ 3.090.000,00	€ 5.369.500,00	€ 1.330.000,00	***€ 35.050.703,00***
Servizi int. pubblico	Diretto	€ 804.795,00	€ 122.000,00	€ 805.203,00	€ 67.000,00	***€ 1.798.998,00***
	Totali	***€ 41.226.721,00***	***€ 14.056.800,00***	***€ 22.068.574,00***	***€ 2.381.060,00***	***€ 79.733.155,00***

Analisi dei dati raccolti anche con riferimento alle annualità 2009 e successive

Il numero degli atti.

Si è assistito ad un costante calo del numero complessivo degli atti di compravendita nelle annualità esaminate, dai 119 atti stipulati nell'anno 2009 si passa ai 51 del 2016, nel 2017 si è rilevato un modesto incremento al numero degli atti stipulati, incremento che è divenuto ben più marcato nel 2018 ove si è raggiunto il numero complessivo di 84 atti. Valutando, invece, le singole destinazioni si rileva un andamento più altalenante riscontrando che sono le aree a destinazione residenziale quelle maggiormente coinvolte nelle transazioni immobiliari, e, tra queste, la maggioranza delle compravendite riguarda aree sottoposte ad intervento edilizio diretto o aree comprese all'interno di PUA attuati. Il numero delle

compravendite relative agli ambiti produttivi, dopo una sostanziale stagnazione dal 2012 fino al 2017, vede un incremento numerico rilevante nel 2018 anche dovuto ad una ripresa del numero degli atti relativi ad aree comprese in PUA non attuati. Anche per quanto concerne le aree destinate a servizi si rileva un incremento nell'anno 2018 ma questo è dovuto, essenzialmente, al fatto che all'interno di tale ambito e per tale annualità sono stati fatti confluire gli ambiti ex AUC7.



Numero degli atti di compravendita per ambiti residenziali

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Diretto	49	21	40	46	23	35	16	15	23	25
PUA attuati	22	20	18	8	10	18	12	12	11	18
PUA non attuati	9	11	10	5	4	2	5	5	4	1
Totali	***80***	***52***	***68***	***59***	***37***	***55***	***33***	***32***	***38***	***44***

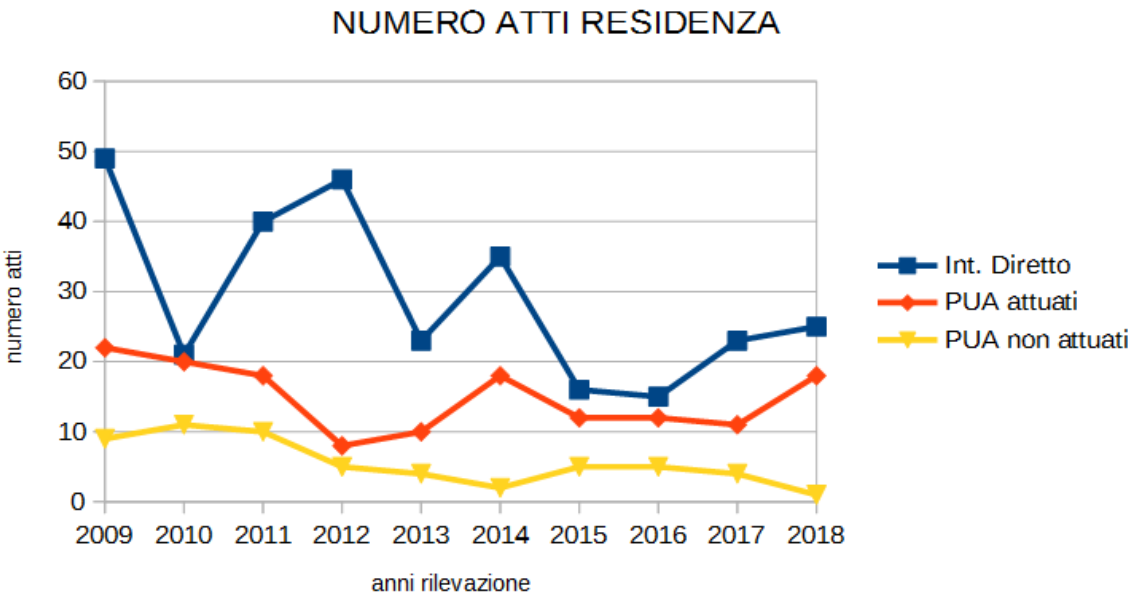
Numero degli atti di compravendita per ambiti produttivi

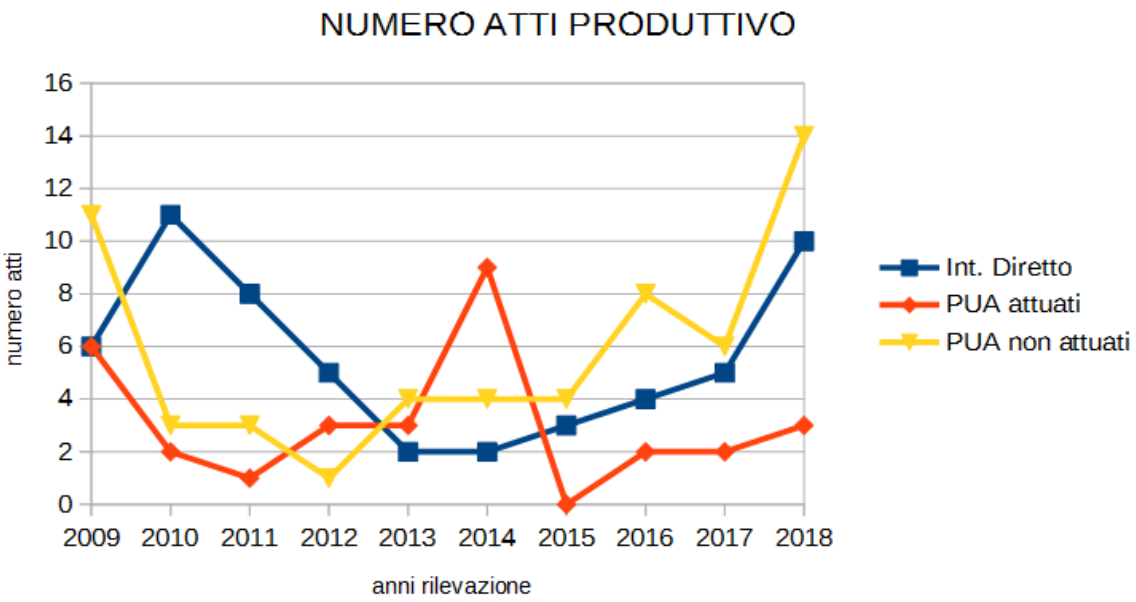
Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Diretto	6	11	8	5	2	2	3	4	5	10
PUA attuati	6	2	1	3	3	9	--	2	2	3
PUA non attuati	11	3	3	1	4	4	4	8	6	14
Totali	***23***	***16***	***12***	***9***	***9***	***15***	***7***	***14***	***13***	***27***

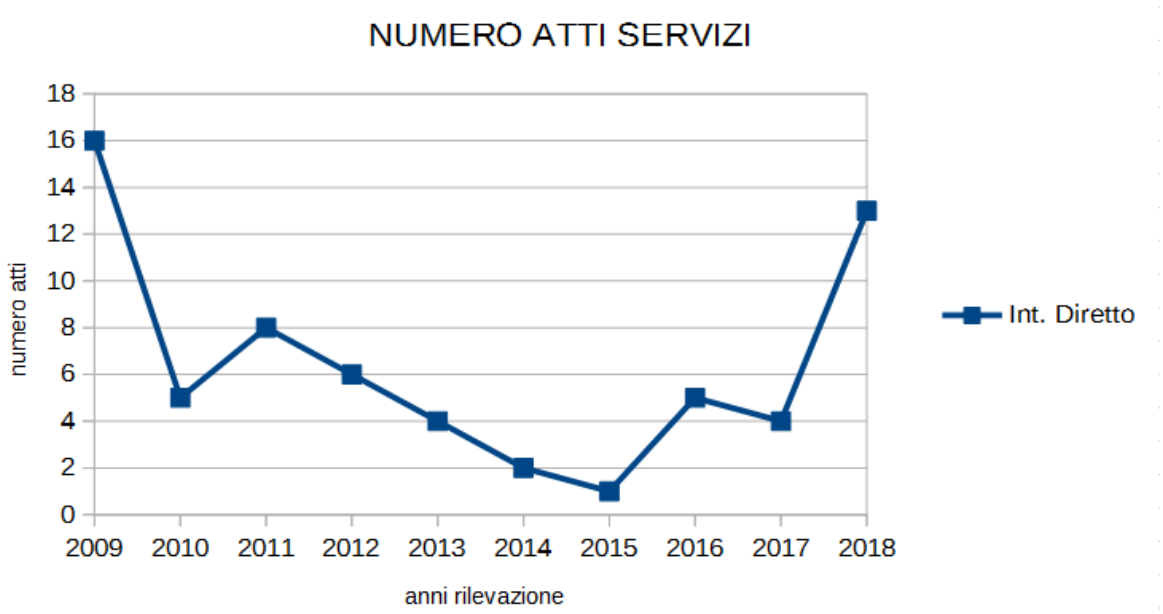
Numero degli atti di compravendita per ambiti a servizi

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Diretto	***16***	***5***	***8***	***6***	***4***	***2***	***1***	***5***	***4***	***13***

Il tutto può essere reso maggiormente visibile nei grafici sotto riportati suddivisi tra residenza, produttivi e servizi.

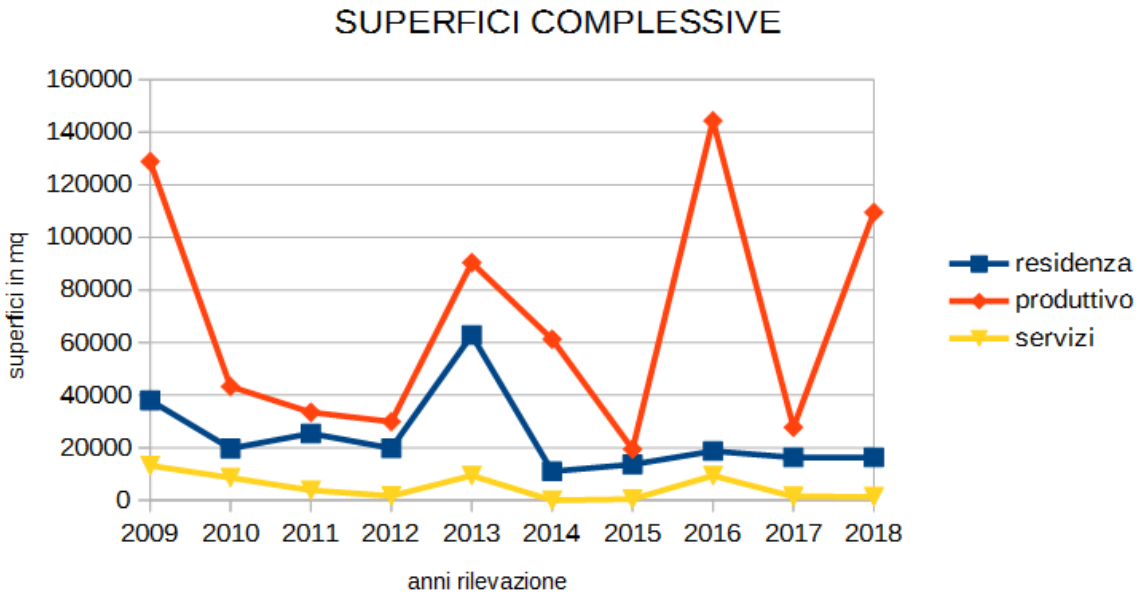

NUMERO ATTI RESIDENZA
numero atti
60
50
40
30
20
10
0
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
anni rilevazione
Int. Diretto
PUA attuati
PUA non attuati


NUMERO ATTI PRODUTTIVO
numero atti
16
14
12
10
8
6
4
2
0
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
anni rilevazione
Int. Diretto
PUA attuati
PUA non attuati



Le superfici.

Per quanto riguarda le consistenze relative agli oggetti compravenduti si nota un andamento altalenante della capacità edificatoria interessata dalle transazioni. Si rilevano picchi complessivi nelle annualità 2009, 2013 e 2016 dovuti, sostanzialmente, ad un consistente incremento delle superfici compravendute all'interno di ambiti produttivi, mentre per gli ambiti residenziali l'andamento delle superfici compravendute non ha subito rilevanti variazioni dal 2014 in poi. I successivi grafici permettono di conoscere l'andamento delle consistenze suddivise per le varie tipologie (nei grafici la superficie edificabile è data dalla somma di Su ed Sc ove occorre). Si rileva che per gli ambiti residenziali la maggiore entità di superficie riguarda aree regolate da interventi diretti o inserite in PUA attuati. Per gli ambiti produttivi la consistenza prevalente è, nella maggioranza dei casi, rappresentata da aree comprese all'interno di PUA non attuati



Superfici Sc/Su in mq comprese negli atti di compravendita per ambiti residenziali

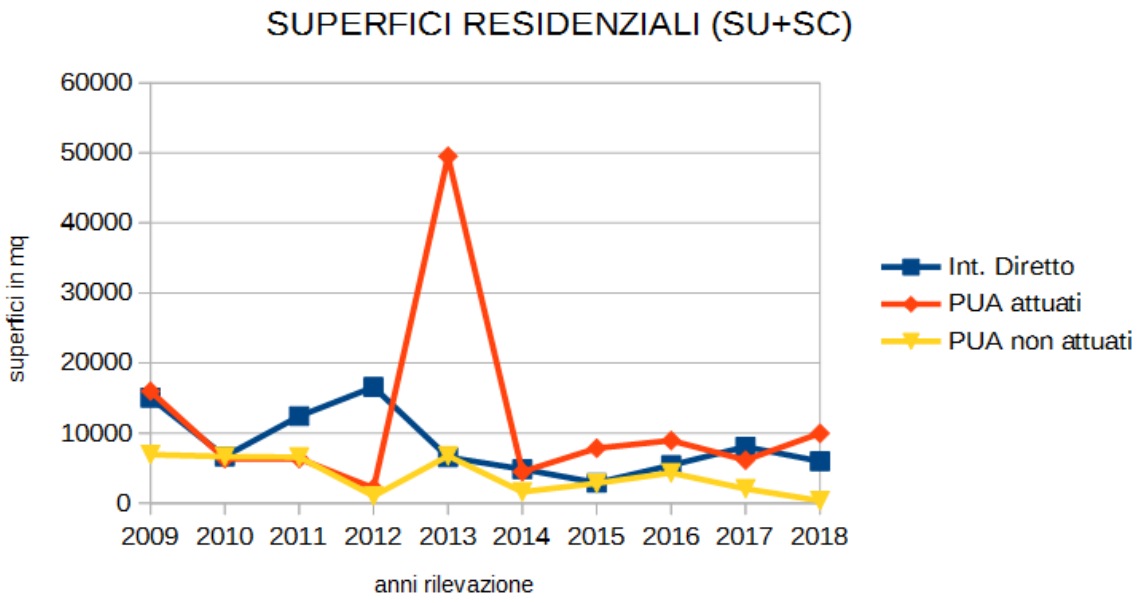
Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Diretto	15.061	6.692	12.427	16.588	6.573	4.869	2.926	5.427	8.060	5.989
PUA attuati	15.989	6.360	6.375	2.167	49.519	4.510	7.860	8.948	6.160	9.973
PUA non attuati	6.940	6.657	6.578	1.040	6.756	1.623	2.850	4.341	2.076	368
Totali	***37.990***	***19.709***	***25.380***	***19.795***	***62.848***	***11.002***	***13.636***	***18.716***	***16.296***	***16.330***

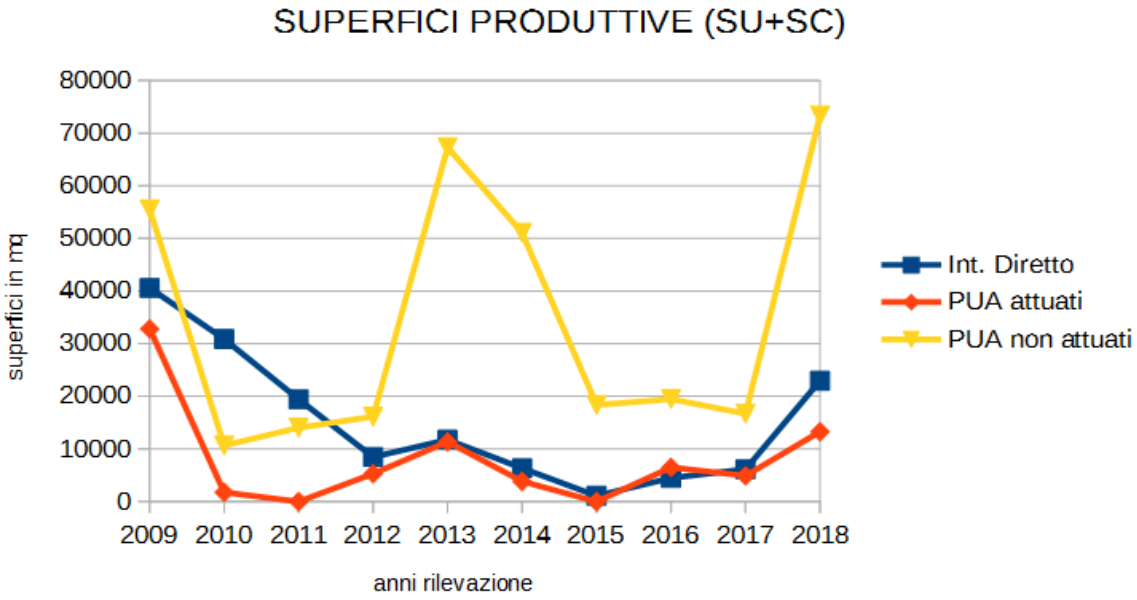
Superfici Sc/Su in mq comprese negli atti di compravendita per ambiti produttivi

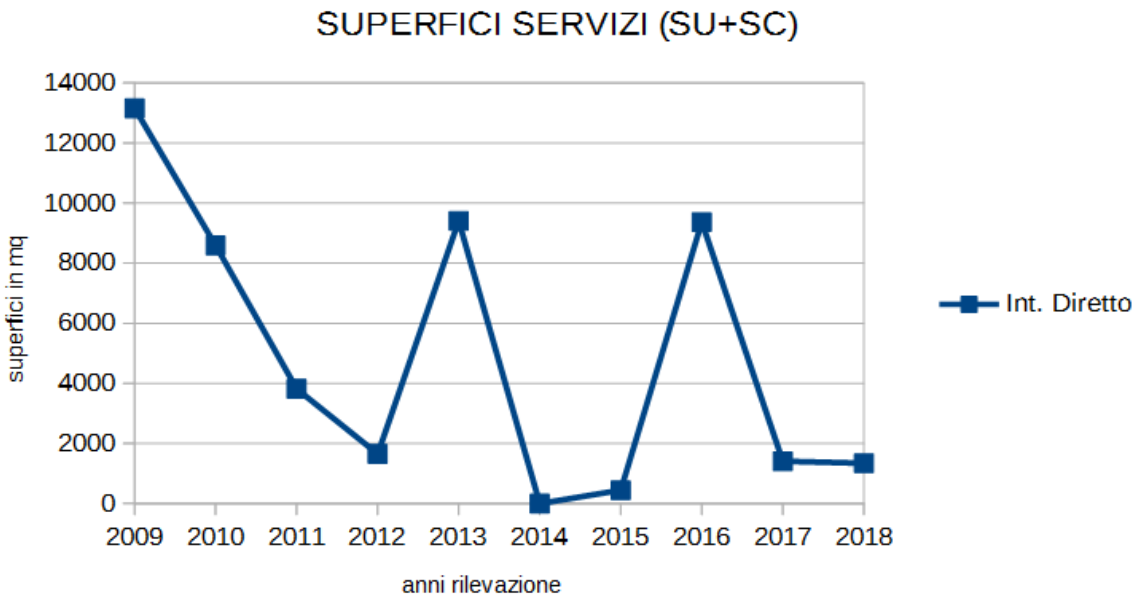
Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Diretto	40.573	30.868	19.425	8.460	11.736	6.347	1.094	4.473	6.143	22.948
PUA attuati	32.804	1.750	--	5.296	11.358	3.845	--	6.496	4.897	13.283
PUA non attuati	55.502	10.642	14.038	16.144	67.294	51.094	18.340	19.464	16.705	73.316
Totali	***128.879***	***43.260***	***33.463***	***29.900***	***90.388***	***61.295***	***19.434***	***30.433***	***27.745***	***109.547***

Superfici Sc/Su in mq comprese negli atti di compravendita per ambiti a servizi

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Diretto	***13.155***	***8.592***	***3.818***	***1.655***	***9.408***	--	***445***	***9.369***	***1.409***	***1.341***

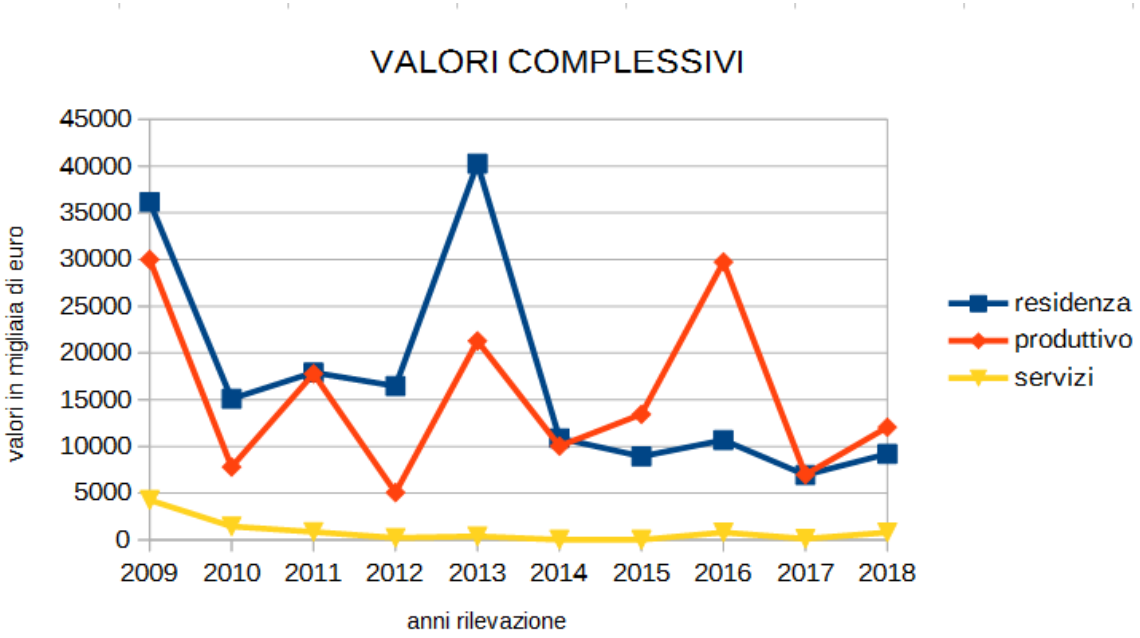

SUPERFICI RESIDENZIALI (SU+SC)
superfici in mq
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018
anni rilevazione
Int. Diretto
PUA attuati
PUA non attuati


SUPERFICI PRODUTTIVE (SU+SC)
superfici in mq
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018
anni rilevazione
Int. Diretto
PUA attuati
PUA non attuati



I valori complessivi.

Analogamente alla consistenza delle superfici si è assistito, negli ultimi anni, ad un andamento altalenante nella entità complessive dei valori. Alla minore commercializzazione delle aree è, quindi, corrisposta una riduzione delle movimentazioni in denaro: dagli oltre 70 milioni di euro del 2009 si è arrivati a poco più di 20 milioni di euro nel 2018, con annualità intermedie che rivelano riduzioni consistenti nei valori complessivi, con l'esclusione dell'annualità 2013 che con i suoi poco meno di 62 milioni di euro si colloca quasi in linea con l'anno 2009. I grafici successivi permettono di evidenziare quanto sopra relativamente alle singole destinazioni esaminate e confermano il perdurare della scarsa propensione all'investimento nel campo dell'edilizia. Da segnalare che nell'anno 2016 l'incremento dei valori complessivi è riconducibile per circa la metà ad un unico atto di compravendita relativo ad aree produttive non attuate. Per le aree inserite all'interno di ambiti residenziali si rileva che la maggior consistenza dei valori riguarda aree sottoposte ad intervento diretto e inserite in PUA attuati, in linea con l'andamento delle compravendite inerenti le superfici si può ritenere che la propensione all'investimento riguardi aree mature. Per quanto concerne le aree inserite in ambiti produttivi, anche in questo caso, similmente alla residenza, la propensione all'investimento riguarda, prevalentemente, aree mature regolate da intervento diretto o comprese in PUA attuati, dal 2013 in poi si rileva, però, una costanza nella propensione all'investimento in aree inserite in ambiti regolati da PUA non attuati.



Valori complessivi in migliaia di euro indicati negli atti di compravendita per ambiti residenziali

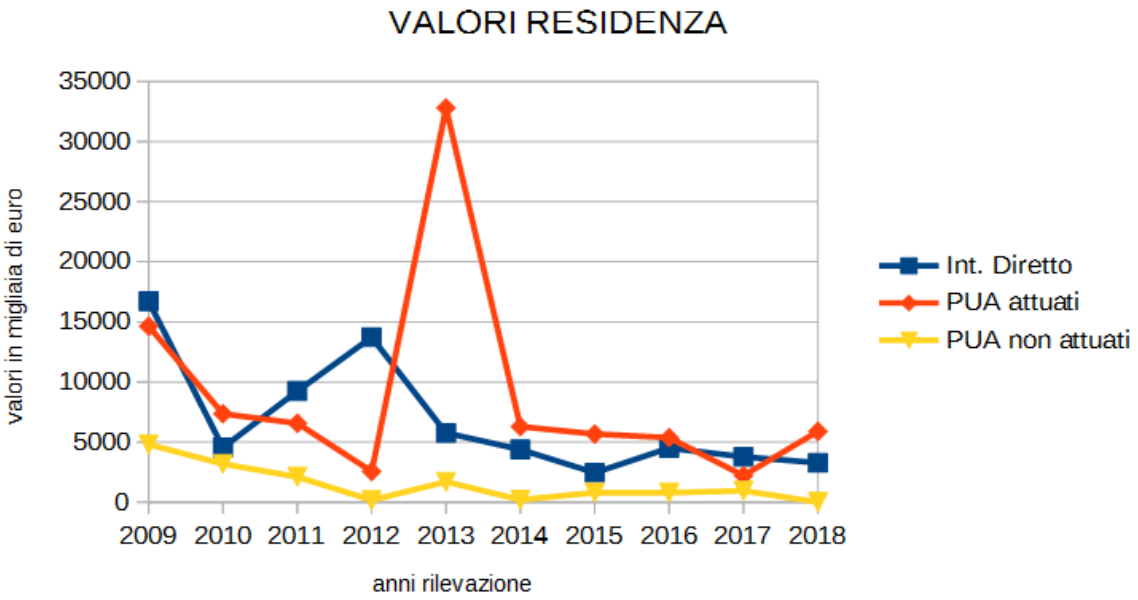
Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Diretto	16.713,00	4.550,00	9.242,00	13.726,00	5.772,00	4.388,00	2.456,00	4.511,00	3.782,00	3.283,00
PUA attuati	14.644,00	7.360,00	6.567,00	2.562,00	32.798,00	6.293,00	5.678,00	5.377,00	2.219,00	5.898,00
PUA non attuati	4.812,00	3.190,00	2.109,00	177,00	1.703,00	205,00	805,00	795,00	954,00	20,00
Totali	***36.169,00***	***15.100,00***	***17.918,00***	***16.465,00***	***40.273,00***	***10.886,00***	***8.939,00***	***10.683,00***	***6.955,00***	***9.201,00***

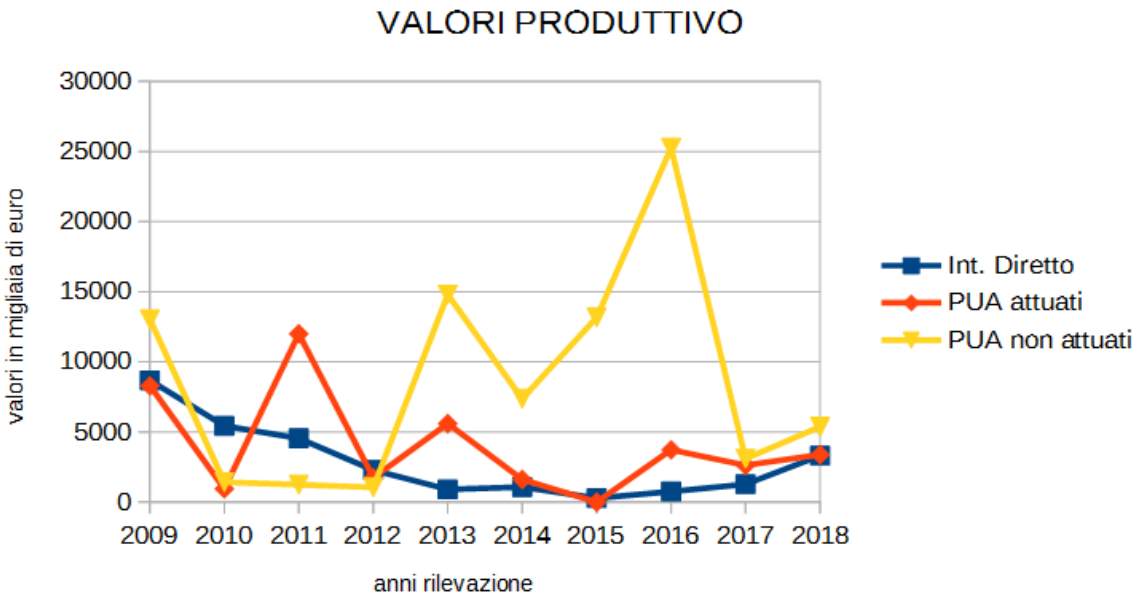
Valori complessivi in migliaia di euro indicati negli atti di compravendita per ambiti produttivi

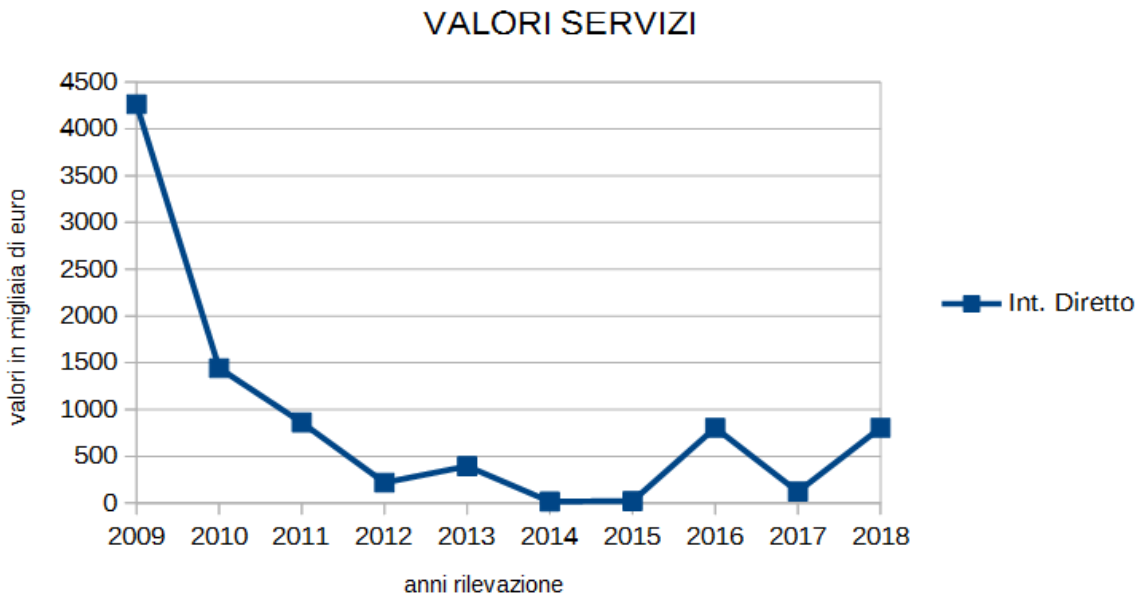
Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Diretto	8.677,00	5.435,00	4.546,00	2.282,00	903,00	1.070,00	283,00	752,00	1.270,00	3.313,00
PUA attuati	8.299,00	950,00	12.000,00	1.738,00	5.600,00	1.610,00	--	3.726,00	2.620,00	3.380,00
PUA non attuati	13.034,00	1.419,00	1.239,00	1.050,00	14.794,00	7.363,00	13.167,00	25.261,00	3.090,00	5.370,00
Totali	***30.010,00***	***7.804,00***	***17.785,00***	***5.070,00***	***21.297,00***	***10.043,00***	***13.450,00***	***29.739,00***	***6.980,00***	***12.063,00***

Valori complessivi in migliaia di euro indicati negli atti di compravendita per ambiti a servizi

Tipologia intervento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Diretto	***4.264,00***	***1.443,00***	***861,00***	***219,00***	***394,00***	***17,00***	***22,00***	***805,00***	***122,00***	***805,00***


VALORI RESIDENZA
35000
30000
25000
20000
15000
10000
5000
0
valori in migliaia di euro
2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018
anni rilevazione
Int. Diretto
PUA attuati
PUA non attuati


VALORI PRODUTTIVO
30000
25000
20000
15000
10000
5000
0
valori in migliaia di euro
2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018
anni rilevazione
Int. Diretto
PUA attuati
PUA non attuati



Elaborazione dei dati.

L'entità dei dati raccolti permette di effettuare alcune elaborazioni tese a comprendere ancor più nel dettaglio l'andamento del mercato delle aree nel corso degli anni esaminati.

Il primo dato che è possibile ricavare è la media ponderata assoluta dei valori unitari di mercato espressi a metro quadro di superficie utile ottenibile dividendo i valori complessivi per le relative superfici, la successiva tabella ne riporta gli esiti senza avere eseguito scarti in merito ai valori rilevati se non nel caso in cui i terreni compravenduti risultino privi di capacità edificatoria ovvero siano relativi a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione.

Si sono, pertanto, effettuati i seguenti scarti:

Compravendite relative ad aree residenziali con intervento diretto

ANNO 2012

a) N° complessivo compravendite: 46

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 8

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 2

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **36**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 7.511 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 956 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **6.555 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 9.077 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **9.077 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 6.555 mq: **5.060.404,00 euro**

e) Media ponderata: **771,99 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 9.077 mq: **11.156.404,00 euro**

g) Media ponderata: **1.229,08 €/mq Sc**

ANNO 2013

a) N° complessivo compravendite: 23

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 3

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 1

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **19**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 3.449 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 525 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **2.924 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 3.124 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **3.124 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 2.924 mq: **3.192.000,00 euro**

e) Media ponderata: **1.091,66 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 3.124 mq: **1.558.327,00 euro**

g) Media ponderata: **498,82 €/mq Sc**

ANNO 2014

a) N° complessivo compravendite: 35

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 9

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 5

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **21**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 2.126 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 664 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **1.462 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 2.743 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **2.743 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 1.462 mq: **1.753.905,00 euro**

e) Media ponderata: **1.199,66 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.743 mq: **2.058.596,00 euro**

g) Media ponderata: **750,49 €/mq Sc**

ANNO 2015

a) N° complessivo compravendite: 16

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 2

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 4

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **10**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 543 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 543 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 2.383 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **2.383 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **0,00 euro**

e) Media ponderata: **Non determinabile**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.383 mq: **1.420.331,00 euro**

g) Media ponderata: **596,03 €/mq Sc**

ANNO 2016

a) N° complessivo compravendite: 15

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 1

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **13**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 3.371 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 110 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **3.261 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 2.056 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **2.056 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 3.261 mq: **3.050.945,00 euro**

e) Media ponderata: **935,59 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.056 mq: **1.268.083,00 euro**

g) Media ponderata: **616,77 €/mq Sc**

ANNO 2017

a) N° complessivo compravendite: 23

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 3

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 1

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **19**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 3.189 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 105 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **3.084 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 4.871 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **4.871 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 3.084 mq: **1.518.605,00 euro**

e) Media ponderata: **492,41 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 4.871 mq: **1.898.148,00 euro**

g) Media ponderata: **389,68 €/mq Sc**

ANNO 2018

a) N° complessivo compravendite: 25

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 7

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 1

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **17**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 135 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **135 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 5.854 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 263 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **5.591 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 135 mq: **175.050,00 euro**

e) Media ponderata: **1.296,67 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 5.591 mq: **2.430.140,00 euro**

g) Media ponderata: **434,65 €/mq Sc**

ANNO 2019 (primi tre mesi)

a) N° complessivo compravendite: 8

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 3

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 1

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **4**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 90 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **90,00 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 373 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 115 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **258 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 90 mq: **140.000,00 euro**

e) Media ponderata: **1.555,56 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 258 mq: **16.000,00 euro**

g) Media ponderata: **62,12 €/mq Sc**

Compravendite relative ad aree residenziali inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

ANNO 2012

a) N° complessivo compravendite: 8

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **7**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 2.167 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **2.167 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 2.167 mq: **2.560.000,00 euro**

e) Media ponderata: **1.181,36 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **0,00 euro**

g) Media ponderata: N**on determinabile**

ANNO 2013

a) N° complessivo compravendite: 10

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **10**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 49.519 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **49.519 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 49.519 mq: **32.798.050,00 euro**

e) Media ponderata: **662,33 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **0,00 euro**

g) Media ponderata: **Non determinabile**

ANNO 2014

a) N° complessivo compravendite: 18

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 1

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **17**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 4.510 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 210 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **4.300 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 4.300 mq: **5.543.700,00 euro**

e) Media ponderata: **1.289,23 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **0,00 euro**

g) Media ponderata: **Non determinabile**

ANNO 2015

a) N° complessivo compravendite: 12

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **12**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 7.860 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **7.860 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**
d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 7.860 mq: **5.678.355,00 euro**
e) Media ponderata: **722,44 €/mq Su**
f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **0,00 euro**
g) Media ponderata: **Non determinabile**

ANNO 2016
a) N° complessivo compravendite: 12
Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 1
Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 4
N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **7**
b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 8.948 mq
Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 358 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **8.590 mq**
c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 0 mq
Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**
d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 8.590 mq: **4.305.000,00 euro**
e) Media ponderata: **501,16 €/mq Su**
f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **0,00 euro**
g) Media ponderata: **Non determinabile**

ANNO 2017
a) N° complessivo compravendite: 11
Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0
Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0
N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **11**
b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 6.160 mq
Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **6.160 mq**
c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 0 mq
Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**
d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 6.160 mq: **2.219.447,00 euro**
e) Media ponderata: **360,30 €/mq Su**
f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **0,00 euro**
g) Media ponderata: **Non determinabile**

ANNO 2018
a) N° complessivo compravendite: 18
Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 1
Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 2

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **15**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 9.973 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 147 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **9.826 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 9.826 mq: **5.482.945,00 euro**

e) Media ponderata: **558,00 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **0,00 euro**

g) Media ponderata: **Non determinabile**

ANNO 2019 (primi 3 mesi)

a) N° complessivo compravendite: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **1**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 420 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **420 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 420 mq: **435.000,00 euro**

e) Media ponderata: **1.035,71 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 0 mq: **0,00 euro**

g) Media ponderata: **Non determinabile**

Compravendite relative ad aree residenziali inserita in PUA non attuati

ANNO 2012

a) N° complessivo compravendite: 5

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **5**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 1.040 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **1.040 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **0,00 euro**

e) Media ponderata: **Non determinabile**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 1.040 mq: **177.494,00 euro**

g) Media ponderata: **170,67 €/mq Sc**

ANNO 2013

a) N° complessivo compravendite: 4

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **4**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 4.598 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **4.598 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 2.158 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **2.158 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 4.598 mq: **845.000,00 euro**

e) Media ponderata: **173,78 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.158 mq: **867.695,00 euro**

g) Media ponderata: **402,08 €/mq Sc**

ANNO 2014

a) N° complessivo compravendite: 2

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **2**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 1.623 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **1.623 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **0,00 euro**

e) Media ponderata: **Non determinabile**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 1.623 mq: **205.532,00 euro**

g) Media ponderata: **126,64 €/mq Sc**

ANNO 2015

a) N° complessivo compravendite: 5

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **5**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 2.850 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **2.850 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **0,00 euro**

e) Media ponderata: **Non determinabile**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 2.850 mq: **805.233,00 euro**

g) Media ponderata: **282,54 €/mq Sc**

ANNO 2016

a) N° complessivo compravendite: 5

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **5**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 306 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **306 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 4.035 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **4.035 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 306 mq: **199.160,00 euro**

e) Media ponderata: **650,85 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 4.035 mq: **595.500,00 euro**

g) Media ponderata: **147,58 €/mq Sc**

ANNO 2017

a) N° complessivo compravendite: 4

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **4**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 1.483 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **1.483 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 593 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **593 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 1.483 mq: **800.000,00 euro**

e) Media ponderata: **539,45 €/mq Su**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 593 mq: **154.000,00 euro**

g) Media ponderata: **259,70 €/mq Sc**

ANNO 2018

a) N° complessivo compravendite: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **1**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 368 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **368 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **0,00 euro**

e) Media ponderata: **Non determinabile**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 368 mq: **20.045,00 euro**

g) Media ponderata: **54,47 €/mq Sc**

ANNO 2019 (primi 3 mesi)

a) N° complessivo compravendite: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **1**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

c) Consistenza complessiva superficie complessiva (SC): 982 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **982 mq**

d) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU pari a 0 mq: **0,00 euro**

e) Media ponderata: **Non determinabile**

f) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SC pari a 982 mq: **87.010,00 euro**

g) Media ponderata: **88,60 €/mq Sc**

Compravendite relative ad aree produttive con intervento diretto

ANNO 2012

a) N° complessivo compravendite: 5

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **4**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 8.460 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **8.460 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 8.460 mq: **2.277.199,00 euro**

d) Media ponderata: **269,17 €/mq Su-Sc**

ANNO 2013

a) N° complessivo compravendite: 2

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **2**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 11.736 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **11.736 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 11.736 mq: **902.750,00 euro**

d) Media ponderata: **76,92 €/mq Su-Sc**

ANNO 2014

a) N° complessivo compravendite: 2

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **2**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 6.347 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **6.347 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 6.347 mq: **1.069.785,00 euro**

d) Media ponderata: **168,55 €/mq Su-Sc**

ANNO 2015

a) N° complessivo compravendite: 3

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **2**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 1.094 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **1.094 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 1.094 mq: **267.500,00 euro**

d) Media ponderata: **244,52 €/mq Su-Sc**

ANNO 2016

a) N° complessivo compravendite: 4

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **4**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 4.473 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **4.473 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 4.473 mq: **752.000,00 euro**

d) Media ponderata: **168,12 €/mq Su-Sc**

ANNO 2017

a) N° complessivo compravendite: 5

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **5**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 6.143 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **6.143 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 6.143 mq: **1.269.600,00 euro**

d) Media ponderata: **206,67 €/mq Su-Sc**

ANNO 2018

a) N° complessivo compravendite: 10

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **9**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 22.948 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **22.948 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 22.948 mq: **3.150.159,00 euro**

d) Media ponderata: **137,27 €/mq Su-Sc**

ANNO 2019 (primi 3 mesi)

a) N° complessivo compravendite: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **1**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 2 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **2 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 2 mq: **100,00 euro**

d) Media ponderata: **50,00 €/mq Su-Sc**

Compravendite relative ad aree produttive inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

ANNO 2012

a) N° complessivo compravendite: 3

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **3**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 5.296 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **5.296 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 5.296 mq: **1.737.657,00 euro**

d) Media ponderata: **328,11 €/mq Su-Sc**

ANNO 2013

a) N° complessivo compravendite: 3

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **3**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 11.358 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **11.358 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 11.358 mq: **5.600.000,00 euro**

d) Media ponderata: **493,04 €/mq Su-Sc**

ANNO 2014

a) N° complessivo compravendite: 9

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **8**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 3.845 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **3.845 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 3.845 mq: **1.600.122,00 euro**

d) Media ponderata: **416,16 €/mq Su-Sc**

ANNO 2015

a) N° complessivo compravendite: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **0**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **0,00 euro**

d) Media ponderata: **Non determinabile**

ANNO 2016

a) N° complessivo compravendite: 2

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **2**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 6.496 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: 6.496 **mq**
c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 6.496 mq: **3.725.735,00 euro**
d) Media ponderata: 573,54 **€/mq Su-Sc**

ANNO 2017

a) N° complessivo compravendite: 2
Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0
Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0
N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **2**
b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 4.897 mq
Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **4.897 mq**
c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 4.897 mq: **2.620.000,00 euro**
d) Media ponderata: **535,02 €/mq Su-Sc**

ANNO 2018

a) N° complessivo compravendite: 3
Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0
Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 1
N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **2**
b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 13.283 mq
Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 450 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **12.833 mq**
c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 12.833 mq: **2.635.000,00 euro**
d) Media ponderata: **205,33 €/mq Su-Sc**

ANNO 2019 (primi 3 mesi)

a) N° complessivo compravendite: 0
Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0
Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0
N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **0**
b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 0 mq
Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**
c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **0,00 euro**
d) Media ponderata: **Non determinabile**

Compravendite relative ad aree produttive inserite in PUA non attuati

ANNO 2012

a) N° complessivo compravendite: 1
Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0
Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **1**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 16.144 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **16.144 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 16.144 mq: **1.050.000,00 euro**

d) Media ponderata: **65,04 €/mq Su-Sc**

ANNO 2013

a) N° complessivo compravendite: 4

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **4**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 67.294 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **67.294 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 67.294 mq: **14.793.699,00 euro**

d) Media ponderata: **219,84 €/mq Su-Sc**

ANNO 2014

a) N° complessivo compravendite: 4

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **4**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 51.094 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **51.094 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 51.094 mq: **7.363.050,00 euro**

d) Media ponderata: **144,11 €/mq Su-Sc**

ANNO 2015

a) N° complessivo compravendite: 4

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

Viene scartata una compravendita riferita ad un terreno il cui valore è ampiamente fuori scala

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **3**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 5.380 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **5.380 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 5.380 mq: **1.469.000,00 euro**

d) Media ponderata: **273,05 €/mq Su-Sc**

ANNO 2016

a) N° complessivo compravendite: 8

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0
Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0
N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **8**
b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 133.422 mq
Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **133.422 mq**
c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 133.422 mq: **25.261.203,00 euro**
d) Media ponderata: **189,33 €/mq Su-Sc**

ANNO 2017
a) N° complessivo compravendite: 6
Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0
Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0
N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **6**
b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 16.705 mq
Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **16.705 mq**
c) Valore complessi,vo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 16.705 mq: **3.090.000,00 euro**
d) Media ponderata: **184,97 €/mq Su-Sc**

ANNO 2018
a) N° complessivo compravendite: 14
Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 2
Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0
N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **12**
b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 73.316 mq
Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **73.316 mq**
c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 73.316 mq: **3.394.500,00 euro**
d) Media ponderata: **46,30 €/mq Su-Sc**

ANNO 2019 (primi 3 mesi)
a) N° complessivo compravendite: 1
Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0
Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0
N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **1**
b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 8.076 mq
Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq
Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **8.076 mq**
c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 8.076 mq: **1.330.000,00 euro**
d) Media ponderata: **164,69 €/mq Su-Sc**

Compravendite relative ad aree destinate a servizi in genere

ANNO 2012

a) N° complessivo compravendite: 6

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 4

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **2**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 1.655 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **1.655 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 1.655 mq: **105.880,00 euro**

d) Media ponderata: **63,98 €/mq Su-Sc**

ANNO 2013

a) N° complessivo compravendite: 4

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 2

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **2**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 9.408 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **9.408 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 9.408 mq: **393.489,00 euro**

d) Media ponderata: **41,82 €/mq Su-Sc**

ANNO 2014

a) N° complessivo compravendite: 2

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 2

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **0**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **0,00 euro**

d) Media ponderata: **Non determinabile**

ANNO 2015

a) N° complessivo compravendite: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 0

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **1**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 445 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **445 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 445 mq: **22.000,00 euro**

d) Media ponderata: **49,44 €/mq Su-Sc**

ANNO 2016

a) N° complessivo compravendite: 5

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 2

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **3**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 9.370 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **9.370 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 9.370 mq: **798.295,00 euro**

d) Media ponderata: **85,20 €/mq Su-Sc**

ANNO 2017

a) N° complessivo compravendite: 4

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 2

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **2**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 1.409 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **1.409 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 1.409 mq: **58.000,00 euro**

d) Media ponderata: **41,16 €/mq Su-Sc**

ANNO 2018

a) N° complessivo compravendite: 13

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 6

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

Compravendite scartate perché anomale: 6

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **1**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 1.341 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza scartate perché riferita a lotti con compravendite anomale: 1.270 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **71 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 71 mq: **3.000,00 euro**

d) Media ponderata: **42,44 €/mq Su-Sc**

ANNO 2019 (primi 3 mesi)

a) N° complessivo compravendite: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti privi di capacità edificatoria: 1

Compravendite scartate perché riferite a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0

N° complessivo compravendite residue valide ai fini delle elaborazioni: **0**

b) Consistenza complessiva superficie utile (SU) o superficie complessiva (SC): 0 mq

Consistenza scartata perché riferita a lotti con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione: 0 mq

Consistenza residua valida ai fini delle elaborazioni: **0 mq**

c) Valore complessivo compravendite riferite a lotti con SU-SC pari a 0 mq: **0,00 euro**

d) Media ponderata: **Non determinabile**

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti residenziali

Tipologia intervento	Media ponderata €/mq Su-Sc anno 2012		Media ponderata €/mq Su-Sc anno 2013		Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2014		Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2015		Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2016		Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2017		Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2018		Media ponderata €/mq Su-Sc anno 2019	
Diretto	772,00	1.229,00	1.092,00	499,00	1.200,00	750,00	--	596,00	936,00	617,00	492,00	390,00	1.296,00	435,00	1.556,00	62,00
PUA attuati	1.181,00	--	662,00	--	1.289,00	--	722,00	--	501,00	--	360,00	--	558,00	--	1.035,00	--
PUA non attuati	--	171,00	184,00	402,00	--	127,00	--	283,00	651,00	148,00	539,00	260,00	--	54,00	--	89,00

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti produttivi

Tipologia intervento	Media ponderata €/mq Su-Sc anno 2012	Media ponderata €/mq Su-Sc anno 2013	Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2014	Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2015	Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2016	Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2017	Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2018	Media ponderata €/mq Su-Sc anno 2019
Diretto (Sc=Su)	269,00	77,00	169,00	245,00	168,00	207,00	137,00	50,00
PUA attuati (Sc=Su)	328,00	493,00	416,00	--	574,00	535,00	205,00	--
PUA non attuati (Sc=Su)	65,00	220,00	144,00	273,00	189,00	185,00	46,00	165,00

Tabella riepilogativa medie ponderate ambiti a servizi

Tipologia intervento	Media ponderata €/mq Su-Sc anno 2012	Media ponderata €/mq Su-Sc anno 2013	Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2014	Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2015	Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2016	Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2017	Media ponderata €/ mq Su-Sc anno 2018	Media ponderata €/mq Su-Sc anno 2019
Diretto (Sc=Su)	64,00	42,00	--	49,00	85,00	41,00	42,00	--

Dai dati rilevati emergono valori unitari assoluti dai quali si può riscontrare che, per gli interventi di tipo residenziale diretto, il rapporto tra la Su e la Sc, risulta diverso rispetto al 20% ricavato dalle analisi sugli indici urbanistico/edilizi. Per l'anno 2012, addirittura, il valore unitario della Sc supera quello della Su. Per le altre annualità, ove è possibile il confronto tra i due parametri, la Su supera, in valore, la Sc del 118% nell'anno 2013, del 60% per l'anno 2014, del 52% per l'anno 2016, del 26% per l'anno 2017, del 197% per l'anno 2018, il rapporto per l'anno 2019 non è stato determinato in quanto non attendibile causa la presenza di un solo atto di compravendita relativo alla Sc.

Nei piani attuati, o in corso di attuazione, per usi residenziali si rilevano, al momento, solo valori unitari espressi per la Su, segno che l'attuazione dei comparti regolati dalle norme del nuovo PSC non ha ancora avuto un apprezzabile riscontro.

Nei piani non attuati sono sempre presenti valori rilevati per la Sc i quali evidenziano valori unitari che per le annualità 2018 e 2019 risultano poco attendibili vista la presenza di un solo atto per ogni periodo.

Ai fini delle successive elaborazioni tendenziali si ritiene opportuno considerare, per gli interventi residenziali di tipo diretto, i valori espressi per la Superficie complessiva (Sc) in quanto sempre presente. Si procede, comunque, anche alla elaborazione dei valori unitari espressi per la Superficie utile determinando, per l'anno 2015, il valore mancante come media aritmetica tra il valore 2014 ed il valore

2016, divenendo pari a: (1.200,00 + 936,00) / 2 = 1.068,00 €/mq Su. Per l'anno 2018, vista la ridotta entità della Su compravenduta (135 mq) e la conseguente non attendibilità del valore unitario calcolato, si ritiene possa essere determinato un valore dalla media dei valori rilevati per le annualità 2016 e 2017, divenendo pari a: (936,00 + 492,00) / 2 = 714,00 €/mq Su

Per quanto concerne le aree inserite in PUA attuati residenziali il valore di riferimento sarà quello espresso per la Su, da esso verrà ricavato il valore da esprimere per la Sc.

Per le aree inserite in PUA non attuati residenziali il valore di riferimento sarà quello espresso per la Sc. Per l'anno 2018, vista la ridotta entità della Sc compravenduta (368 mq) in un unico atto e la conseguente non attendibilità del valore unitario calcolato, si ritiene possa essere determinato un valore dalla media dei valori rilevati per le annualità 2016 e 2017, divenendo pari a: (148,00 + 260,00) / 2 = 204,00 €/mq Sc.

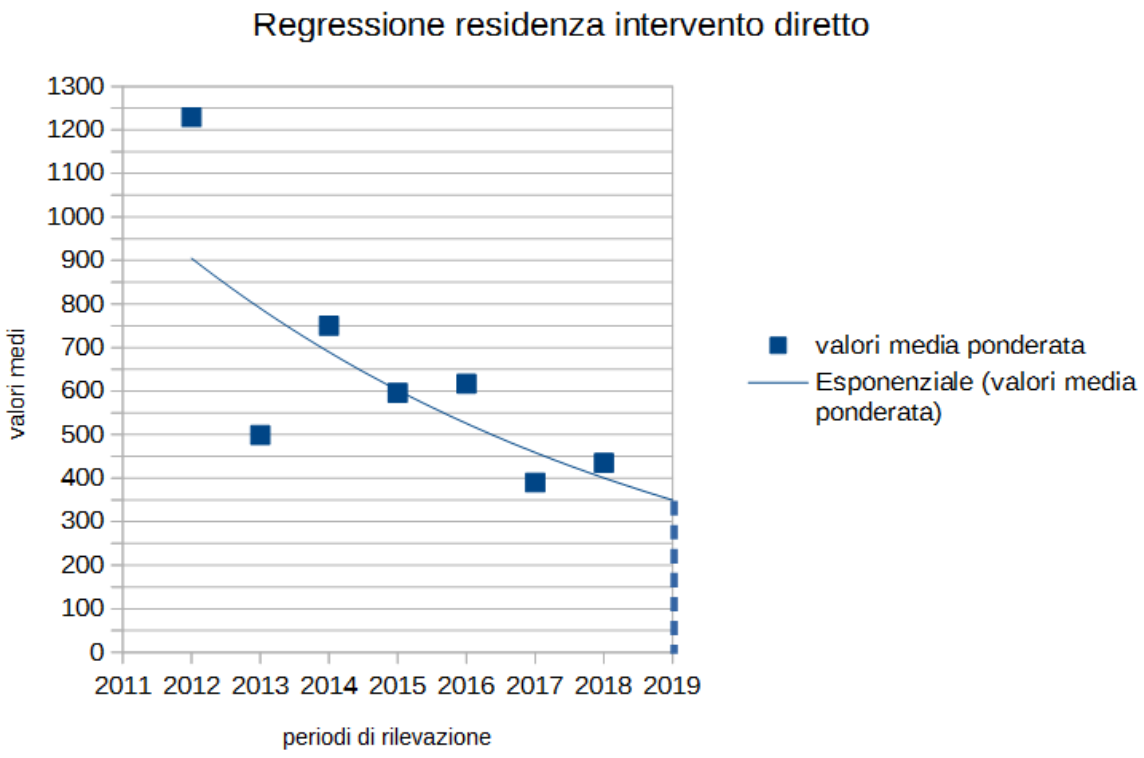
Per quanto concerne le aree a destinazione produttiva i dati dimostrano andamenti piuttosto altalenanti nelle tre tipologie di rilevazione.

Per le aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione, non sono stati rilevati valori per l'anno 2015, si procede, comunque, alla ricostruzione del valore mancante come media aritmetica tra il valore 2014 ed il valore 2016, divenendo pari a: (416,00 + 574,00) / 2 = 495,00 €/mq Su-Sc.

Per le aree destinate a servizi si rileva un andamento dei valori pressoché costante sino all'anno 2018. Per l'anno 2014 non si sono rilevate compravendite, il valore unitario viene ricostruito come media aritmetica tra il valore 2013 ed il valore 2015, divenendo pari a: (42,00 + 49,00) / 2 = 46,00 €/mq Su-Sc.

I dati unitari ottenuti e riferiti alle diverse annualità permettono di definire le ipotetiche curve di tendenza per l'anno 2019, esse vengono elaborate con il metodo della regressione esponenziale.

Di seguito l'elaborazione relativa alle aree residenziali con intervento edilizio diretto per valori unitari espressi in €/mq Sc.

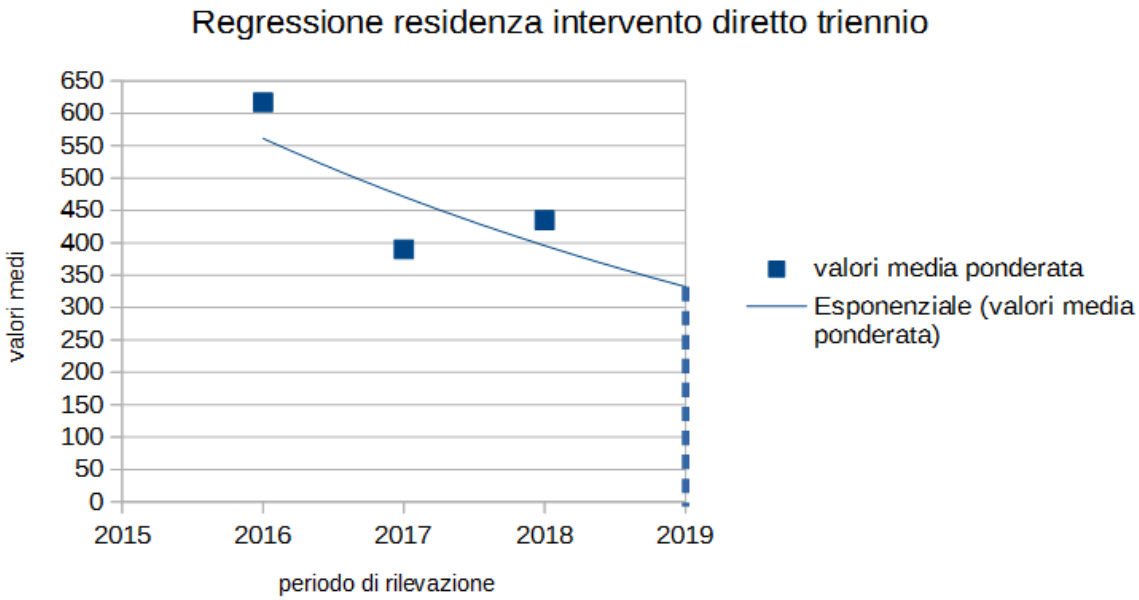


Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2019 che porta ad un valore unitario pari a circa **350,00 €/mq Sc**

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 7 anni di rilevazione (si esclude l'anno 2019):
(1.229,00 + 499,00 + 750,00 + 596,00 + 617,00 + 390,00 + 435,00) / 7 = 645,14 €/mq di Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 7 annualità con coefficiente pari a **0,543**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime tre annualità 2016, 2017 e 2018 si avrà:

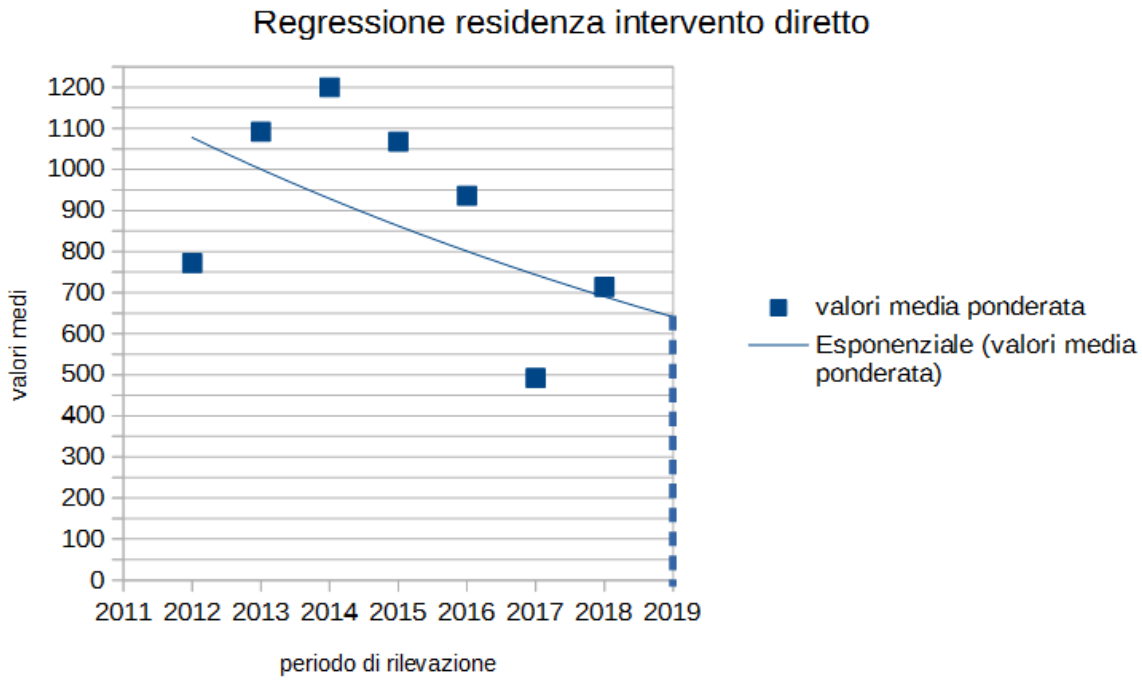


Il valore unitario tendenziale sull'annualità 2019 ricavato dalla interrelazione tra i valori di mercato relativi alle ultime tre annualità risulta essere pari a circa **340,00 €/mq Sc**, entità del tutto analoga con quanto rilevato nella tendenza 2019 (350,00 €/mq Sc) mettendo in relazione i valori rilevati nelle ultime 7 annualità. Si ritiene, pertanto, di confermare il valore unitario di **350,00 €/mq Sc**.

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 3 anni di rilevazione:
(617,00 + 390,00 + 435,00) / 3 = 480,67 €/mq di Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 3 annualità con coefficiente pari a **0,729**.

Di seguito l'elaborazione relativa alle aree residenziali con intervento edilizio diretto per valori unitari espressi in €/mq Su.

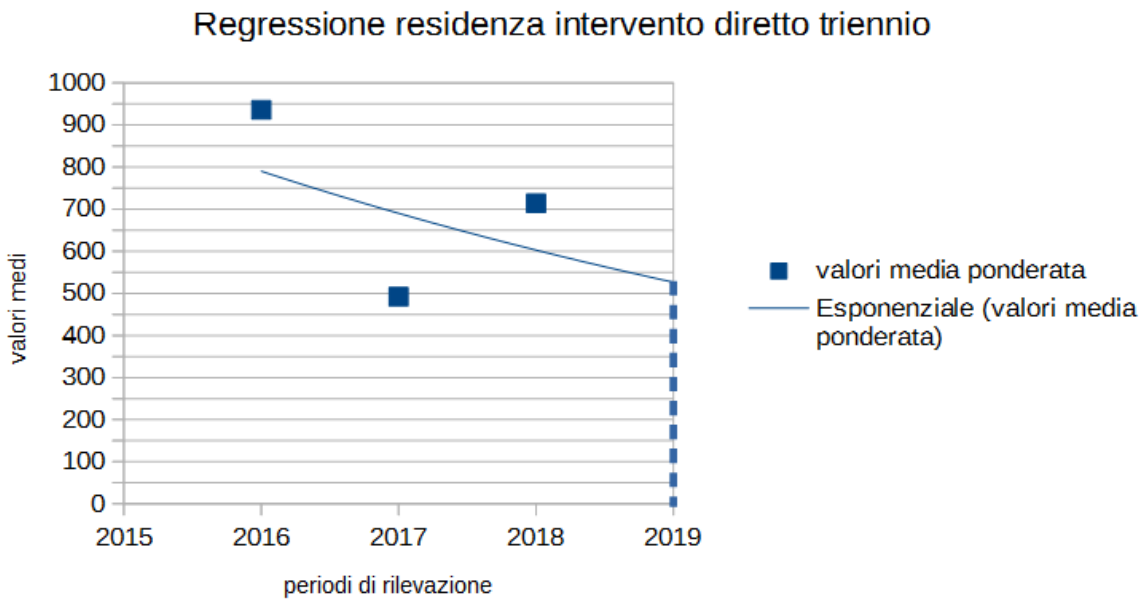


Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2019 che porta ad un valore unitario pari a circa **650,00 €/mq Su**

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 7 anni di rilevazione (si esclude l'anno 2019):
(772,00 + 1.092,00 + 1.200,00 + 1.068,00 + 936,00 + 492,00 + 714,00) / 7 = 896,29 €/mq di Su

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 7 annualità con coefficiente pari a **0,725**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime tre annualità 2016, 2017 e 2018 si avrà:



Il valore unitario tendenziale sull'annualità 2019 ricavato dalla interrelazione tra i valori di mercato relativi alle ultime tre annualità risulta essere pari a circa **530,00 €/mq Su**, entità inferiore rispetto a

quanto rilevato nella tendenza 2019 (650,00 €/mq Su) mettendo in relazione i valori rilevati nelle ultime 7 annualità. Si ritiene, pertanto, di adottare il valore unitario di **530,00 €/mq Su**.

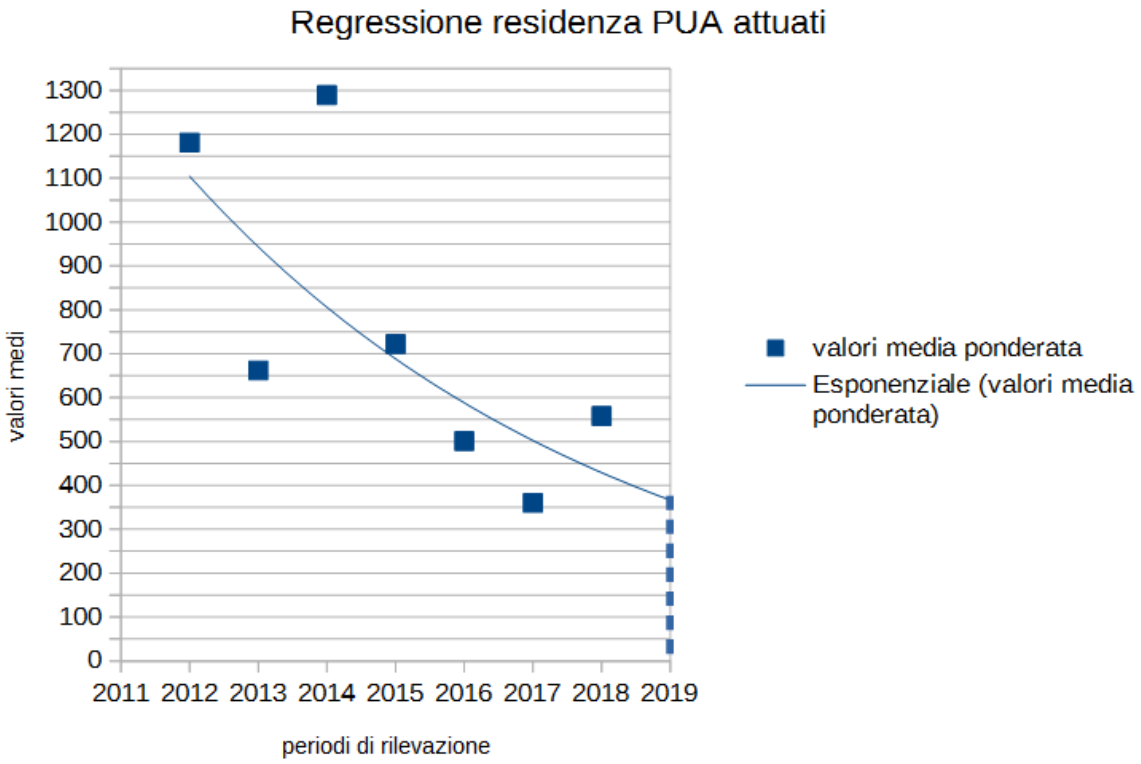
Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 3 anni di rilevazione:
(936,00 + 492,00 + 714,00) / 3 = 714,00 €/mq di Su

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 3 annualità con coefficiente pari a **0,742**.

Si può, ora, confrontare il dato unitario tendenziale 2019 assunto per la Sc (**350,00 €/mq**) con quello assunto per la Su (**530,00 €/mq**), ne emerge la conferma che i lotti espressivi di capacità edificatoria in Su risultano godere di un maggior valore rispetto a quelli espressivi di capacità edificatoria in Sc. In sostanza la Su gode di un apprezzamento del 50% circa in più rispetto la Sc, mentre la Sc sconta un deprezzamento di circa il 35% rispetto alla Su. Ne consegue che in sede di determinazione dei valori tabellari per gli ambiti residenziali ad intervento diretto occorrerà tener conto di tale interrelazione rispetto a quella ipotetica del 20% determinata al paragrafo 4.1.4.1, si avrà così:

Ambiti residenziali ad intervento diretto
Valore unitario in €/mq Su = Valore unitario in €/mq Sc x 1,50
Valore unitario in €/mq Sc = Valore unitario in €/mq Su x 0,65

Analogamente si procede con le aree residenziali comprese all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione per valori unitari espressi in €/mq Su.

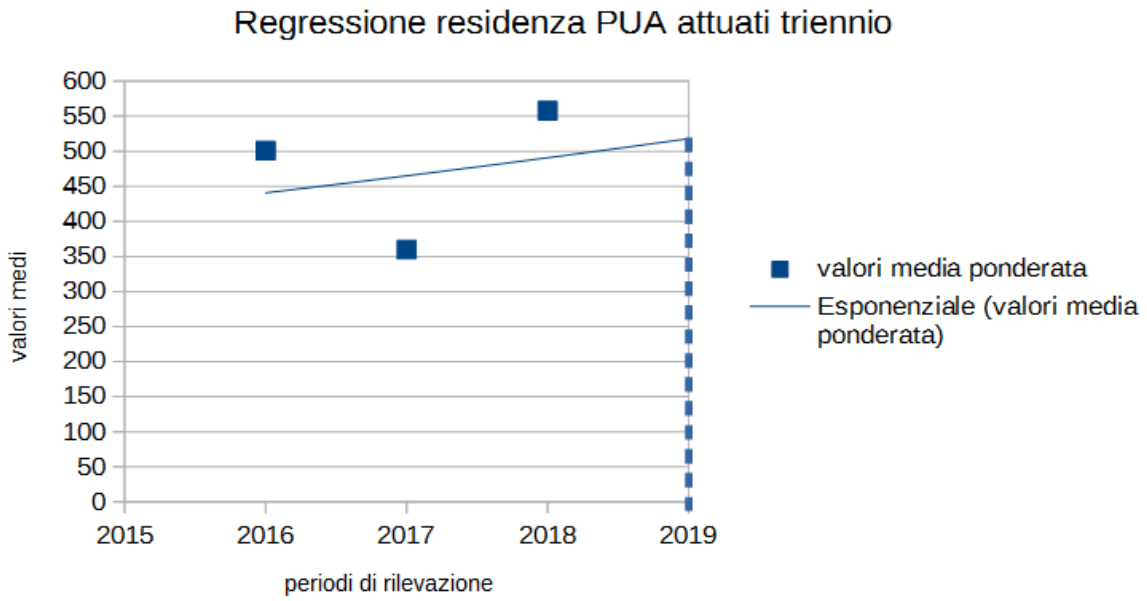


Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2019 che porta ad un valore unitario pari a circa **370,00 €/mq Su**

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 7 anni di rilevazione (si esclude l'anno 2019):
(1.181,00 + 662,00 + 1.289,00 + 722,00 + 501,00 + 360,00 + 558,00) / 7 = 753,29 €/mq di Su

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 7 annualità con coefficiente pari a **0,491**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime tre annualità 2016, 2017 e 2018 si avrà:



Il valore unitario tendenziale sull'annualità 2019 ricavato dalla interrelazione tra i valori di mercato relativi alle ultime tre annualità risulta essere pari a circa **510,00 €/mq Su**, entità superiore rispetto a quanto rilevato nella tendenza 2019 (370,00 €/mq Su) mettendo in relazione i valori rilevati nelle ultime 7 annualità. Si ritiene, pertanto, di adottare il valore unitario di **510,00 €/mq Su**.

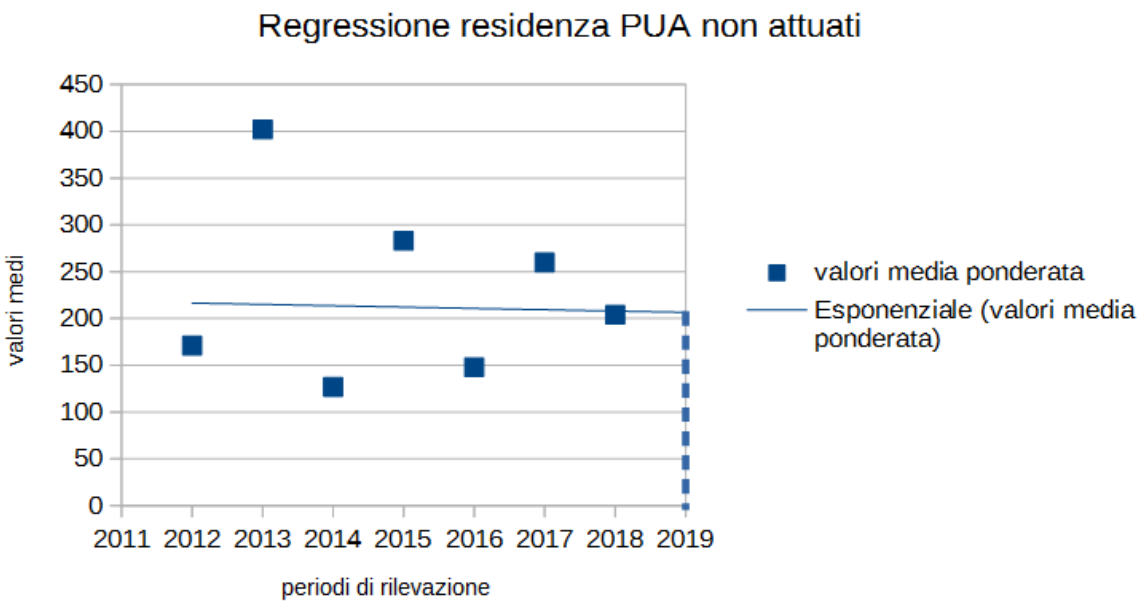
Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 3 anni di rilevazione:
(501,00 + 360,00 + 558,00) / 3 = 473,00 €/mq di Su

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un incremento dei valori mediati sulle 3 annualità con coefficiente pari a **1,078**.

Per derivare dal valore unitario espresso in €/mq Su il valore unitario espresso in €/mq Sc, e viceversa, si avrà:

Ambiti residenziali all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione:
Valore unitario in €/mq Su = Valore unitario in €/mq Sc x 1,20
Valore unitario in €/mq Sc = Valore unitario in €/mq Su x 0,80

Allo stesso modo si procede con le aree residenziali comprese all'interno di PUA non attuati per valori espressi in €/mq Sc.

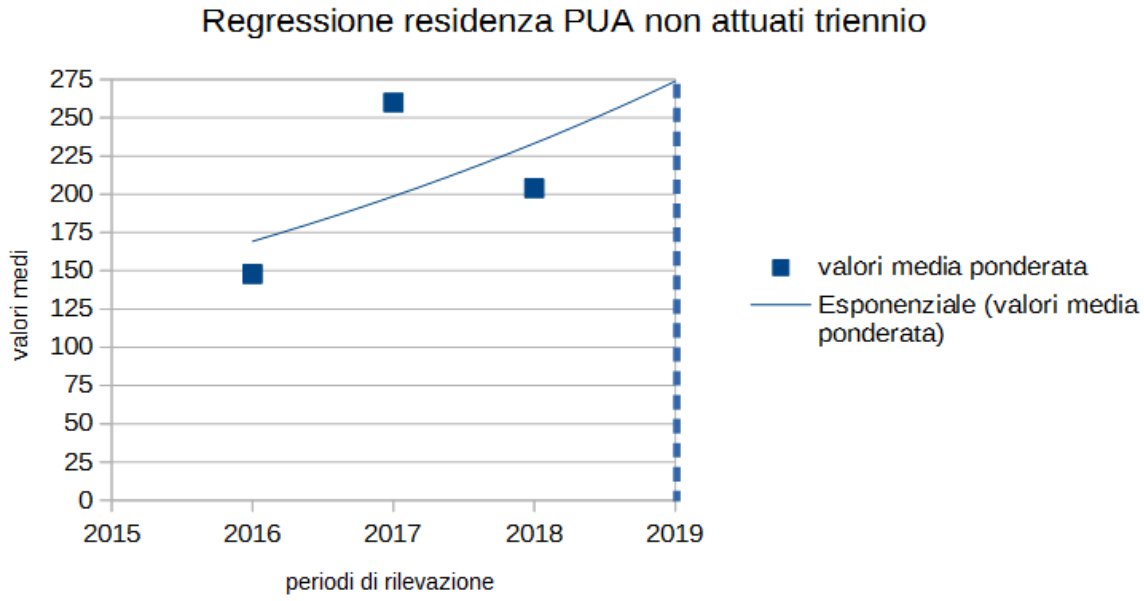


Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2019 che porta ad un valore unitario pari a circa **200,00 €/mq Sc**

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 7 anni di rilevazione (si esclude l'anno 2019):
(171,00 + 402,00 + 127,00 + 283,00 + 148,00 + 260,00 + 204,00) / 7 = 227,86 €/mq di Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 7 annualità con coefficiente pari a **0,878**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime tre annualità 2016, 2017 e 2018 si avrà:



Il valore unitario tendenziale sull'annualità 2019 ricavato dalla interrelazione tra i valori di mercato relativi alle ultime tre annualità risulta essere pari a circa **275,00 €/mq Sc**, entità superiore rispetto a

quanto rilevato nella tendenza 2019 (200,00 €/mq Sc) mettendo in relazione i valori rilevati nelle ultime 7 annualità. Si ritiene, pertanto, di adottare il valore unitario di **275,00 €/mq Sc**.

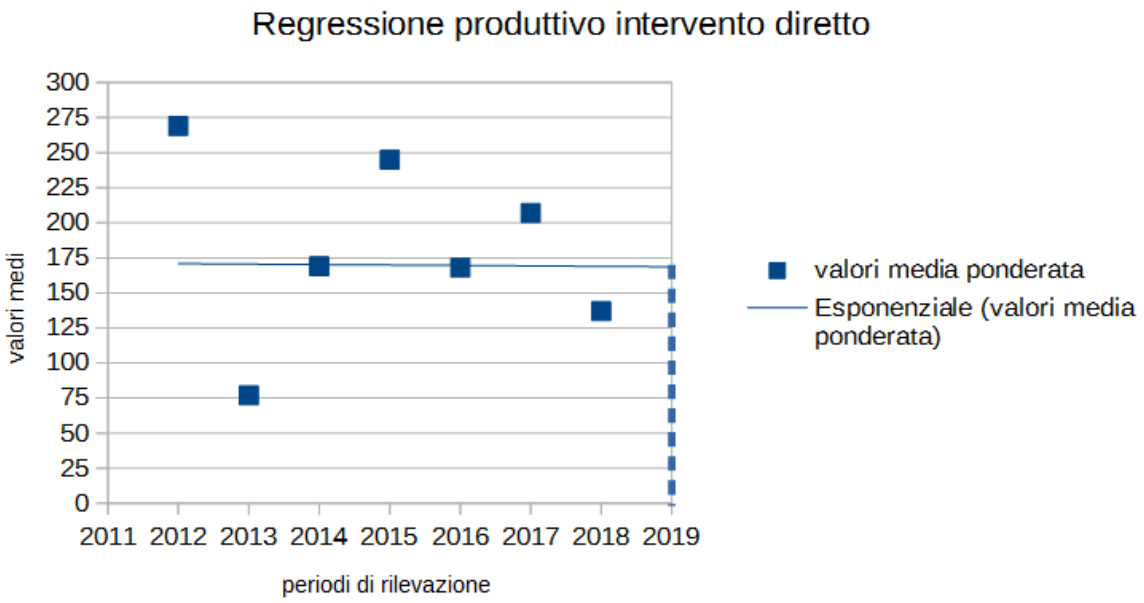
Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 3 anni di rilevazione:
(148,00 + 260,00 + 204,00) / 3 = 204,00 €/mq di Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un incremento dei valori mediati sulle 3 annualità con coefficiente pari a **1,348**.

Per derivare dal valore unitario espresso in €/mq Sc il valore unitario espresso in €/mq Su, e viceversa, si avrà:

Ambiti residenziali all'interno di PUA non attuati:
Valore unitario in €/mq Su = Valore unitario in €/mq Sc x 1,20
Valore unitario in €/mq Sc = Valore unitario in €/mq Su x 0,80

Analogamente si procede con le aree destinate ad uso produttivo con intervento edilizio diretto per valori raggruppati espressi in €/mq Su-Sc.

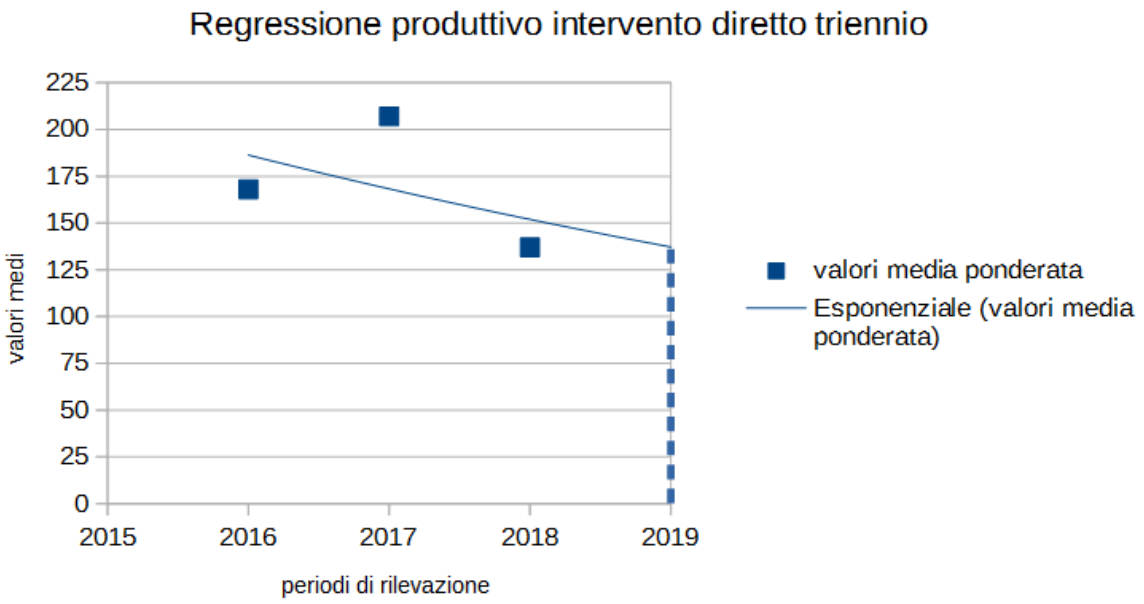


Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2019 che porta ad un valore unitario pari a circa **175,00 €/mq Su-Sc**

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 7 anni di rilevazione (si esclude l'anno 2019):
(269,00 + 77,00 + 169,00 + 245,00 + 168,00 + 207,00 + 137,00) / 7 = 181,71 €/mq di Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 7 annualità con coefficiente pari a **0,962**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime tre annualità 2016, 2017 e 2018 si avrà:

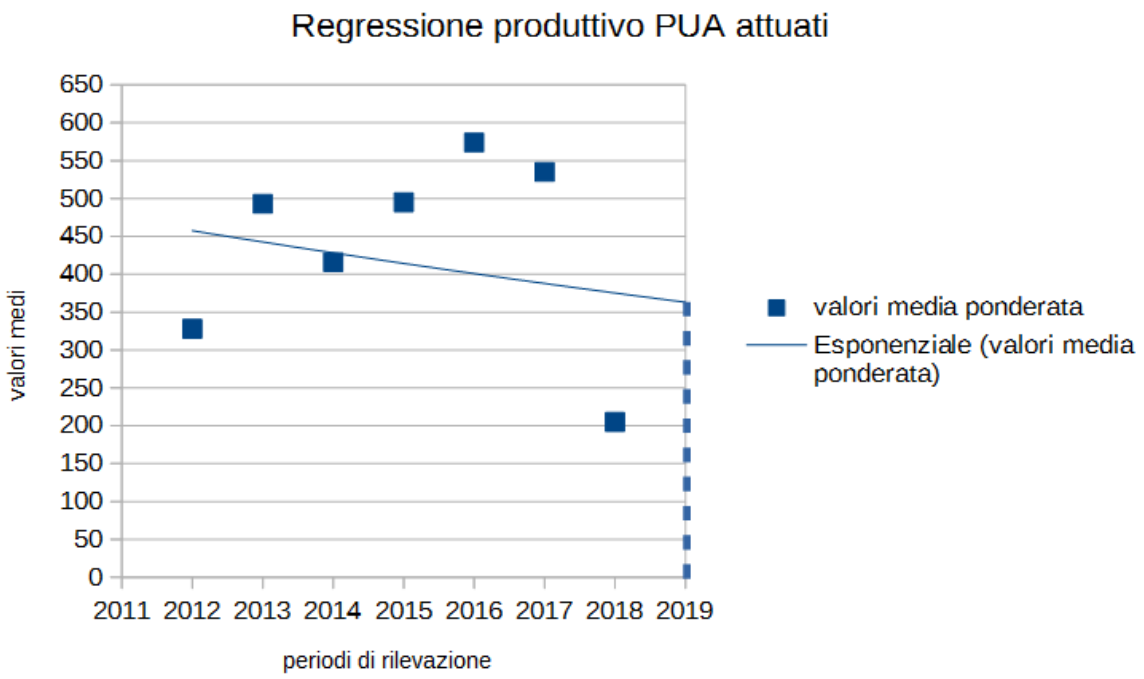


Il valore unitario tendenziale sull'annualità 2019 ricavato dalla interrelazione tra i valori di mercato relativi alle ultime tre annualità risulta essere pari a circa **135,00 €/mq** Su-**Sc**, entità inferiore rispetto a quanto rilevato nella tendenza 2019 (175,00 €/mq Su-Sc) mettendo in relazione i valori rilevati nelle ultime 7 annualità. Si ritiene, pertanto, di adottare il valore unitario di **135,00 €/mq Su-Sc**.

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 3 anni di rilevazione:
(168,00 + 207,00 + 137,00) / 3 = 170,67 €/mq di Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 3 annualità con coefficiente pari a **0,794**.

Successivamente si procede con le aree destinate ad uso produttivo e comprese all'interno di PUA attuati o in corso di attuazione precisando che per l'anno 2015 il valore unitario è stato ricostruito come media tra i valori medi determinati per le annualità 2014 e 2016.

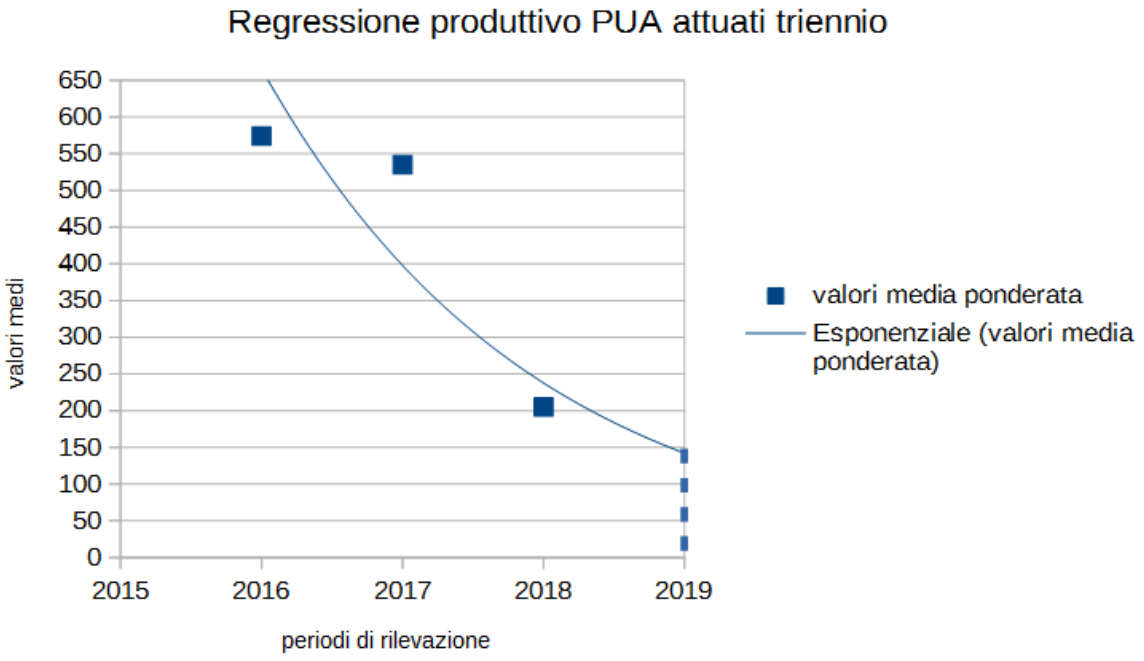


Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2019 che porta ad un valore unitario pari a circa **360,00 €/mq Su-Sc**

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 7 anni di rilevazione (si esclude l'anno 2019):
(328,00 + 493,00 + 416,00 + 495,00 + 574,00 + 535,00 + 205,00) / 7 = 435,14 €/mq di Su-Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 7 annualità con coefficiente pari a **0,827**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime tre annualità 2016, 2017 e 2018 si avrà:



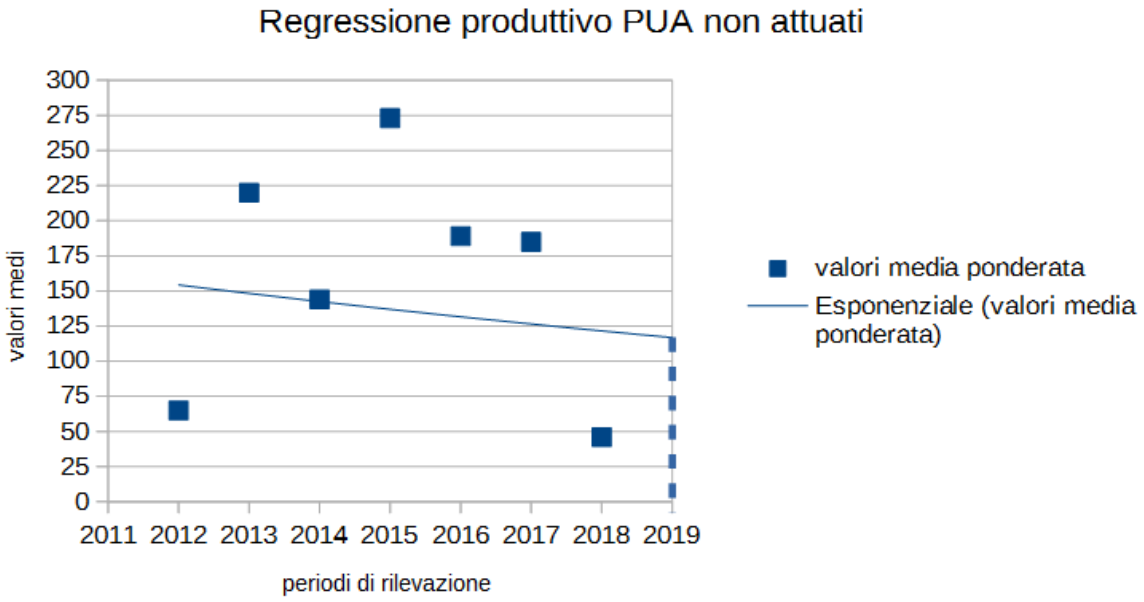
Il valore unitario tendenziale sull'annualità 2019 ricavato dalla interrelazione tra i valori di mercato relativi alle ultime tre annualità risulta essere pari a circa **150,00 €/mq** Su-**Sc**, entità inferiore rispetto a

quanto rilevato nella tendenza 2019 (360,00 €/mq Su-Sc) mettendo in relazione i valori rilevati nelle ultime 7 annualità. Si ritiene, pertanto, di adottare il valore unitario di **150,00 €/mq Su-Sc**.

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 3 anni di rilevazione:
(574,00 + 535,00 + 205,00) / 3 = 438,00 €/mq di Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 3 annualità con coefficiente pari a **0,342**.

Allo stesso modo si procede con le aree destinate ad uso produttivo e comprese all'interno di PUA non attuati.

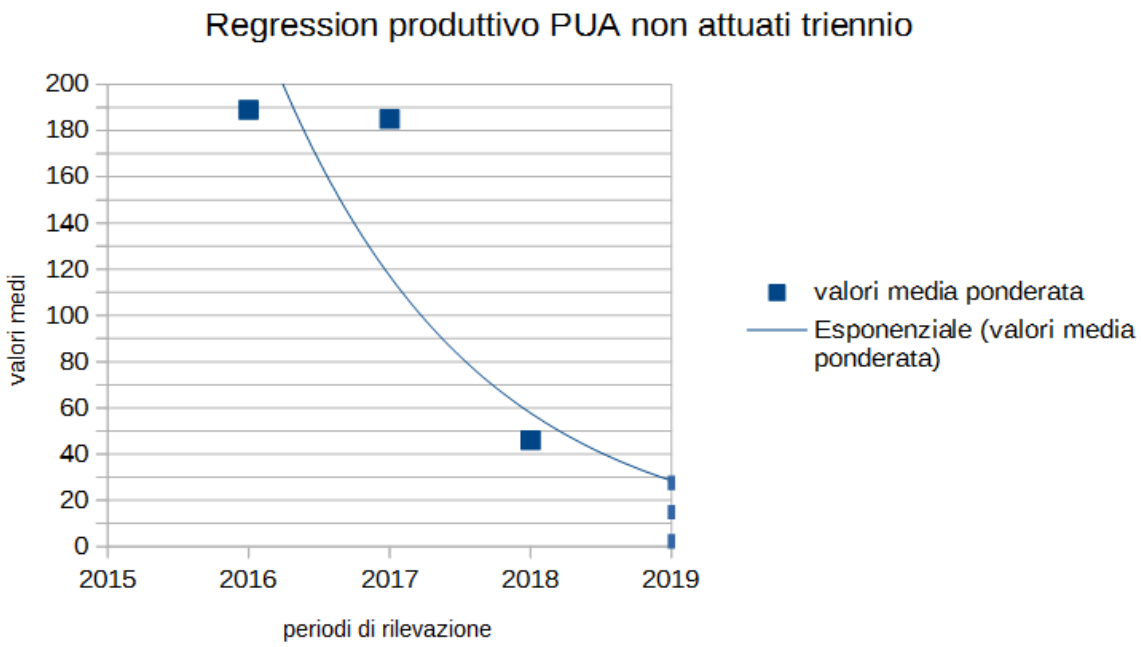


Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2019 che porta ad un valore unitario pari a circa **120,00 €/mq Su-Sc**

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 7 anni di rilevazione (si esclude l'anno 2019):
(65,00 + 220,00 + 144,00 + 273,00 + 189,00 + 185,00 + 46,00) / 7 = 160,29 €/mq di Su-Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 7 annualità con coefficiente pari a **0,749**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime tre annualità 2016, 2017 e 2018 si avrà:

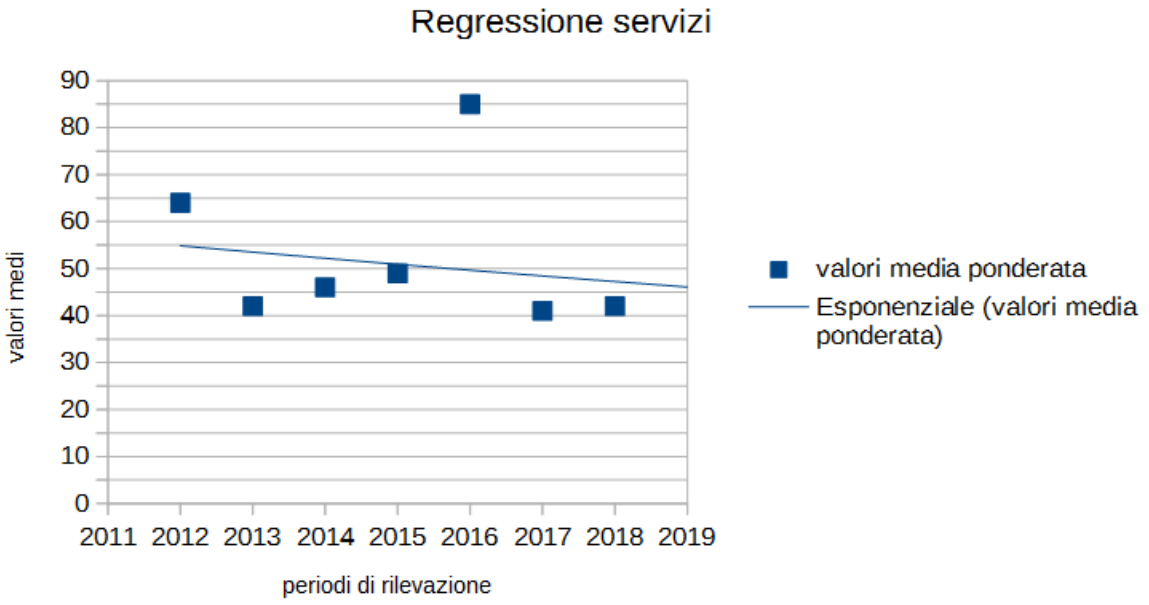


Il valore unitario tendenziale sull'annualità 2019 ricavato dalla interrelazione tra i valori di mercato relativi alle ultime tre annualità risulta essere pari a circa **30,00 €/mq** Su-**Sc**, entità inferiore rispetto a quanto rilevato nella tendenza 2019 (120,00 €/mq Su-Sc) mettendo in relazione i valori rilevati nelle ultime 7 annualità. Si ritiene, pertanto, di adottare il valore unitario di **30,00 €/mq Su-Sc**.

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 3 anni di rilevazione:
(189,00 + 185,00 + 46,00) / 3 = 140,00 €/mq di Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 3 annualità con coefficiente pari a **0,214**.

Si determina la curva di regressione anche per le aree destinate a servizi precisando che per l'anno 2014 non vi sono rilievi di mercato pertanto il valore di riferimento è stato determinato dalla media aritmetica dei valori 2013 e 2015.

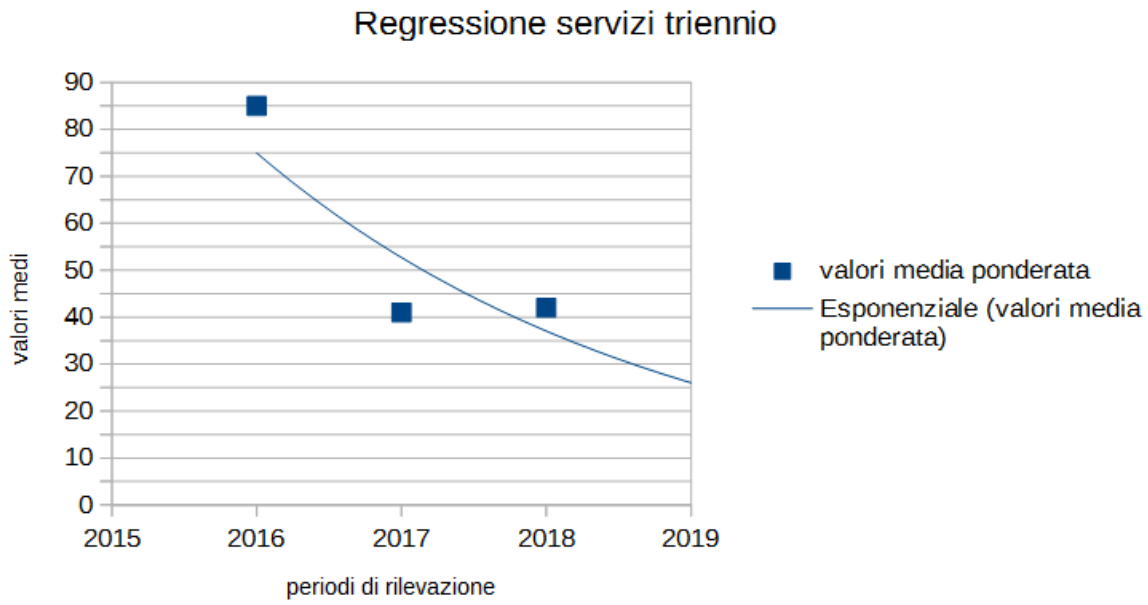


Sulla base dei valori medi rilevati nelle diverse annualità è stato possibile ricavare la linea di tendenza sull'annualità 2019 che porta ad un valore unitario pari a circa **45,00 €/mq Su-Sc**

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 7 anni di rilevazione (si esclude l'anno 2019):
(64,00 + 42,00 + 46,00 + 49,00 + 85,00 + 41,00 + 42,00) / 7 = 52,71 €/mq di Su-Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un incremento dei valori mediati sulle 7 annualità con coefficiente pari a **0,854**.

Volendo circoscrivere l'analisi di mercato alle ultime tre annualità 2016, 2017 e 2018 si avrà:



Il valore unitario tendenziale sull'annualità 2019 ricavato dalla interrelazione tra i valori di mercato relativi alle ultime tre annualità risulta essere pari a circa **25,00 €/mq** Su-**Sc**, entità inferiore rispetto a quanto rilevato nella tendenza 2019 (45,00 €/mq Su-Sc) mettendo in relazione i valori rilevati nelle ultime 7 annualità. Si ritiene, pertanto, di adottare il valore unitario di **25,00 €/mq Su-Sc**.

Viene calcolata la media aritmetica riferita alle medie ponderate dei 3 anni di rilevazione:
(85,00 + 41,00 + 42,00) / 3 = 56,00 €/mq di Sc

Dal confronto dei due dati si può sostenere che in tendenza 2019 si riscontra un decremento dei valori mediati sulle 3 annualità con coefficiente pari a **0,446**.

Di seguito vengono riepilogati i coefficienti determinati nelle elaborazioni sopra effettuate.

Destinazione	Tipologia intervento	Media ponderata €/mq Su o Sc da 2012 a 2018	Valore tendenziale 2019 in €/mq Su o Sc	Coefficiente correttivo 2019 su media ponderata 7 anni	Media ponderata €/ mq Su o Sc da 2016 a 2018	Valore tendenziale 2019 in €/ mq Su o Sc	Coefficiente correttivo 2019 su media ponderata 3 anni
Residenza	Diretto (Sc)	645,00	350,00	0,543	481,00	350,00	0,729
Residenza	Diretto (Su)	896,00	650,00	0,725	714,00	530,00	0,742
Residenza	PUA attuati (Su)	753,00	370,00	0,491	473,00	510,00	1,078
Residenza	PUA non attuati (Sc)	228,00	200,00	0,878	204,00	275,00	1,348
Produttivo	Diretto (Sc=Su)	182,00	175,00	0,962	171,00	135,00	0,794
Produttivo	PUA attuati (Sc=Su)	435,00	360,00	0,827	438,00	150,00	0,342
Produttivo	PUA non attuati (Sc=Su)	160,00	120,00	0,749	140,00	30,00	0,214
Servizi	Diretto (Sc=Su)	53,00	45,00	0,854	56,00	25,00	0,446

4.1.5.2. I poli di aggregazione.

L'esperienza dell'Ufficio nella elaborazione dei dati di mercato maturata in più di 10 anni di attività sull'argomento, ci ha condotto, già in sede di determinazione dei valori di mercato 2009/2010 susseguenti all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, a ragionare non più sulla base delle 50 zone omogenee originarie in funzione delle quali era stato suddiviso il territorio, bensì introducendo il concetto di "poli di aggregazione" che hanno lo scopo di raggruppare più zone concentrando i valori di mercato su territori più vasti e maggiormente coperti dalle transazioni immobiliari.

L'impianto dei poli suddivisi per le due macro-destinazioni residenza e produttivo è stato collaudato negli anni 2009 e 2010, e successivamente confermato per i valori relativi al biennio 2011/2012 e successivi. Tale modalità si è rivelata essere aderente sia alle caratteristiche territoriali rappresentate in merito alle destinazioni ed alle dotazioni infrastrutturali e di servizio sia alle caratteristiche del mercato e, quindi, si ritiene possa essere confermato anche per il biennio per il quale ci si appresta a fornire le indicazioni di mercato.

Per il biennio 2019/2020 vengono confermati, quindi, i poli d'aggregazione sia come numero che come delimitazione già definiti per il biennio precedente: 13 poli prevalentemente residenziali e 5 poli prevalentemente produttivi.

Essi sono poi stati condensati in schede che raccoglieranno i valori di mercato. Di seguito riportiamo l'appartenenza dei fogli catastali ai diversi poli (Res. sta per residenza e Pro. sta per produttivo) e la scheda di riferimento per la successiva ricerca dei valori di mercato.

FOG.	RES.	PRO.	Scheda
1	A	A	1
2	D	B	2
3	D	B	2
4	D	B	2
5	A	A	1
6	A	A	1
7	A	A	1
8	D	B	2
9	D	B	2
10	D	B	2
11	E	C	3
12	E	C	3
13	A	A	1
14	A	A	1
15	A	A	1
16	A	A	1
17	A	A	1
18	B	A	4
19	B	A	4
20	D	B	2
21	D	B	2
22	D	B	2
23	D	B	2
24	D	B	2
25	D	B	2
26	E	B	5
27	E	C	3
28	E	C	3
29	E	C	3
30	E	C	3
31	E	C	3
32	E	C	3
33	A	A	1
34	A	A	1
35	A	A	1
36	A	A	1
37	A	A	1
38	A	A	1
39	A	A	1
40	A	A	1
41	B	A	4
42	B	A	4
43	B	A	4
44	D	B	2
45	D	B	2
46	D	B	2
47	E	B	5
48	E	B	5
49	E	B	5
50	E	C	3

FOG.	RES.	PRO.	Scheda
51	E	C	3
52	E	C	3
53	E	C	3
54	E	C	3
55	E	C	3
56	A	A	1
57	A	A	1
58	A	A	1
59	A	A	1
60	A	A	1
61	A	A	1
62	A	A	1
63	A	A	1
64	A	A	1
65	C	B	6
66	C	B	6
67	B	B	19
68	B	A	4
69	B	A	4
70	B	B	19
71	F	B	7
72	E	B	5
73	E	B	5
74	E	C	3
75	E	C	3
76	E	C	3
77	B	A	4
78	F	B	7
79	F	B	7
80	F	B	7
81	F	B	7
82	F	B	7
83	F	B	7
84	F	B	7
85	C	B	6
86	C	B	6
87	C	B	6
88	C	B	6
89	C	B	6
90	C	B	6
91	C	B	6
92	F	B	7
93	F	B	7
94	F	B	7
95	F	B	7
96	F	B	7
97	F	B	7
98	E	C	3
99	E	C	3
100	E	C	3

FOG.	RES.	PRO.	Scheda
101	C	B	6
102	C	B	6
103	C	B	6
104	C	B	6
105	C	B	6
106	C	B	6
107	C	B	6
108	C	B	6
109	C	B	6
110	C	B	6
111	F	B	7
112	C	B	6
113	F	B	7
114	F	B	7
115	F	B	7
116	E	C	3
117	E	C	3
118	C	B	6
119	C	B	6
120	C	B	6
121	C	B	6
122	C	B	6
123	C	B	6
124	C	B	6
125	C	B	6
126	F	B	7
127	F	B	7
128	F	B	7
129	F	B	7
130	C	B	6
131	C	B	6
132	C	B	6
133	C	B	6
134	C	B	6
135	C	B	6
136	F	B	7
137	G	B	8
138	G	B	8
139	G	B	8
140	E	C	3
141	E	C	3
142	O	E	9
143	O	E	9
144	O	E	9
145	C	B	6
146	C	B	6
147	C	B	6
148	C	B	6
149	C	B	6
150	C	B	6

FOG.	RES.	PRO.	Scheda
151	C	B	6
152	C	B	6
153	C	B	6
154	C	B	6
155	C	B	6
156	C	B	6
157	G	B	8
158	G	B	8
159	G	B	8
160	G	B	8
161	E	C	3
162	H	C	11
163	H	C	11
164	C	B	6
165	M	B	10
166	M	B	10
167	M	B	10
168	C	B	6
169	C	B	6
170	C	B	6
171	C	B	6
172	C	B	6
173	C	B	6
174	G	B	8
175	G	B	8
176	G	B	8
177	G	B	8
178	G	B	8
179	G	B	8
180	M	B	10
181	M	B	10
182	M	B	10
183	M	B	10
184	C	B	6
185	C	B	6
186	C	B	6
187	C	B	6
188	C	B	6
189	C	B	6
190	G	B	8
191	G	B	8
192	G	B	8
193	G	B	8
194	E	C	3
195	H	C	11
196	H	C	11
197	H	C	11
198	H	C	11
199	H	C	11
200	N	E	12

FOG.	RES.	PRO.	Scheda
201	N	E	12
202	N	E	12
203	N	E	12
204	N	E	12
205	N	E	12
206	N	E	12
207	C	B	6
208	C	B	6
209	C	B	6
210	M	B	10
211	C	E	13
212	C	E	13
213	C	B	6
214	C	B	6
215	C	B	6
216	G	B	8
217	G	D	18
218	L	D	14
219	L	D	14
220	H	C	11
221	H	C	11
222	H	C	11
223	H	C	11
224	H	C	11
225	H	C	11
226	H	C	11
227	H	C	11
228	N	E	12
229	N	E	12
230	N	E	12
231	N	E	12
232	N	E	12
233	N	E	12
234	N	E	12
235	C	E	13
236	M	E	15
237	M	E	15
238	C	E	13
239	L	B	16
240	L	D	14
241	L	D	14
242	L	D	14
243	L	D	14
244	I	D	17
245	I	D	17
246	I	D	17
247	H	C	11
248	H	C	11
249	N	E	12
250	N	E	12

FOG.	RES.	PRO.	Scheda
251	C	E	13
252	M	E	15
253	L	B	16
254	L	B	16
255	L	D	14
256	L	D	14
257	L	D	14
258	L	D	14
259	I	D	17
260	I	D	17
261	H	C	11
262	H	C	11
263	C	E	13
264	M	E	15
265	M	B	10
266	L	B	16
267	L	B	16
268	L	B	16
269	L	B	16
270	L	D	14
271	L	D	14
272	L	D	14
273	L	D	14
274	I	D	17
275	I	D	17
276	H	C	11
277	H	C	11
278	I	D	17
279	I	D	17

Per ogni singolo polo di aggregazione si sono distribuiti gli atti di compravendita rilevati nel periodo 2016, 2017, 2018 e primo trimestre 2019, scartando i valori ritenuti non attendibili si sono ottenuti i seguenti risultati derivati dalle elaborazioni effettuate.

Residenza

Polo di aggregazione A

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	3	150,00 €/mq Sc	150,00 €/mq Sc	150,00 €/mq Sc
Urbanizzato	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	1	--	--	153,00 €/mq Su

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Per terreni con diritto edificatorio definito in Sc, si sono rilevati solo atti di compravendita relativi ad aree non urbanizzate. Le compravendite rilevate per aree urbanizzate sono state scartate in quanto relative a reliquati o ad aree cortilive, pertanto non rappresentative dell'ordinarietà.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 350,00 €/mq Sc, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree NON urbanizzate dalla moda risulta essere pari a 150,00 €/mq Sc, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:
150,00 €/mq Sc x 0,729 = 109,35 €/mq Sc che si arrotonda a 110,00 €/mq Sc

Sommando a tale valore l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 145,00 €/mq Sc, si ottiene il valore unitario per aree urbanizzate pari a 255,00 €/mq Sc.

Per terreni con diritto edificatorio in Su, si è rilevato un solo atto di compravendita relativo ad aree urbanizzate. Si ritiene che l'unico rilievo di mercato non consenta di elaborare un valore unitario attendibile.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 650,00 €/mq Su, mentre la tendenza calcolata sull'intero territorio comunale in termini quadriennali per aree urbanizzate è pari a 530,00 €/mq Su.

Per la determinazione del valore relativo alla Su si applicherà il rapporto calcolato rispetto alla Sc come desunto dall'indagine effettuata sull'intero territorio comunale. Si avrà, pertanto:
valore unitario Sc non urbanizzato x 1,50 = valore unitario Su non urbanizzato
110,00 €/mq Sc x 1,50 = 165,00 €/mq Su

Per determinare il valore unitario a mq Su per aree urbanizzate, si somma al valore calcolato per aree non urbanizzate l'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 120,00 €/mq Su, si ottiene pertanto:
165,00 €/mq Su + 120,00 €/mq Su = 285,00 €/mq Su

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**110,00 €/mq Sc**	**255,00 €/mq Sc**	**165,00 €/mq Su**	**285,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Non si sono rilevati atti di compravendita per tale fattispecie.

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 3)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	153,59 €/mq Sc
Media ponderata triennio	--	--	--	146,93 €/mq Sc
Moda triennio	--	--	--	117,04 €/mq Sc

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Dai rilievi di mercato non sono emersi valori riconducibili ad aree inserite all'interno di piani in corso di attuazione, si sono, invece, riscontrati valori riferiti ad aree inserite all'interno di PUA non attuati che, in

linea di massima, tengono già conto dell'aleatorietà attuativa in quanto non inseriti nel POC o in Accordi Operativi.

Il valore di riferimento desunto dalla moda viene utilizzato per il calcolo del valore iniziale per aree poste al di fuori della programmazione del POC applicando il coefficiente previsivo tendenziale quadriennale pari a 1,348, si ottiene, quindi, il valore di riferimento:
117,04 €/mq Sc x 1,348 = 157,77 €/mq Sc
Applicando al valore così determinato il coefficiente di riduzione pari a 0,701 si ottiene il valore unitario per aree, comprese nel PUA, e poste al di fuori del POC o degli Accordi Operativi:
157,77 €/mq Sc x 0,701 = 110,60 €/mq Sc che si arrotonda a **110,00 €/mq Sc**

Applicando al valore così determinato il coefficiente di rapporto tra Sc ed Su si ottiene il seguente valore di riferimento:
110,00 €/mq Sc x 1,50 = **165,00 €/mq Su**

I valori così calcolati vengono utilizzati per la determinazione, in modo inverso, dei valori riferiti ai vari punti del percorso attuativo del comparto edificatorio.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
510,00 (A)	*320,00*	*310,00*	*305,00*	*165,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
435,00 (A)	*215,00*	*210,00*	*205,00*	*110,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo A è pari a 91,42 €/mq Sc che risulta inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

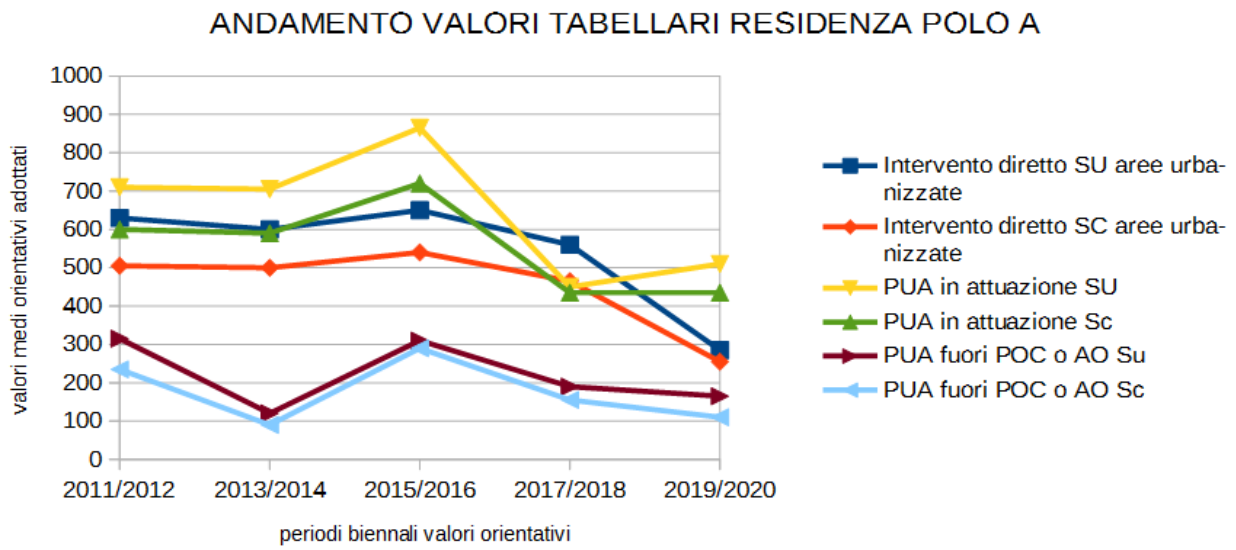
Riassumendo

Valori a mq di Su

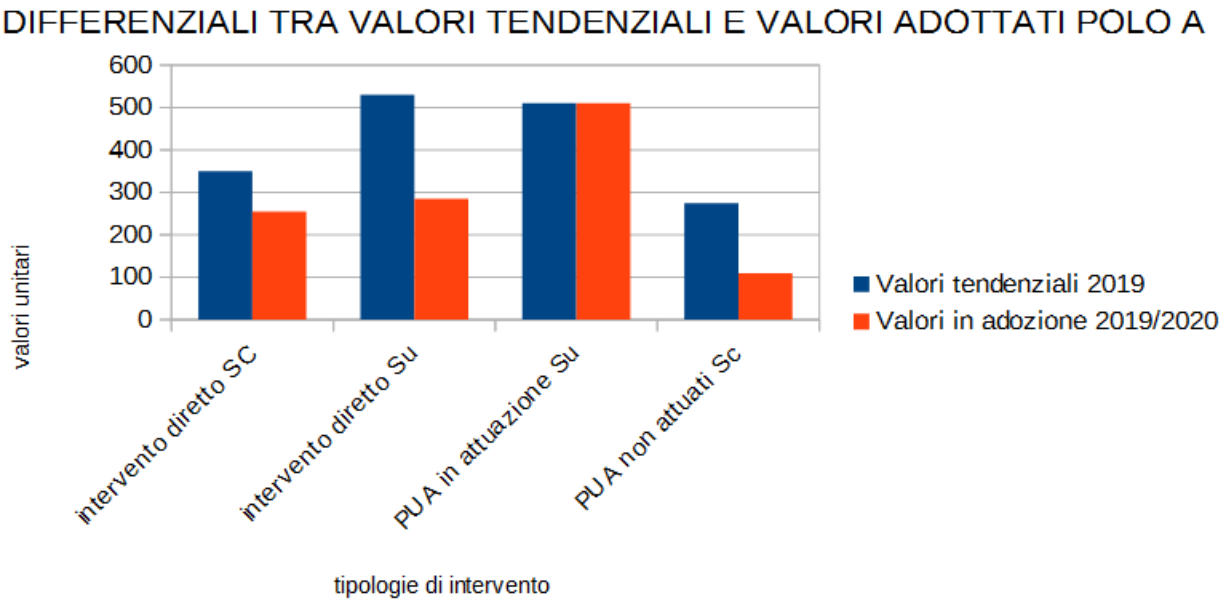
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
510,00 (A)	*320,00*	*310,00*	*305,00*	*165,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953	Piano approvato (A - 210,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701
435,00 (A)	*215,00*	*210,00*	*205,00*	*110,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo A.



Polo di aggregazione B

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	3	273,18 €/mq Sc	--	305,77 €/mq Sc

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Per terreni con diritto edificatorio definito in Sc, si sono rilevati solo atti di compravendita relativi ad aree urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 350,00 €/mq Sc, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree urbanizzate dalla media ponderata risulta essere pari a 305,77 €/mq Sc, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:

305,77 €/mq Sc x 0,729 = 222,91 €/mq Sc che si arrotonda a **225,00 €/mq Sc**

Sottraendo da tale valore l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 145,00 €/mq Sc, si ottiene il valore unitario per aree non urbanizzate pari a **80,00 €/mq Sc**.

Per terreni con diritto edificatorio in Su, non si sono rilevati atti di compravendita relativi ad aree urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 650,00 €/mq Su, mentre la tendenza calcolata sull'intero territorio comunale in termini quadriennali per aree urbanizzate è pari a 530,00 €/mq Su.

Per la determinazione del valore relativo alla Su si applicherà il rapporto calcolato rispetto alla Sc come desunto dall'indagine effettuata sull'intero territorio comunale. Si avrà, pertanto:
valore unitario Sc urbanizzato x 1,50 = valore unitario Su urbanizzato
225,00 €/mq Sc x 1,50 = 337,50 €/mq Su che si arrotonda a **340,00 €/mq Su**

Per determinare il valore unitario a mq Su per aree non urbanizzate, si sottrae al valore calcolato per aree urbanizzate l'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 120,00 €/mq Su, si ottiene pertanto:
340,00 €/mq Su - 120,00 €/mq Su = **220,00 €/mq Su**

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**80,00 €/mq Sc**	**225,00 €/mq Sc**	**220,00 €/mq Su**	**340,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Non si sono rilevati atti di compravendita per tale fattispecie.

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 1)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 1)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	106,06 €/mq Sc
Media ponderata triennio	--	--	--	106,06 €/mq Sc
Moda triennio	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Dai rilievi di mercato non sono emersi valori riconducibili ad aree inserite all'interno di piani in corso di attuazione, si è, invece, riscontrato un valore riferito ad aree inserite all'interno di PUA non attuati che, in linea di massima, tengono già conto dell'aleatorietà attuativa in quanto non inseriti nel POC o in Accordi Operativi.

Il valore di riferimento desunto viene utilizzato per il calcolo del valore iniziale per aree poste al di fuori della programmazione del POC applicando il coefficiente previsivo tendenziale quadriennale pari a 1,348, si ottiene, quindi, il valore di riferimento:
106,06 €/mq Sc x 1,348 = 142,97 €/mq Sc
Applicando al valore così determinato il coefficiente di riduzione pari a 0,701 si ottiene il valore unitario per aree, comprese nel PUA, e poste al di fuori del POC o degli Accordi Operativi:
142,97 €/mq Sc x 0,701 = 100,22 €/mq Sc che si arrotonda a **100,00 €/mq Sc**

Applicando al valore così determinato il coefficiente di rapporto tra Sc ed Su si ottiene il seguente valore di riferimento:
100,00 €/mq Sc x 1,50 = **150,00 €/mq Su**

I valori così calcolati vengono utilizzati per la determinazione, in modo inverso, dei valori riferiti ai vari punti del percorso attuativo del comparto edificatorio.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
480,00 (A)	*290,00*	*285,00*	*280,00*	*150,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
415,00 (A)	*195,00*	*190,00*	*185,00*	*100,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo B è pari a 43,17 €/mq Sc che risulta ben inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

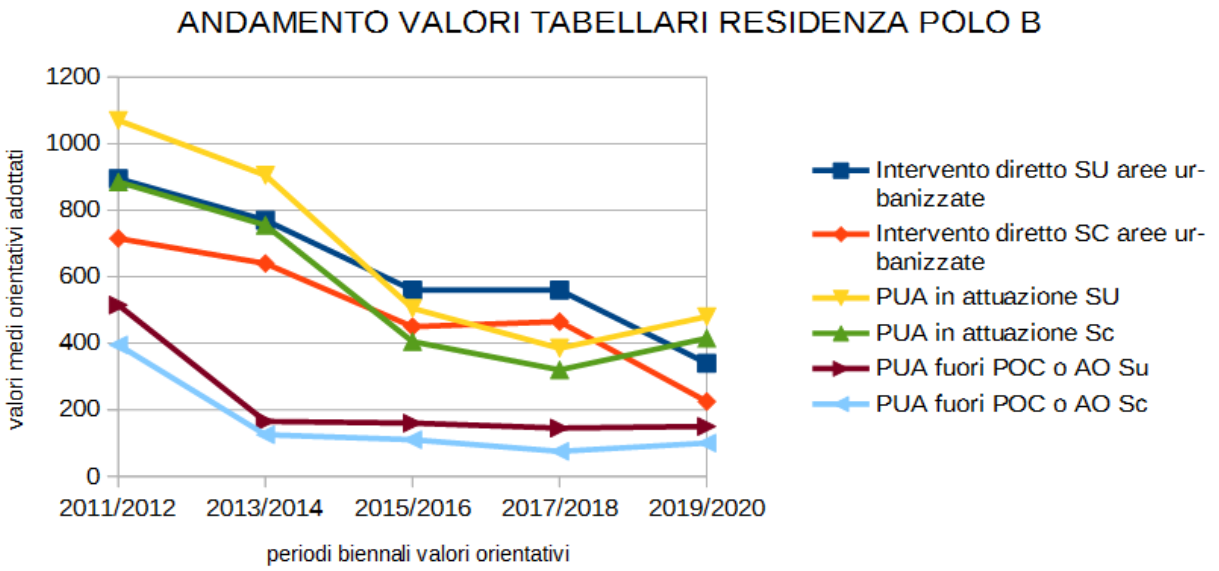
Riassumendo

Valori a mq di Su

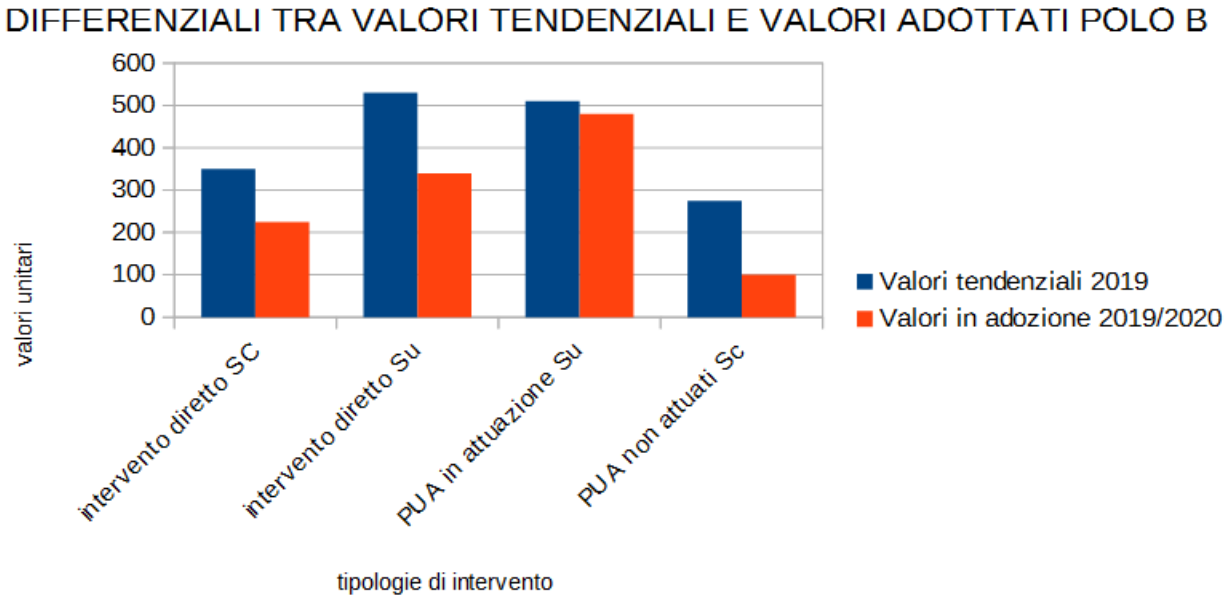
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
480,00 (A)	*290,00*	*285,00*	*280,00*	*150,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953	Piano approvato (A - 210,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701
415,00 (A)	*195,00*	*190,00*	*185,00*	*100,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo B.



Polo di aggregazione C

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	1	398,03 €/mq Sc	--	398,03 €/mq Sc
Urbanizzato	5	597,14 €/mq Sc	--	600,42 €/mq Sc

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	1	840,00 €/mq Su	--	840,00 €/mq Su
Urbanizzato	3	1.263,35 €/mq Su	1.250,00 €/mq Su	1.262,74 €/mq Su

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Per terreni con diritto edificatorio definito in Sc, si sono rilevati prevalentemente atti di compravendita relativi ad aree urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 350,00 €/mq Sc, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree urbanizzate dalla media ponderata risulta essere pari a 600,42 €/mq Sc, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:

600,42 €/mq Sc x 0,729 = 437,71 €/mq Sc che si arrotonda a **440,00 €/mq Sc**

Sottraendo da tale valore l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 145,00 €/mq Sc, si ottiene il valore unitario per aree non urbanizzate pari a **295,00 €/mq Sc**. Moltiplicando l'unico valore rilevato per aree non urbanizzate per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, si ottiene:

398,03 €/mq Sc x 0,729 = 290,16 €/mq Sc che risulta coerente con il valore più sopra determinato per aree non urbanizzate.

Per terreni con diritto edificatorio in Su, si sono rilevati prevalentemente atti di compravendita relativi ad aree urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 650,00 €/mq Su, valore che si riduce a 530,00 €/mq Su relativamente alla tendenza quadriennale.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree urbanizzate dalla moda risulta essere pari a 1.250,00 €/mq Su, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:
1.250,00 €/mq Sc x 0,729 = 911,25 €/mq Su che si arrotonda a **910,00 €/mq Su**

Sottraendo da tale valore l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 120,00 €/mq Su, si ottiene il valore unitario per aree non urbanizzate pari a **790,00 €/mq Sc**. Moltiplicando l'unico valore rilevato per aree non urbanizzate per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, si ottiene:
840,00 €/mq Sc x 0,729 = 612,36 €/mq Sc che risulta inferiore rispetto al valore più sopra determinato per aree non urbanizzate.

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**295,00 €/mq Sc**	**440,00 €/mq Sc**	**790,00 €/mq Su**	**910,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	24	999,06 €/mq Su	--	1.018,42 €/mq Su

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 1)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 0)**
Media aritmetica triennio	650,85 €/mq Su	--	--	--
Media ponderata triennio	--	--	--	--
Moda triennio	650,85 €/mq Su	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Dai rilievi di mercato è emersa una quantità elevata di valori riconducibili in €/mq Su ad aree inserite all'interno di piani in corso di attuazione, si è, invece, riscontrato un solo valore in €/mq Su riferito ad aree inserite all'interno di PUA non attuati corrispondente ad un piano convenzionato.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione dalla media ponderata risulta essere pari a 1.018,42 €/mq Su, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 1,078, ottenendo:
1.018,42 €/mq Sc x 1,078 = 1.097,86 €/mq Sc che si arrotonda a **1.100,00 €/mq Su**

Applicando al valore unitario espresso in €/mq Su il coefficiente 0,65 si ottiene il valore unitario espresso in €/mq Sc:
1.100,00 €/mq Su x 0,65 = **715,00 €/mq Sc**

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani in attuazione vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
1.100,00 (A)	*880,00*	*860,00*	*840,00*	*455,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
715,00 (A)	*480,00*	*470,00*	*460,00*	*250,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo C è pari a 336,17 €/mq Sc riferito, però, al diritto edificatorio 0,025 mq/mq il quale risulta marginale, mentre riferendosi al diritto edificatorio pari a 0,12 mq/mq si ottiene il limite pari a 70,08 €/mq Sc che risulta ben inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

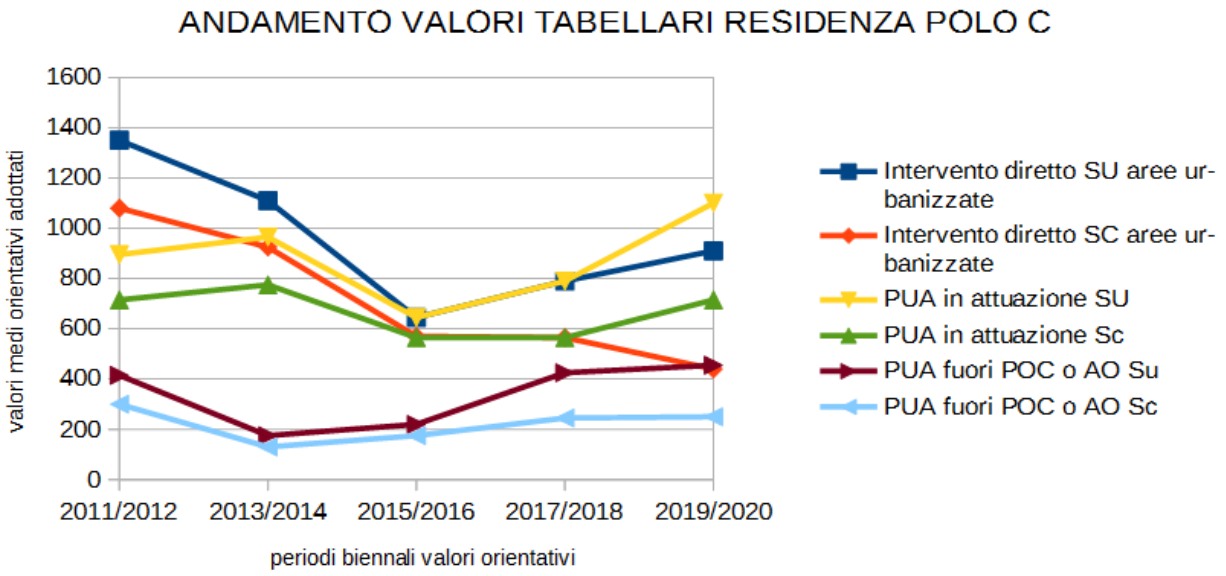
Riassumendo

Valori a mq di Su

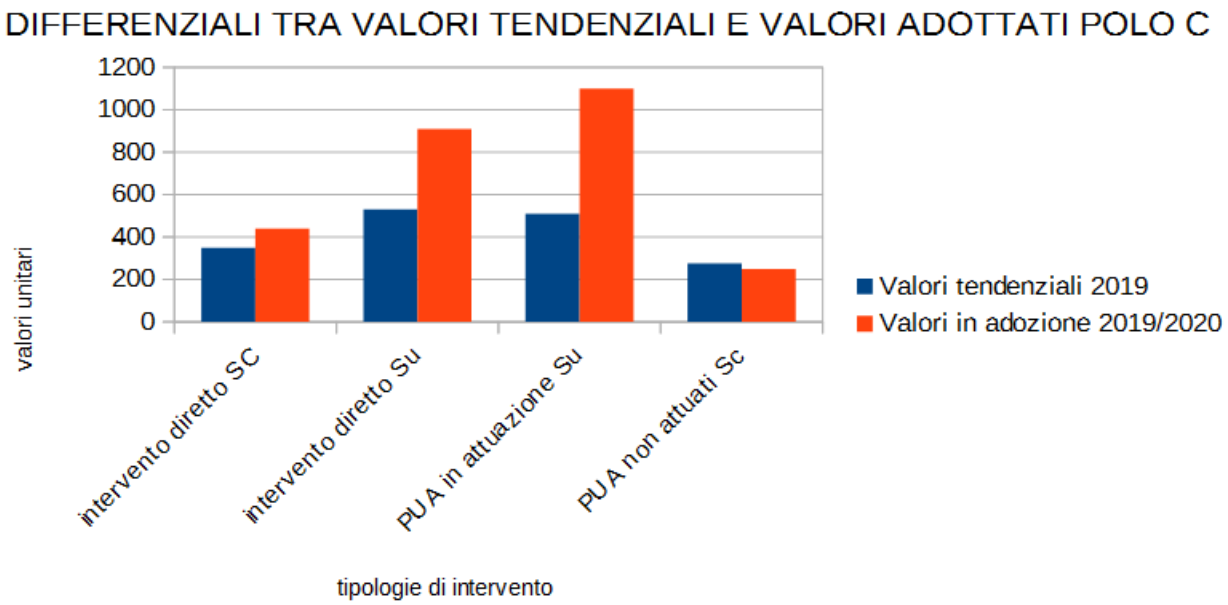
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
1.100,00 (A)	*880,00*	*860,00*	*840,00*	*455,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953	Piano approvato (A - 210,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701
715,00 (A)	*480,00*	*470,00*	*460,00*	*250,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo C.



Polo di aggregazione D

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Nel territorio del polo D non si sono rilevate compravendite per aree con intervento di tipo diretto.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Sc è pari a **350,00 €/mq Sc**, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali. La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Su è pari a 650,00 €/mq Su, mentre in termini quadriennali la tendenza risulta pari a **530,00 €/mq Su**.

Considerata l'assenza di rilievi di mercato, si ritiene che, per omogeneità, il valore per il corrente polo possa essere determinato come media aritmetica dei valori unitari adottati per i poli contigui B e F ove sono stati assunti i seguenti valori per aree sottoposte ad intervento diretto:

	Valori unitari in €/mq Su aree urbanizzate	Valori unitari in €/mq Sc aree urbanizzate
Polo B	340,00	220,00
Polo F	870,00	750,00
Media aritmetica	**855,00**	**485,00**

Sottraendo dai valori medi così calcolati l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 145,00 €/mq Sc e in 120,00 €/mq Su, si ottiene il valore unitario per aree non urbanizzate pari a:

485,00 €/mq Sc – 145,00 €/mq Sc = **340,00 €/mq Sc**

855,00 €/mq Su – 120,00 €/mq Su = **735,00 €/mq Su**

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**340,00 €/mq Sc**	**485,00 €/mq Sc**	**735,00 €/mq Su**	**855,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 0)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	--
Media ponderata triennio	--	--	--	--
Moda triennio	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Considerata l'inesistenza di rilievi di mercato relativamente ad aree inserite all'interno di piani in attuazione e in piano non attuati, il valore di riferimento può essere determinato seguendo lo stesso metodo utilizzato per le aree sottoposte ad intervento diretto e, cioè, mediando i valori dei poli contigui B ed F ove sono stati assunti i seguenti valori unitari per aree inserite in PUA attuati:

	Valori unitari in €/mq Su per PUA attuati	Valori unitari in €/mq Sc per PUA attuati
Polo B	480,00	415,00
Polo F	835,00	650,00
Media aritmetica	657,50 (arrotondato a **660,00**)	532,50 (arrotondato a **575,00**)

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani in attuazione vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
660,00 (A)	*460,00*	*450,00*	*440,00*	*240,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
575,00 (A)	*350,00*	*340,00*	*330,00*	*180,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo D è pari a 43,17 €/mq Sc che risulta ben inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

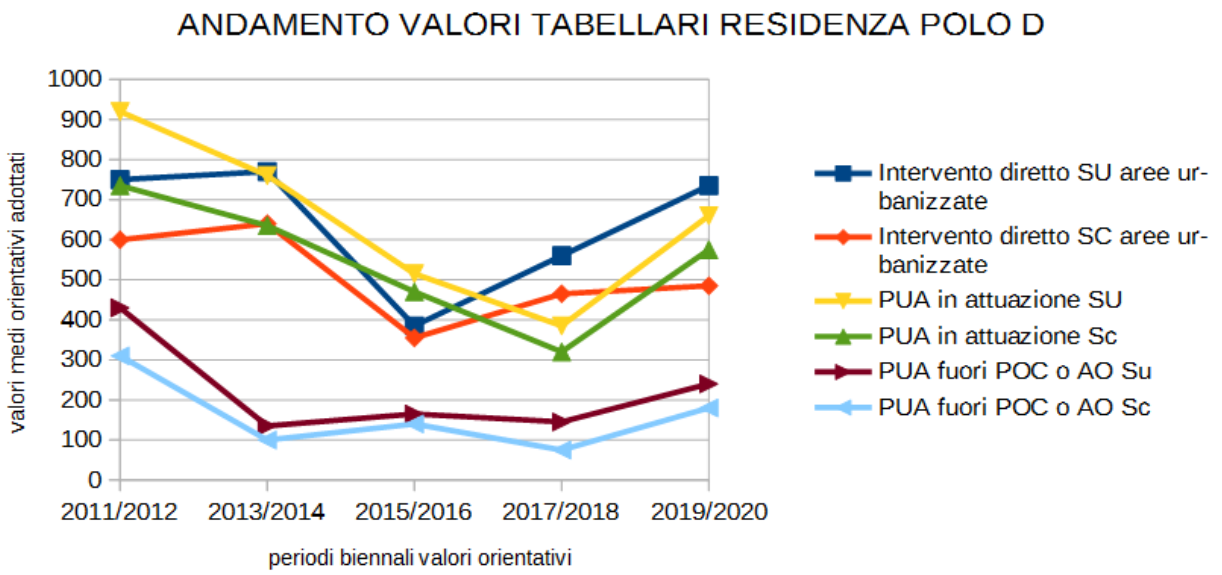
Riassumendo

Valori a mq di Su

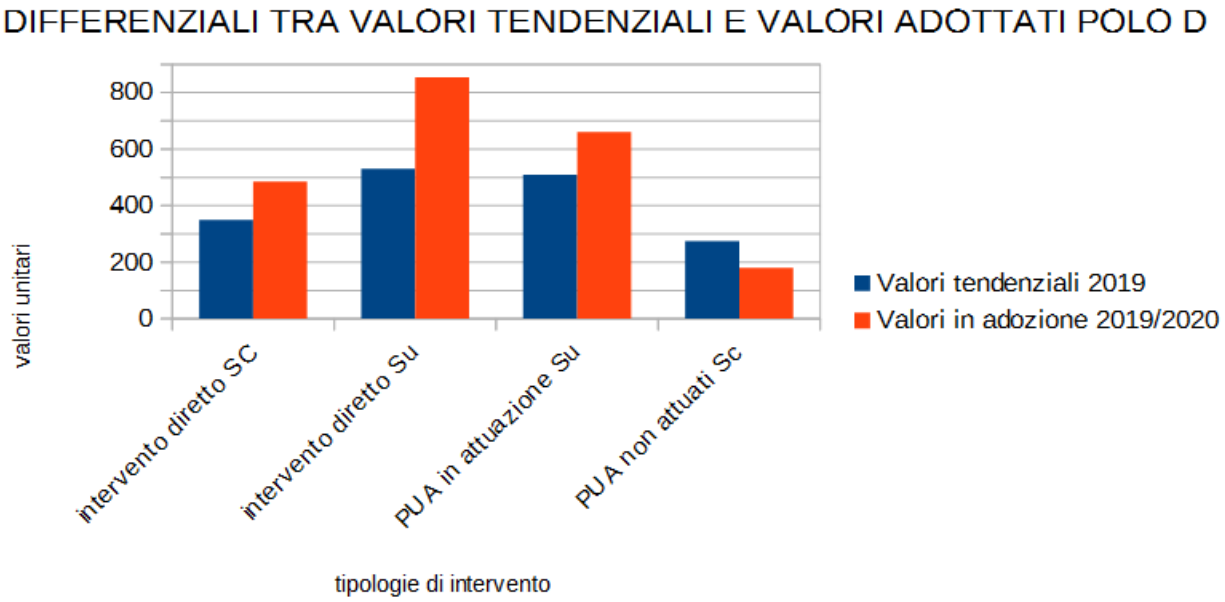
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
660,00 (A)	*460,00*	*450,00*	*440,00*	*240,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
575,00 (A)	*350,00*	*340,00*	*330,00*	*180,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo D.



Polo di aggregazione E

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	2	371,79 €/mq Sc	--	361,16 €/mq Sc

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Per terreni con diritto edificatorio definito in Sc, si sono rilevati solo atti di compravendita relativi ad aree urbanizzate. Si sono rilevati, complessivamente, tre atti di compravendita uno dei quali è stato scartato in quanto relativo ad una porzione di area cortiliva e, quindi, non ordinario.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 350,00 €/mq Sc, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree urbanizzate dalla media ponderata risulta essere pari a 361,16 €/mq Sc, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:
361,16 €/mq Sc x 0,729 = 263,29 €/mq Sc che si arrotonda a **265,00 €/mq Sc**

Sottraendo da tale valore l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 145,00 €/mq Sc, si ottiene il valore unitario per aree non urbanizzate pari a **120,00 €/mq Sc**.

Per terreni con diritto edificatorio in Su, non si sono rilevati atti di compravendita relativi ad aree urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 650,00 €/mq Su, mentre la tendenza calcolata sull'intero territorio comunale in termini quadriennali per aree urbanizzate è pari a 530,00 €/mq Su.

Per la determinazione del valore relativo alla Su si applicherà il rapporto calcolato rispetto alla Sc come desunto dall'indagine effettuata sull'intero territorio comunale. Si avrà, pertanto:
valore unitario Sc urbanizzato x 1,50 = valore unitario Su urbanizzato
265,00 €/mq Sc x 1,50 = 397,50 €/mq Su che si arrotonda a **400,00 €/mq Su**

Per determinare il valore unitario a mq Su per aree non urbanizzate, si sottrae al valore calcolato per aree urbanizzate l'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 120,00 €/mq Su, si ottiene pertanto:
400,00 €/mq Su - 120,00 €/mq Su = **280,00 €/mq Su**

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**120,00 €/mq Sc**	**265,00 €/mq Sc**	**280,00 €/mq Su**	**400,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Non si sono rilevati atti di compravendita per tale fattispecie.

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 1)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	88,57 €/mq Sc
Media ponderata triennio	--	--	--	88,57 €/mq Sc
Moda triennio	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Dai rilievi di mercato non sono emersi valori riconducibili ad aree inserite all'interno di piani in corso di attuazione, si è, invece, riscontrato un valore riferito ad aree inserite all'interno di PUA non attuati che, in linea di massima, tengono già conto dell'aleatorietà attuativa in quanto non inseriti nel POC o in Accordi Operativi.

Il valore di riferimento desunto viene utilizzato per il calcolo del valore iniziale per aree poste al di fuori della programmazione del POC applicando il coefficiente previsivo tendenziale quadriennale pari a 1,348, si ottiene, quindi, il valore di riferimento:
88,57 €/mq Sc x 1,348 = 119,39 €/mq Sc
Applicando al valore così determinato il coefficiente di riduzione pari a 0,701 si ottiene il valore unitario per aree, comprese nel PUA, e poste al di fuori del POC o degli Accordi Operativi:
119,39 €/mq Sc x 0,701 = 83,69 €/mq Sc che si arrotonda a 85**,00 €/mq Sc**

Applicando al valore così determinato il coefficiente di rapporto tra Sc ed Su si ottiene il seguente valore di riferimento:
85,00 €/mq Sc x 1,50 = 127,50 €/mq Su che si arrotonda a **130,00 €/mq Su**

I valori così calcolati vengono utilizzati per la determinazione, in modo inverso, dei valori riferiti ai vari punti del percorso attuativo del comparto edificatorio.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
440,00 (A)	*255,00*	*245,00*	*240,00*	*130,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
385,00 (A)	*165,00*	*165,00*	*160,00*	*85,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo E è pari a 58,95 €/mq Sc che risulta ben inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

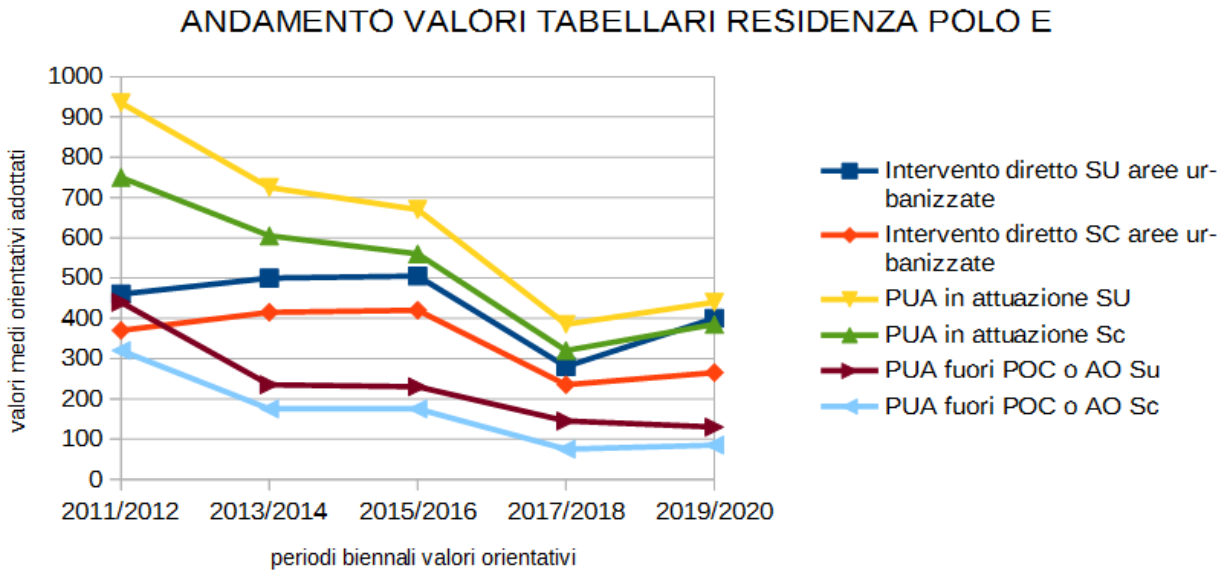
Riassumendo

Valori a mq di Su

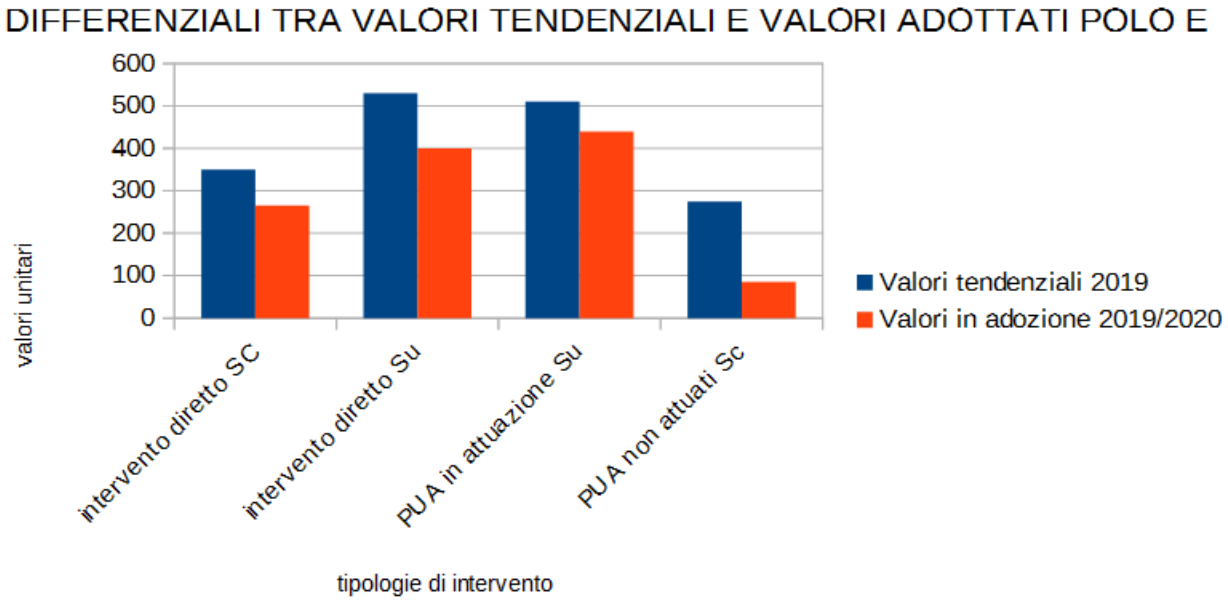
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
440,00 (A)	*255,00*	*245,00*	*240,00*	*130,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953	Piano approvato (A - 210,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701
385,00 (A)	*165,00*	*165,00*	*160,00*	*85,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo E.



Polo di aggregazione F

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Nel territorio del polo F non si sono rilevate compravendite per aree con intervento di tipo diretto.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Sc è pari a 350,00 €/mq Sc, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali. La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Su è pari a 650,00 €/mq Su, mentre in termini quadriennali la tendenza risulta pari a 530,00 €/mq Su.

Considerata la totale assenza di rilievi di mercato per aree sottoposte ad intervento diretto, si ritiene di assumere tali valori con riferimento a quanto determinato per aree inserite in PUA. Dagli elementi indicati nelle tendenze ordinarie rilevati sull'intero territorio comunale si ricava che, nella tendenza quadriennale, il rapporto tra il valore unitario espresso ad Su per interventi diretti ed il valore unitario ad Su per PUA attuati è pari a:

530,00 €/mq Su : 510,00 €/mq Su = 1,039

Pertanto conosciuto il valore unitario della Su per intervento diretto è possibile determinare il valore della Su per piano attuato moltiplicandolo per il coefficiente 1,039.

Considerato che il valore unitario per aree inserite in piani attuati è stato determinato in 835,00 €/mq Su, è, pertanto, possibile ricavare il valore unitario della Su per aree sottoposte ad intervento diretto urbanizzate:
835,00 €/mq Su x 1,039 = 867,57 €/mq Su che si arrotonda a **870,00 €/mq Su**

Applicando al valore così determinato il coefficiente 0,65 è possibile determinare il valore unitario per Sc:
870,00 €/mq Su x 0,65 = 565,50 €/mq Sc che si arrotonda a **565,00 €/mq Sc**

Sottraendo da tali valori l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 145,00 €/mq Sc e in 120,00 €/mq Su, si ottiene il valore unitario per aree non urbanizzate pari a:
565,00 €/mq Sc – 145,00 €/mq Sc = **420,00 €/mq Sc**
870,00 €/mq Su – 120,00 €/mq Su = **750,00 €/mq Su**

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**420,00 €/mq Sc**	**565,00 €/mq Sc**	**750,00 €/mq Su**	**870,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Non si sono rilevati atti di compravendita per tale fattispecie.

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 2)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 0)**
Media aritmetica triennio	--	303,43 €/mq Sc	--	--
Media ponderata triennio	--	303,43 €/mq Sc	--	--
Moda triennio	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Dai rilievi di mercato non sono emersi valori riconducibili ad aree inserite all'interno di piani in corso di attuazione, si sono, invece, riscontrati valori riferiti ad aree inserite all'interno di PUA non attuati che si riferiscono a piani approvati ma non convenzionati.

Il valore di riferimento desunto e ricavato dalla media ponderata viene utilizzato per il calcolo del valore iniziale per aree poste in un PUA approvato applicando il coefficiente previsivo tendenziale quadriennale pari a 1,348, si ottiene, quindi, il valore di riferimento:
303,43 €/mq Sc x 1,348 = 409,02 €/mq Sc che si arrotonda a **410,00 €/mq Sc**

Applicando al valore così determinato il coefficiente di rapporto tra Sc ed Su si ottiene il seguente valore di riferimento:
410,00 €/mq Sc x 1,50 = **615,00 €/mq Su**

I valori così calcolati vengono utilizzati per la determinazione, in modo inverso e diretto, dei valori riferiti ai vari punti del percorso attuativo del comparto edificatorio.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
835,00 (A)	*630,00*	*615,00*	*600,00*	*325,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
650,00 (A)	*420,00*	*410,00*	*400,00*	*215,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo F è pari a 49,00 €/mq Sc che risulta ben inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

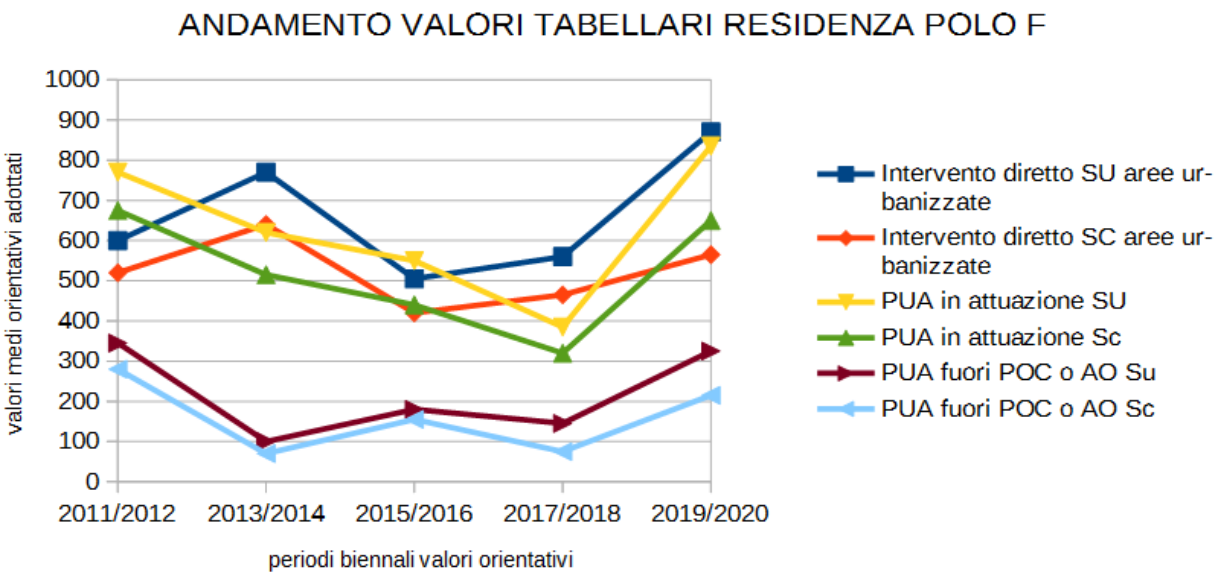
Riassumendo

Valori a mq di Su

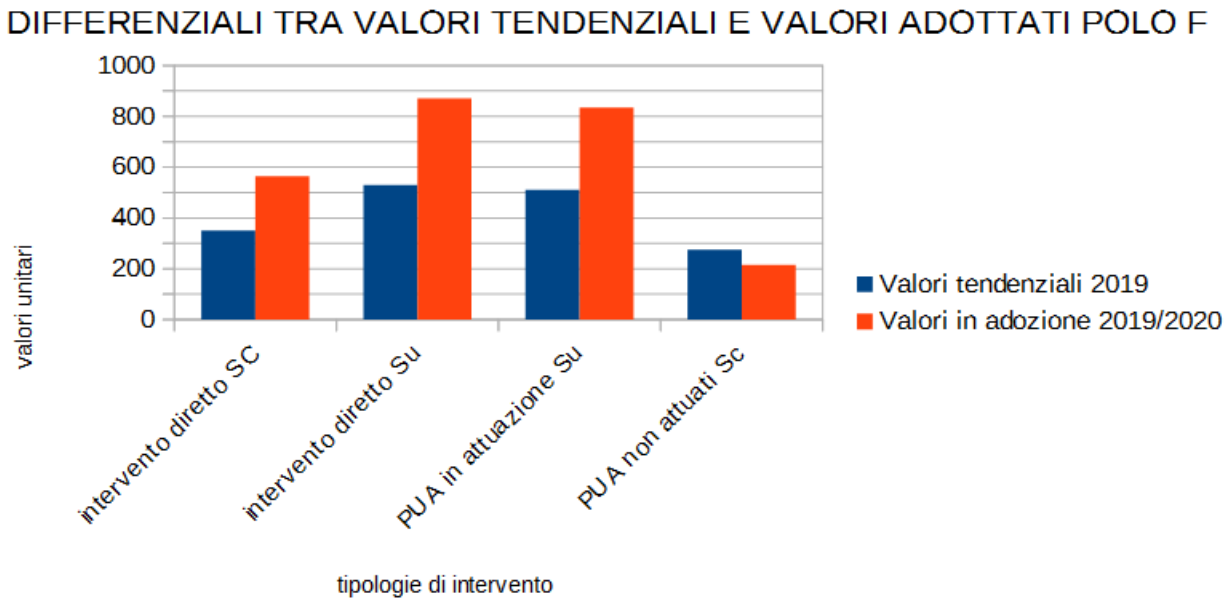
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
835,00 (A)	*630,00*	*615,00*	*600,00*	*325,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
650,00 (A)	*420,00*	*410,00*	*400,00*	*215,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo F.



Polo di aggregazione G

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	2	404,57 €/mq Sc	404,00 €/mq Sc	404,35 €/mq Sc
Urbanizzato	4	858,16 €/mq Sc	--	776,48 €/mq Sc

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Per terreni con diritto edificatorio definito in Sc, si sono rilevati atti di compravendita relativi ad aree non urbanizzate ed urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 350,00 €/mq Sc, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree non urbanizzate dalla moda risulta essere pari a 404,00 €/mq Sc, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:

404,00 €/mq Sc x 0,729 = 294,52 €/mq Sc che si arrotonda a **295,00 €/mq Sc**

Considerato che il valore unitario rilevato per aree urbanizzate dalla media ponderata risulta essere pari a 776,48 €/mq Sc, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:

776,48 €/mq Sc x 0,729 = 566,05 €/mq Sc che si arrotonda a **565,00 €/mq Sc**

Per terreni con diritto edificatorio in Su, non si sono rilevati atti di compravendita relativi ad aree urbanizzate o non urbanizzate.

Per la determinazione del valore relativo alla Su si applicherà il rapporto calcolato rispetto alla Sc come desunto dall'indagine effettuata sull'intero territorio comunale. Si avrà, pertanto:
valore unitario Sc urbanizzato x 1,50 = valore unitario Su urbanizzato
565,00 €/mq Sc x 1,50 = 847,50 €/mq Su che si arrotonda a **850,00 €/mq Su** per aree urbanizzate
295,00 €/mq Sc x 1,50 = 442,50 €/mq Su che si arrotonda a **445,00 €/mq Su** per aree non urbanizzate

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**295,00 €/mq Sc**	**565,00 €/mq Sc**	**445,00 €/mq Su**	**850,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 0)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	--
Media ponderata triennio	--	--	--	--
Moda triennio	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Considerata l'inesistenza di rilievi di mercato relativamente ad aree inserite all'interno di piani in attuazione e in piano non attuati, il valore di riferimento può essere determinato tenendo conto dei valori assunti per aree sottoposte ad intervento diretto.

Sulla base degli elementi indicati nella tabella delle tendenze ordinarie rilevate sull'intero territorio comunale è possibile rilevare il rapporto su base quadriennale che sussiste tra il valore elaborato per la Su in aree inserite in PUA in attuazione (510,00 €/mq Su) ed il valore elaborato per la Su per aree regolate dall'intervento diretto (530,00 €/mq Su):
510,00 €/mq Su : 530,00 €/mq Su = 0,962

Pertanto, conosciuto il valore unitario della Su per aree sottoposte ad intervento diretto è possibile determinare il valore unitario della Su per aree inserite in PUA in corso di attuazione applicando il coefficiente 0,962, si avrà così:
850,00 €/mq Su x 0,962 = 817,70 €/mq Su che si arrotonda a **820,00 €/mq Su**

Applicando al valore così determinato il coefficiente 0,65 è possibile determinare il valore unitario per Sc:
820,00 €/mq Su x 0,65 = 533,00 €/mq Sc che si arrotonda a **535,00 €/mq Sc**

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani in attuazione vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
820,00 (A)	*615,00*	*600,00*	*585,00*	*315,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
535,00 (A)	*310,00*	*305,00*	*295,00*	*160,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo G è pari a 48,75 €/mq Sc che risulta ben inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

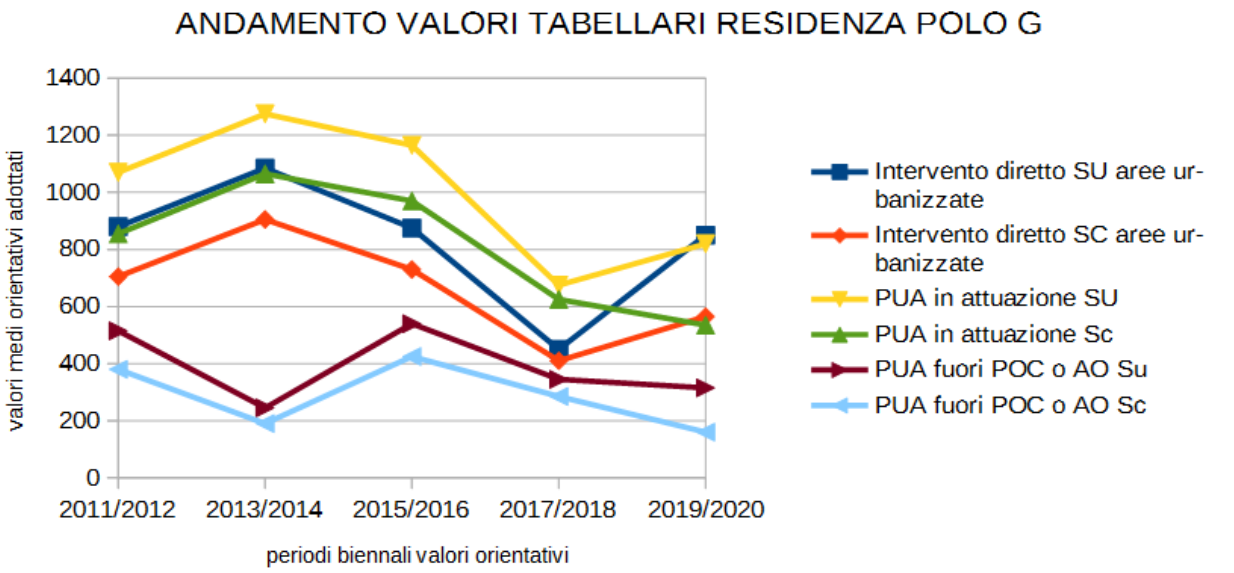
Riassumendo

Valori a mq di Su

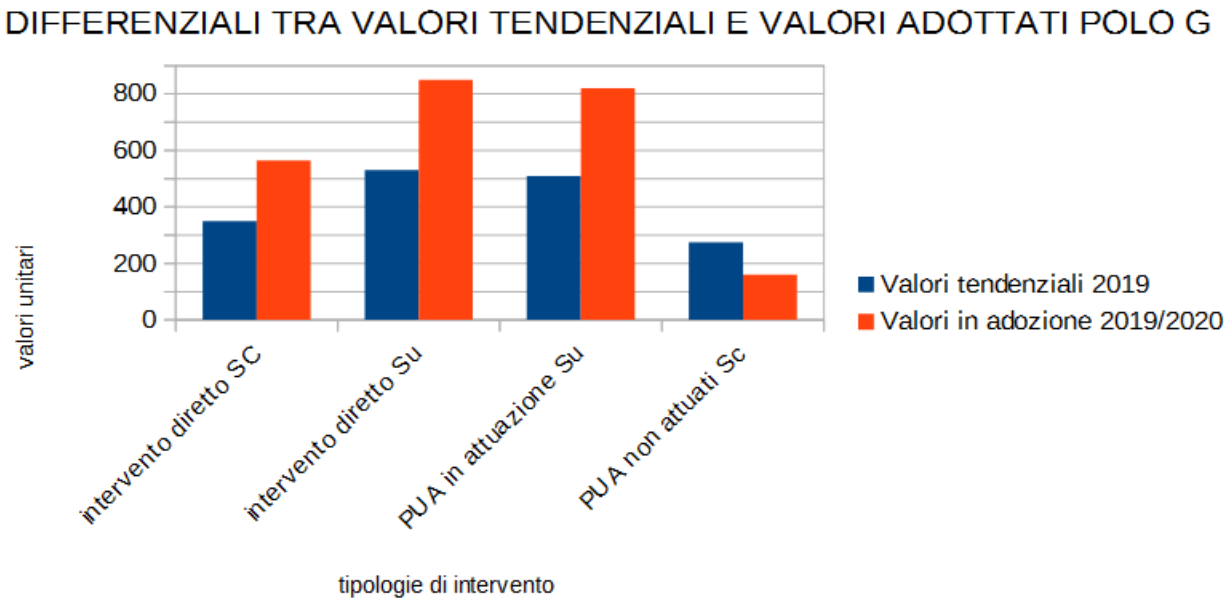
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
820,00 (A)	*615,00*	*600,00*	*585,00*	*315,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
535,00 (A)	*310,00*	*305,00*	*295,00*	*160,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo G.



Polo di aggregazione H

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Nel territorio del polo H non si sono rilevate compravendite per aree con intervento di tipo diretto.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Sc è pari a **350,00 €/mq Sc**, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali. La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Su è pari a 650,00 €/mq Su, mentre in termini quadriennali la tendenza risulta pari a **530,00 €/mq Su**.

Considerata l'assenza di rilievi di mercato, si ritiene che, per omogeneità, il valore per il corrente polo possa essere determinato come media aritmetica dei valori unitari adottati per i poli contigui G e L ove sono stati assunti i seguenti valori per aree sottoposte ad intervento diretto:

	Valori unitari in €/mq Su aree urbanizzate	Valori unitari in €/mq Sc aree urbanizzate
Polo G	850,00	565,00
Polo L	610,00	425,00
Media aritmetica	**730,00**	**495,00**

Sottraendo dai valori medi così calcolati l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 145,00 €/mq Sc e in 120,00 €/mq Su, si ottiene il valore unitario per aree non urbanizzate pari a:

495,00 €/mq Sc – 145,00 €/mq Sc = **350,00 €/mq Sc**

730,00 €/mq Su – 120,00 €/mq Su = **610,00 €/mq Su**

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**350,00 €/mq Sc**	**495,00 €/mq Sc**	**610,00 €/mq Su**	**730,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 0)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	--
Media ponderata triennio	--	--	--	--
Moda triennio	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Considerata l'inesistenza di rilievi di mercato relativamente ad aree inserite all'interno di piani in attuazione e in piano non attuati, il valore di riferimento può essere determinato seguendo lo stesso metodo utilizzato per le aree sottoposte ad intervento diretto e, cioè, mediando i valori dei poli contigui G ed L ove sono stati assunti i seguenti valori unitari per aree inserite in PUA attuati:

	Valori unitari in €/mq Su per PUA attuati	Valori unitari in €/mq Sc per PUA attuati
Polo G	820,00	535,00
Polo L	585,00	380,00
Media aritmetica	702,50 (arrotondato a **705,00**)	457,50 (arrotondato a **460,00**)

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani in attuazione vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A – 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A – 175,00) x 0,701 x 0,701**
705,00 (A)	*505,00*	*495,00*	*480,00*	*260,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A – 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A – 210,00) x 0,701 x 0,701**
460,00 (A)	*240,00*	*235,00*	*225,00*	*125,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo H è pari a 74,67 €/mq Sc che risulta ben inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

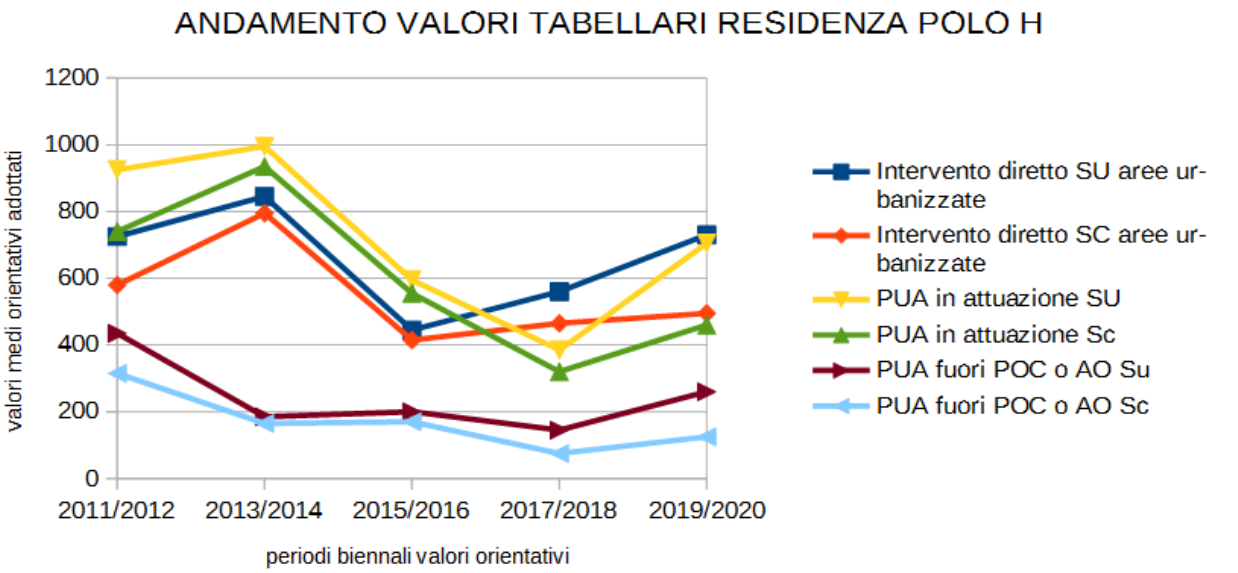
Riassumendo

Valori a mq di Su

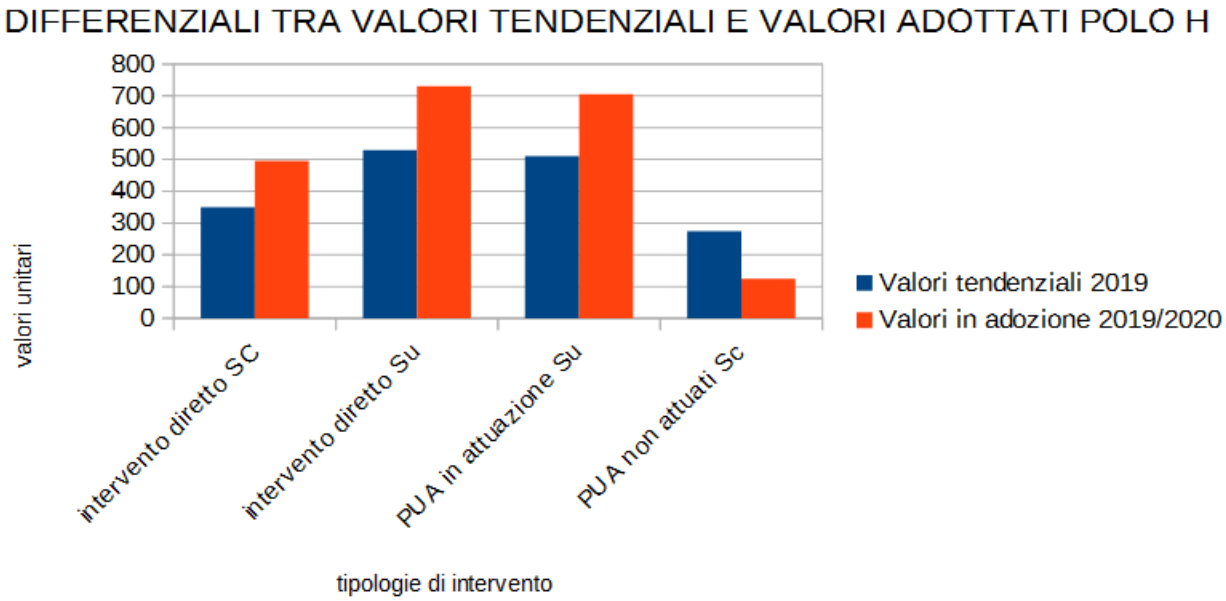
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A – 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A – 175,00) x 0,701 x 0,701**
705,00 (A)	*505,00*	*495,00*	*480,00*	*260,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A – 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A – 210,00) x 0,701 x 0,701**
460,00 (A)	*240,00*	*235,00*	*225,00*	*125,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo H.



Polo di aggregazione I

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	1	275,71 €/mq Sc	--	275,71 €/mq Sc

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Per terreni con diritto edificatorio definito in Sc, si sono rilevati 2 atti di compravendita relativi ad aree urbanizzate, dei quali uno è stato scartato in quanto riferito ad un reliquato, pertanto con valore non ordinario. Si ritiene che l'unico rilievo di mercato non consenta di elaborare un valore unitario attendibile.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Sc è pari a **350,00 €/mq Sc**, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali. La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Su è pari a 650,00 €/mq Su, mentre in termini quadriennali la tendenza risulta pari a **530,00 €/mq Su**.

Considerata l'assenza di rilievi di mercato attendibili, si ritiene che, per omogeneità, il valore per il corrente polo possa essere determinato come media aritmetica dei valori unitari adottati per i poli contigui H e L ove sono stati assunti i seguenti valori per aree sottoposte ad intervento diretto:

	Valori unitari in €/mq Su aree urbanizzate	Valori unitari in €/mq Sc aree urbanizzate
Polo H	730,00	495,00
Polo L	610,00	425,00
Media aritmetica	**670,00**	**460,00**

Sottraendo dai valori medi così calcolati l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 145,00 €/mq Sc e in 120,00 €/mq Su, si ottiene il valore unitario per aree non urbanizzate pari a:

460,00 €/mq Sc – 145,00 €/mq Sc = **315,00 €/mq Sc**

670,00 €/mq Su – 120,00 €/mq Su = **550,00 €/mq Su**

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**315,00 €/mq Sc**	**460,00 €/mq Sc**	**550,00 €/mq Su**	**670,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 0)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	--
Media ponderata triennio	--	--	--	--
Moda triennio	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Considerata l'inesistenza di rilievi di mercato relativamente ad aree inserite all'interno di piani in attuazione e in piano non attuati, il valore di riferimento può essere determinato seguendo lo stesso metodo utilizzato per le aree sottoposte ad intervento diretto e, cioè, mediando i valori dei poli contigui H ed L ove sono stati assunti i seguenti valori unitari per aree inserite in PUA attuati:

	Valori unitari in €/mq Su per PUA attuati	Valori unitari in €/mq Sc per PUA attuati
Polo H	705,00	460,00
Polo L	585,00	380,00
Media aritmetica	**645,00**	**420,00**

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani in attuazione vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
645,00 (A)	*450,00*	*440,00*	*425,00*	*230,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
420,00 (A)	*200,00*	*195,00*	*190,00*	*105,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo I è pari a 59,50 €/mq Sc che risulta ben inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

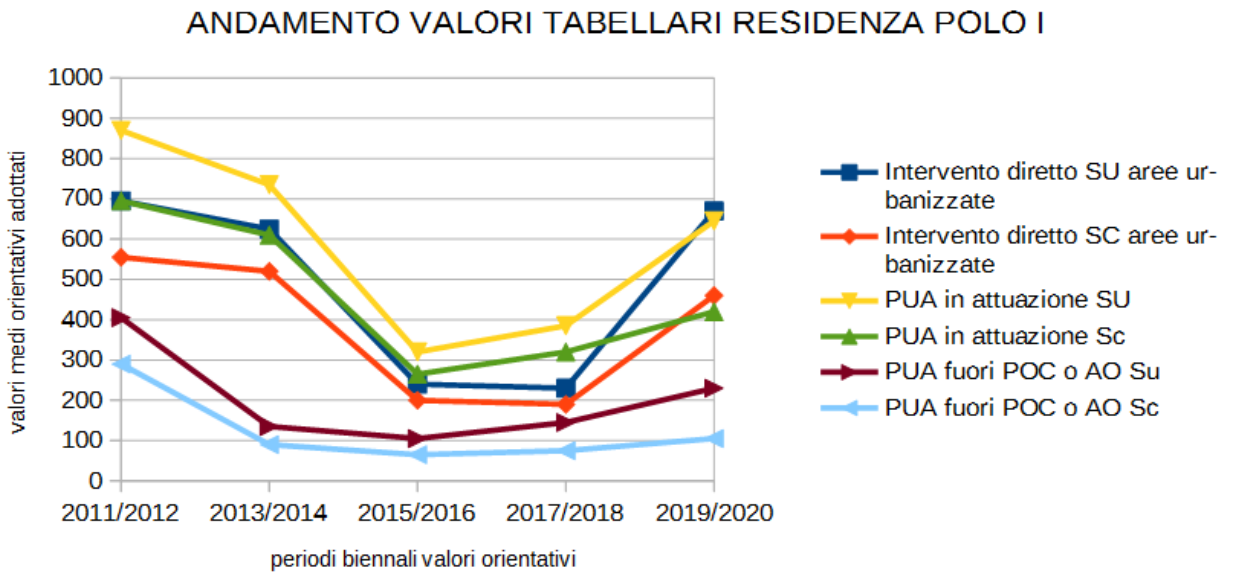
Riassumendo

Valori a mq di Su

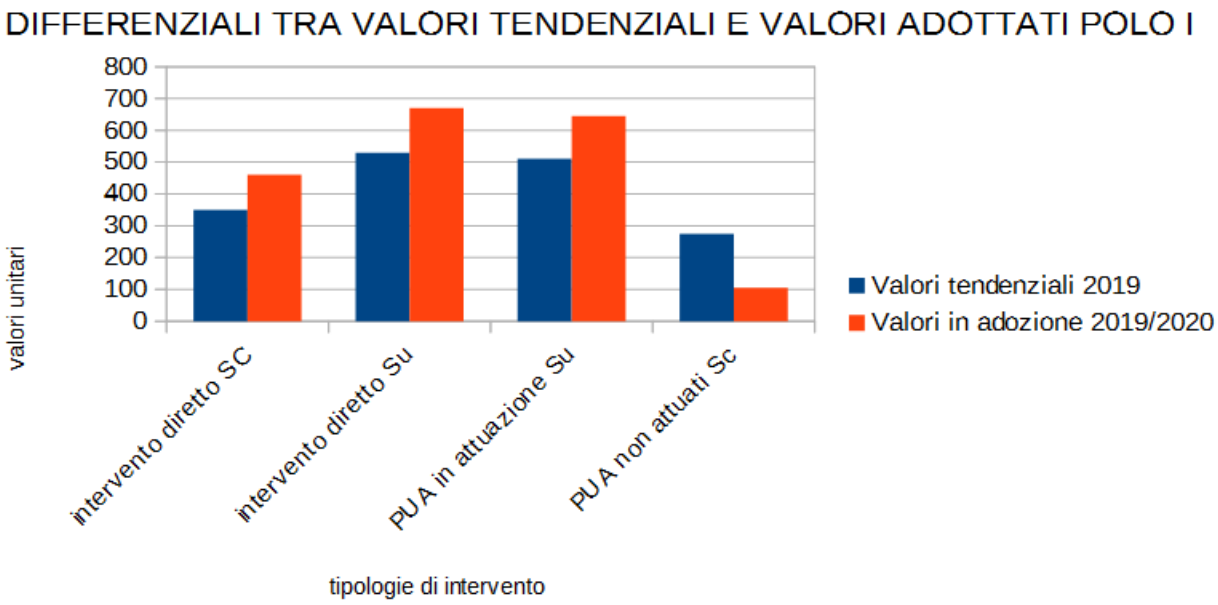
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
645,00 (A)	*450,00*	*440,00*	*425,00*	*230,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
420,00 (A)	*200,00*	*195,00*	*190,00*	*105,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo I.



Polo di aggregazione L

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	2	357,64 €/mq Sc	--	382,33 €/mq Sc
Urbanizzato	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	2	684,60 €/mq Su	--	671,33 €/mq Su
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Per terreni con diritto edificatorio definito in Sc, si sono rilevati esclusivamente atti di compravendita relativi ad aree non urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 350,00 €/mq Sc, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree non urbanizzate dalla media ponderata risulta essere pari a 382,33 €/mq Sc, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:

382,33 €/mq Sc x 0,729 = 278,72 €/mq Sc che si arrotonda a **280,00 €/mq Sc**

Sommando a tale valore l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 145,00 €/mq Sc, si ottiene il valore unitario per aree urbanizzate pari a **425,00 €/mq Sc**.

Per terreni con diritto edificatorio in Su, si sono rilevati esclusivamente atti di compravendita relativi ad aree non urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 650,00 €/mq Su, valore che si riduce a 530,00 €/mq Su relativamente alla tendenza quadriennale.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree non urbanizzate dalla media ponderata risulta essere pari a 671,33 €/mq Su, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:
671,33 €/mq Sc x 0,729 = 489,40 €/mq Su che si arrotonda a **490,00 €/mq Su**

Sommando a tale valore l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 120,00 €/mq Su, si ottiene il valore unitario per aree urbanizzate pari a **610,00 €/mq Sc**.

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**280,00 €/mq Sc**	**425,00 €/mq Sc**	**490,00 €/mq Su**	**610,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 0)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	--
Media ponderata triennio	--	--	--	--
Moda triennio	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Considerata l'inesistenza di rilievi di mercato relativamente ad aree inserite all'interno di piani in attuazione e in piano non attuati, il valore di riferimento può essere determinato tenendo conto dei valori assunti per aree sottoposte ad intervento diretto.

Sulla base degli elementi indicati nella tabella delle tendenze ordinarie rilevate sull'intero territorio comunale è possibile rilevare il rapporto su base quadriennale che sussiste tra il valore elaborato per la Su

in aree inserite in PUA in attuazione (510,00 €/mq Su) ed il valore elaborato per la Su per aree regolate dall'intervento diretto (530,00 €/mq Su):
510,00 €/mq Su : 530,00 €/mq Su = 0,962

Pertanto, conosciuto il valore unitario della Su per aree sottoposte ad intervento diretto è possibile determinare il valore unitario della Su per aree inserite in PUA in corso di attuazione applicando il coefficiente 0,962, si avrà così:
610,00 €/mq Su x 0,962 = 586,82 €/mq Su che si arrotonda a **585,00 €/mq Su**

Applicando al valore così determinato il coefficiente 0,65 è possibile determinare il valore unitario per Sc:
585,00 €/mq Su x 0,65 = 380,25 €/mq Sc che si arrotonda a **380,00 €/mq Sc**

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani in attuazione vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
585,00 (A)	*390,00*	*380,00*	*375,00*	*200,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
380,00 (A)	*160,00*	*160,00*	*155,00*	*85,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo L è pari a 203,60 €/mq Sc riferito, però, al diritto edificatorio 0,025 mq/mq il quale risulta marginale, mentre riferendosi al diritto edificatorio pari a 0,12 mq/mq si ottiene il limite pari a 42,42 €/mq Sc che risulta ben inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

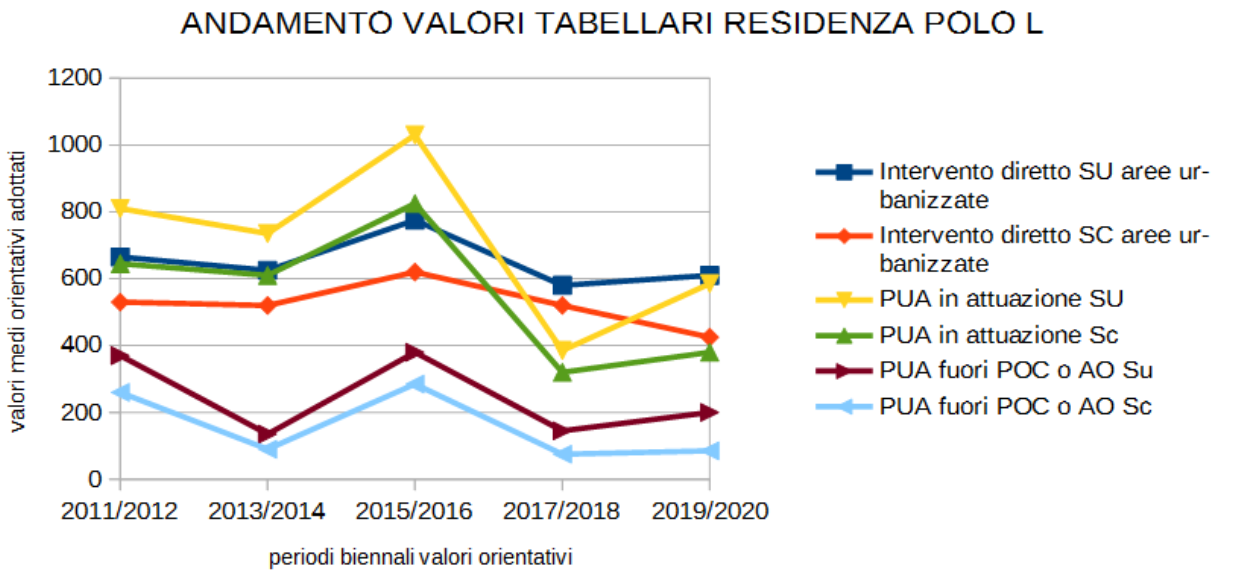
Riassumendo

Valori a mq di Su

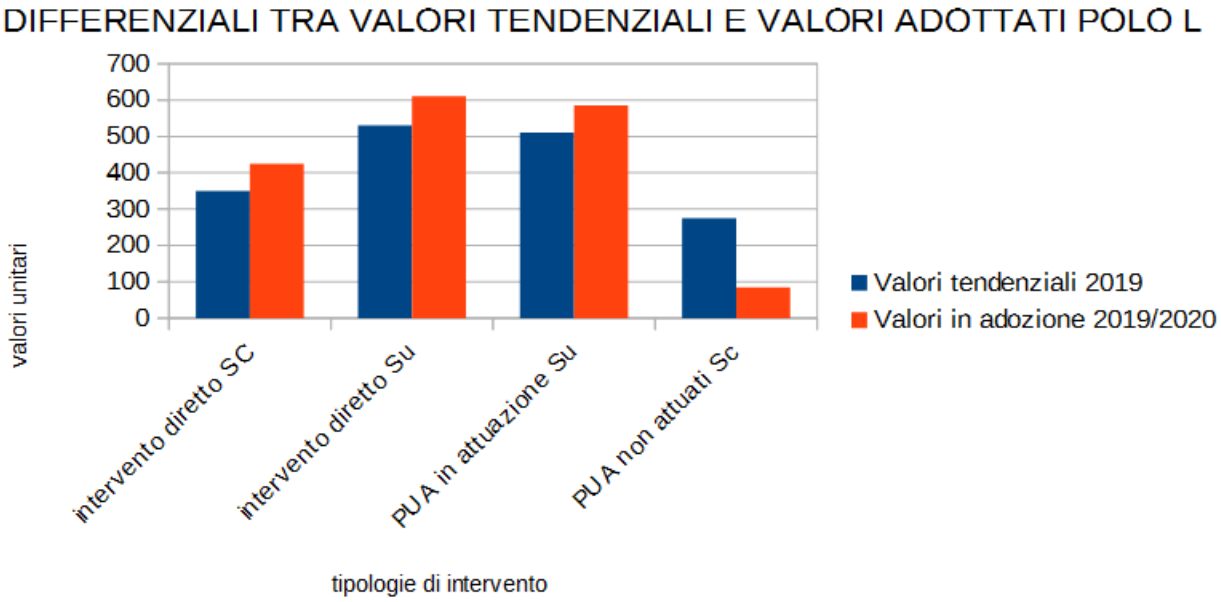
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
585,00 (A)	*390,00*	*380,00*	*375,00*	*200,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953	Piano approvato (A - 210,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701
380,00 (A)	*160,00*	*160,00*	*155,00*	*85,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo L.



Polo di aggregazione M

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	4	395,58 €/mq Sc	--	385,06 €/mq Sc
Urbanizzato	5	725,02 €/mq Sc	--	689,57 €/mq Sc

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	9	1.410,73 €/mq Su	--	1.200,86 €/mq Su

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Per terreni con diritto edificatorio definito in Sc, si sono rilevati prevalentemente atti di compravendita relativi ad aree urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 350,00 €/mq Sc, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree urbanizzate dalla media ponderata risulta essere pari a 689,57 €/mq Sc, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:

689,57 €/mq Sc x 0,729 = 502,70 €/mq Sc che si arrotonda a **505,00 €/mq Sc**

Considerato che il valore unitario rilevato per aree non urbanizzate dalla media ponderata risulta essere pari a 385,06 €/mq Sc, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:

385,06 €/mq Sc x 0,729 = 280,71 €/mq Sc che si arrotonda a **280,00 €/mq Sc**

Per terreni con diritto edificatorio in Su, si sono rilevati esclusivamente atti di compravendita relativi ad aree urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate è pari a 650,00 €/mq Su, valore che si riduce a 530,00 €/mq Su relativamente alla tendenza quadriennale.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree urbanizzate dalla media ponderata risulta essere pari a 1.200,86 €/mq Su, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,729, ottenendo:
1.200,86 €/mq Sc x 0,729 = 875,43 €/mq Su che si arrotonda a **875,00 €/mq Su**

Sottraendo da tale valore l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 120,00 €/mq Su, si ottiene il valore unitario per aree non urbanizzate pari a **755,00 €/mq Sc**.

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**280,00 €/mq Sc**	**505,00 €/mq Sc**	**755,00 €/mq Su**	**875,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	7	655,83 €/mq Su	--	532,28 €/mq Su

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 0)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	--
Media ponderata triennio	--	--	--	--
Moda triennio	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Dai rilievi di mercato sono emersi 8 valori riconducibili in €/mq Su ad aree inserite all'interno di piani in corso di attuazione. Uno dei valori viene scartato in quanto non in linea con gli altri valori rilevati. Non si sono, invece, riscontrati valori in €/mq Sc riferiti ad aree inserite all'interno di PUA non attuati.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione dalla media ponderata risulta essere pari a 532,28 €/mq Su, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 1,078, ottenendo:
532,28 €/mq Sc x 1,078 = 573,80 €/mq Sc che si arrotonda a **575,00 €/mq Su**

Applicando al valore unitario espresso in €/mq Su il coefficiente 0,65 si ottiene il valore unitario espresso in €/mq Sc:
575,00 €/mq Su x 0,65 = 373,50 €/mq Sc che si arrotonda a **375,00 €/mq Sc**

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani in attuazione vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
575,00 (A)	*380,00*	*370,00*	*365,00*	*195,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
375,00 (A)	*155,00*	*155,00*	*150,00*	*80,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo M è pari a 30,58 €/mq Sc riferito al contesto rurale che risulta ben inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

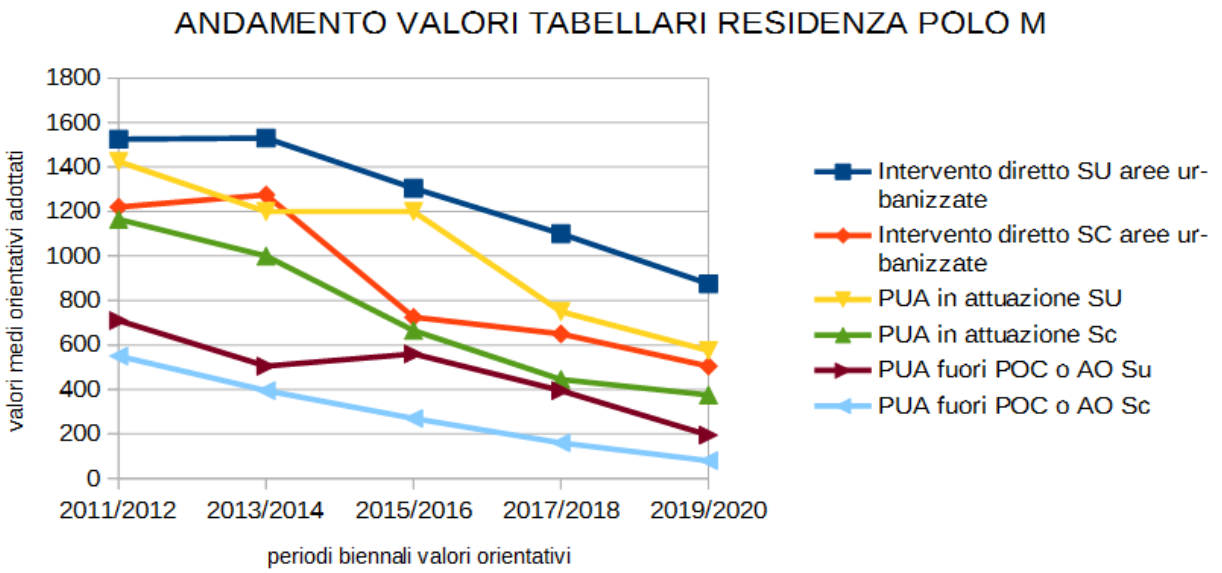
Riassumendo

Valori a mq di Su

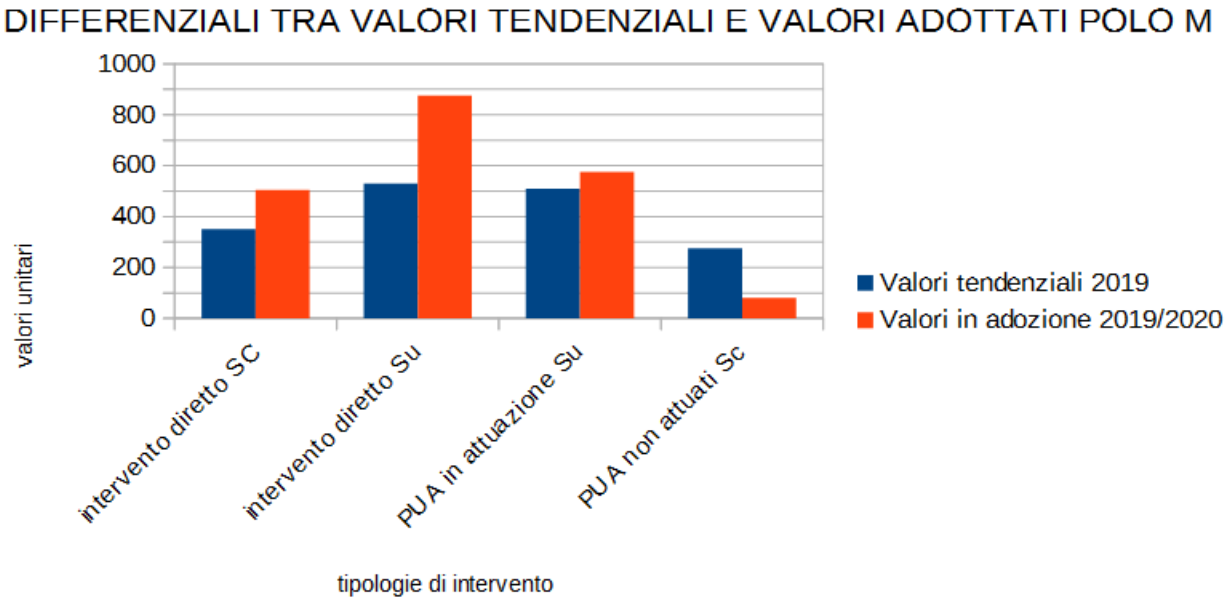
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
575,00 (A)	*380,00*	*370,00*	*365,00*	*195,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
375,00 (A)	*155,00*	*155,00*	*150,00*	*80,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo M.



Polo di aggregazione N

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Nel territorio del polo N non si sono rilevate compravendite per aree con intervento di tipo diretto.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Sc è pari a 350,00 €/mq Sc, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali. La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Su è pari a 650,00 €/mq Su, mentre in termini quadriennali la tendenza risulta pari a 530,00 €/mq Su.

Considerata la totale assenza di rilievi di mercato per aree sottoposte ad intervento diretto, si ritiene di assumere tali valori con riferimento a quanto determinato per aree inserite in PUA. Dagli elementi indicati nelle tendenze ordinarie rilevati sull'intero territorio comunale si ricava che, nella tendenza quadriennale, il rapporto tra il valore unitario espresso ad Su per interventi diretti ed il valore unitario ad Su per PUA attuati è pari a:

530,00 €/mq Su : 510,00 €/mq Su = 1,039

Pertanto conosciuto il valore unitario della Su per intervento diretto è possibile determinare il valore della Su per piano attuato moltiplicandolo per il coefficiente 1,039.

Considerato che il valore unitario per aree inserite in piani attuati è stato determinato in 935,00 €/mq Su, è, pertanto, possibile ricavare il valore unitario della Su per aree sottoposte ad intervento diretto urbanizzate:
935,00 €/mq Su x 1,039 = 971.47 €/mq Su che si arrotonda a **970,00 €/mq Su**

Applicando al valore così determinato il coefficiente 0,65 è possibile determinare il valore unitario per Sc:
970,00 €/mq Su x 0,65 = 630,50 €/mq Sc che si arrotonda a **630,00 €/mq Sc**

Sottraendo da tali valori l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 145,00 €/mq Sc e in 120,00 €/mq Su, si ottiene il valore unitario per aree non urbanizzate pari a:
630,00 €/mq Sc – 145,00 €/mq Sc = **485,00 €/mq Sc**
970,00 €/mq Su – 120,00 €/mq Su = **850,00 €/mq Su**

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**485,00 €/mq Sc**	**630,00 €/mq Sc**	**850,00 €/mq Su**	**970,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 1)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 2)**
Media aritmetica triennio	539,45 €/mq Su	--	--	102,64 €/mq Sc
Media ponderata triennio	--	--	--	--
Moda triennio	539,45 €/mq Su	--	--	116,87 €/mq Sc

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Dai rilievi di mercato è emersa una sola compravendita con valori riconducibili in €/mq Su ad aree inserite all'interno di piani in corso di attuazione. Il valore rilevato non risulta essere coerente con i valori rilevati per piani non attuati e con i valori rilevati per aree ad intervento diretto, pertanto viene scartato. Si sono rilevate alcune compravendite relative ad aree comprese in PUA non attuati relativamente a posizioni attuative diverse e ad unità diverse.

Considerato che il valore unitario rilevato per aree inserite in PUA non attuati dalla media ponderata risulta essere pari a 539,45 €/mq Su, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 1,348, ottenendo:
539,45 €/mq Sc x 1,348 = 727,18 €/mq Sc che si arrotonda a **725,00 €/mq Su**

Il valore di riferimento desunto dalla media ponderata in €/mq Sc viene utilizzato per il calcolo del valore iniziale per aree poste al di fuori della programmazione del POC applicando il coefficiente previsivo tendenziale quadriennale pari a 1,348, si ottiene, quindi, il valore di riferimento:
116,87 €/mq Sc x 1,348 = 157,54 €/mq Sc

Applicando al valore così determinato il coefficiente di riduzione pari a 0,701 si ottiene il valore unitario per aree, comprese nel PUA, e poste al di fuori del POC o degli Accordi Operativi:
157,54 €/mq Sc x 0,701 = 110,44 €/mq Sc che si arrotonda a **110,00 €/mq Sc**

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani non attuati vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
935,00 (A)	*725,00*	*710,00*	*690,00*	*375,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
435,00 (A)	*215,00*	*210,00*	*205,00*	*110,00*

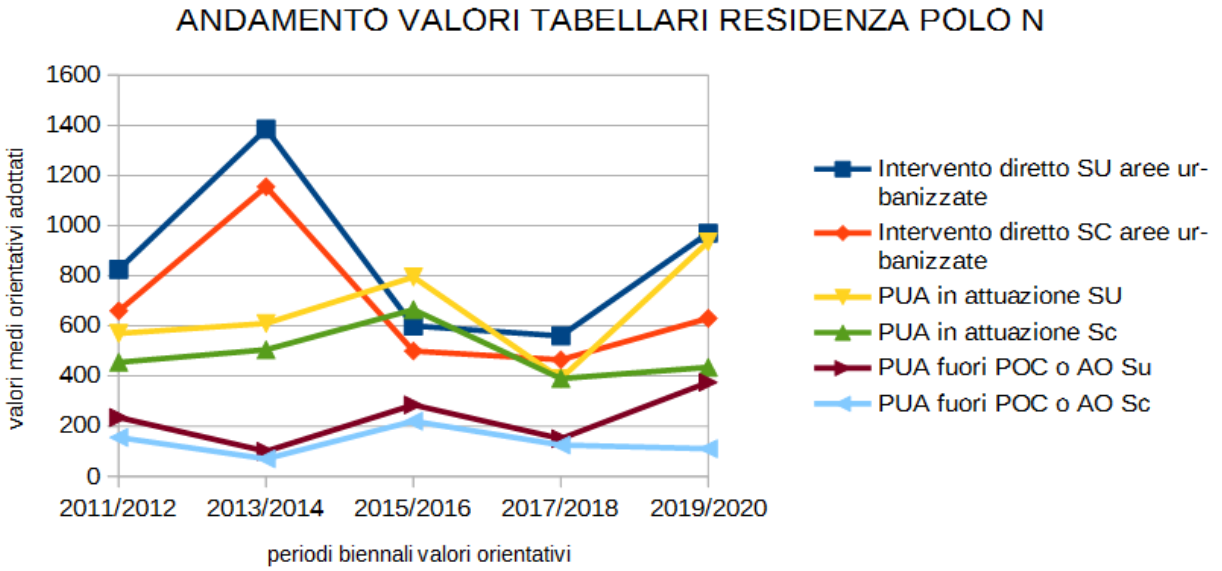
Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo N è pari a 291,20 €/mq Sc riferito, però, al diritto edificatorio 0,025 mq/mq il quale risulta marginale, mentre riferendosi al diritto edificatorio pari a 0,12 mq/mq si ottiene il limite pari a 60,67 €/mq Sc che risulta ben inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

Riassumendo
Valori a mq di Su

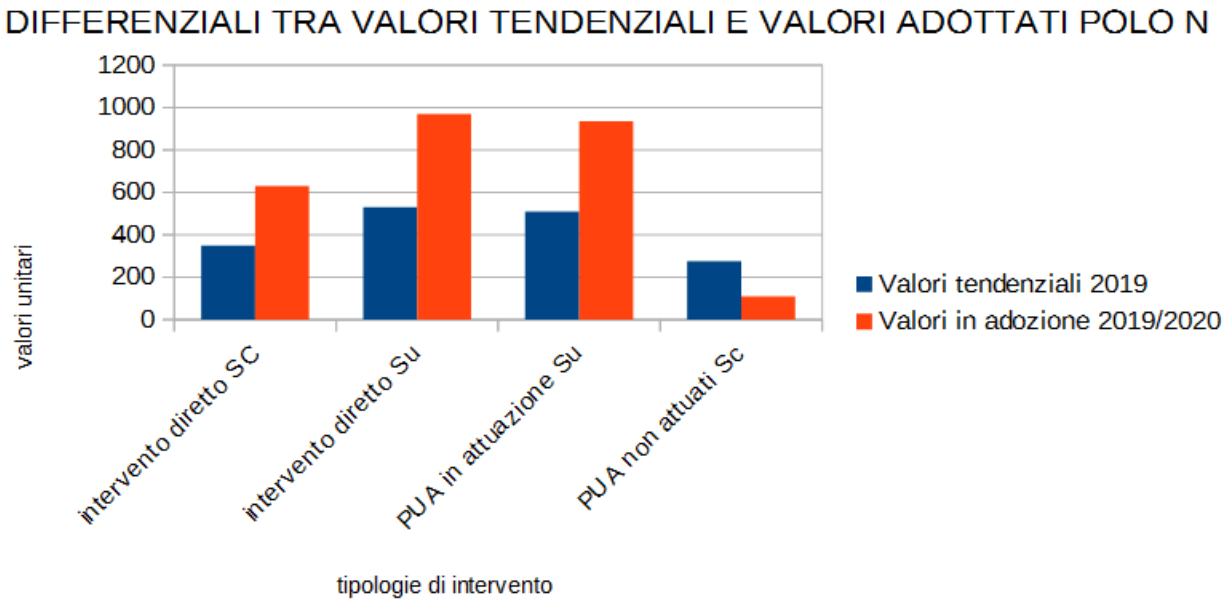
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
935,00 (A)	*725,00*	*710,00*	*690,00*	*375,00*

Valori a mq di Sc

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953	Piano approvato (A - 210,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701
435,00 (A)	*215,00*	*210,00*	*205,00*	*110,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo N.



Polo di aggregazione O

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Sc	350,00	0,543	350,00	0,729	350,00	0,636
Intervento diretto Su	650,00	0,725	530,00	0,742	590,00	0,734
PUA in attuazione Su	370,00	0,491	510,00	1,078	440,00	0,785
PUA non attuati Sc	200,00	0,878	275,00	1,348	238,00	1,113

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Non si sono rilevati atti di compravendita all'interno del territorio del polo O.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Sc è pari a **350,00 €/mq Sc**, tale valore coincide con quella calcolata in termini quadriennali. La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Su è pari a 650,00 €/mq Su, mentre in termini quadriennali la tendenza risulta pari a **530,00 €/mq Su**.

Considerata l'assenza di rilievi di mercato, si ritiene che, per omogeneità, il valore per il corrente polo possa essere determinato come media aritmetica dei valori unitari adottati per i poli contigui C e N ove sono stati assunti i seguenti valori per aree sottoposte ad intervento diretto:

	Valori unitari in €/mq Su aree urbanizzate	Valori unitari in €/mq Sc aree urbanizzate
Polo C	910,00	440,00
Polo N	970,00	630,00
Media aritmetica	**940,00**	**535,00**

Sottraendo dai valori medi così calcolati l'incidenza dei costi di urbanizzazione delle aree sottoposte ad intervento diretto determinato in 145,00 €/mq Sc e in 120,00 €/mq Su, si ottiene il valore unitario per aree non urbanizzate pari a:

535,00 €/mq Sc – 145,00 €/mq Sc = **390,00 €/mq Sc**

940,00 €/mq Su – 120,00 €/mq Su = **820,00 €/mq Su**

Riepilogo valori aree a destinazione residenziali sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Sc		Valori unitari in €/mq Su	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**390,00 €/mq Sc**	**535,00 €/mq Sc**	**820,00 €/mq Su**	**940,00 €/mq Su**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 0)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	--
Media ponderata triennio	--	--	--	--
Moda triennio	--	--	--	--

Non si sono rilevate compravendite per tale fattispecie.

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Considerata l'inesistenza di rilievi di mercato relativamente ad aree inserite all'interno di piani in attuazione e in piano non attuati, il valore di riferimento può essere determinato seguendo lo stesso metodo utilizzato per le aree sottoposte ad intervento diretto e, cioè, mediando i valori dei poli contigui C ed N ove sono stati assunti i seguenti valori unitari per aree inserite in PUA attuati:

	Valori unitari in €/mq Su per PUA attuati	Valori unitari in €/mq Sc per PUA attuati
Polo C	1.100,00	715,00
Polo N	935,00	435,00
Media aritmetica	1.017,50 (arrotondato a **1.020,00**)	**575,00**

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani in attuazione vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 175,00 €/mq per la Su e 210,00 €/mq per la Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
1.020,00 (A)	*805,00*	*785,00*	*770,00*	*415,00*

Valori a mq di Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
575,00 (A)	*350,00*	*340,00*	*330,00*	*180,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo O è pari a 128,80 €/mq Sc che risulta inferiore al valore minimo orientativo determinato per aree poste fuori POC o AO.

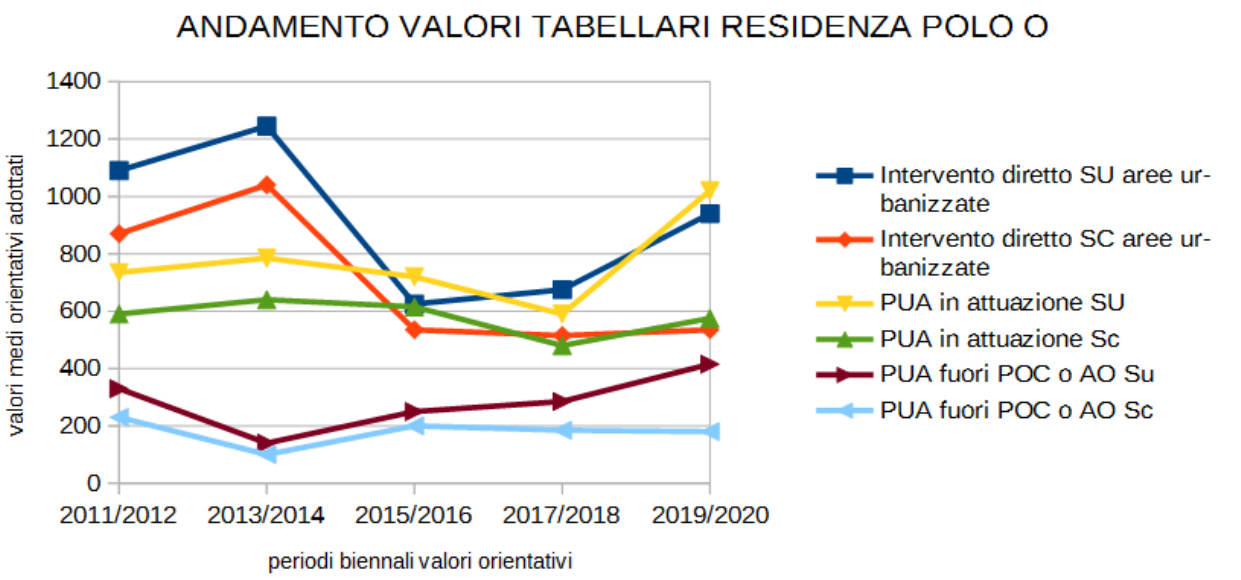
Riassumendo

Valori a mq di Su

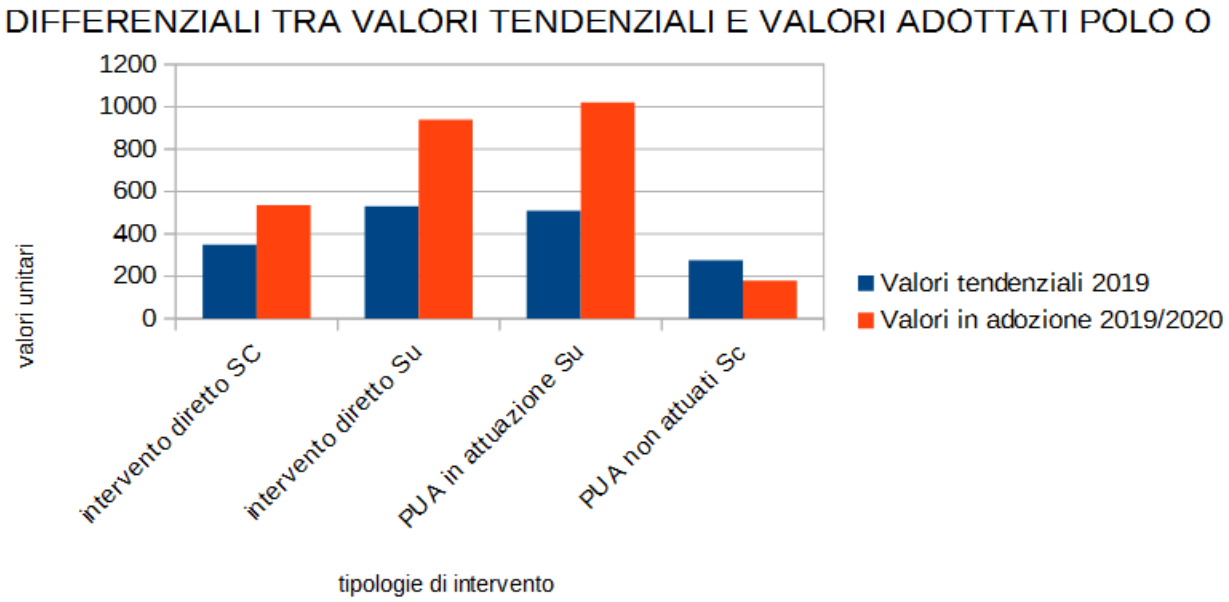
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 175,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 175,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 175,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 175,00) x 0,701 x 0,701**
1.020,00 (A)	*805,00*	*785,00*	*770,00*	*415,00*

Valori a mq di Sc

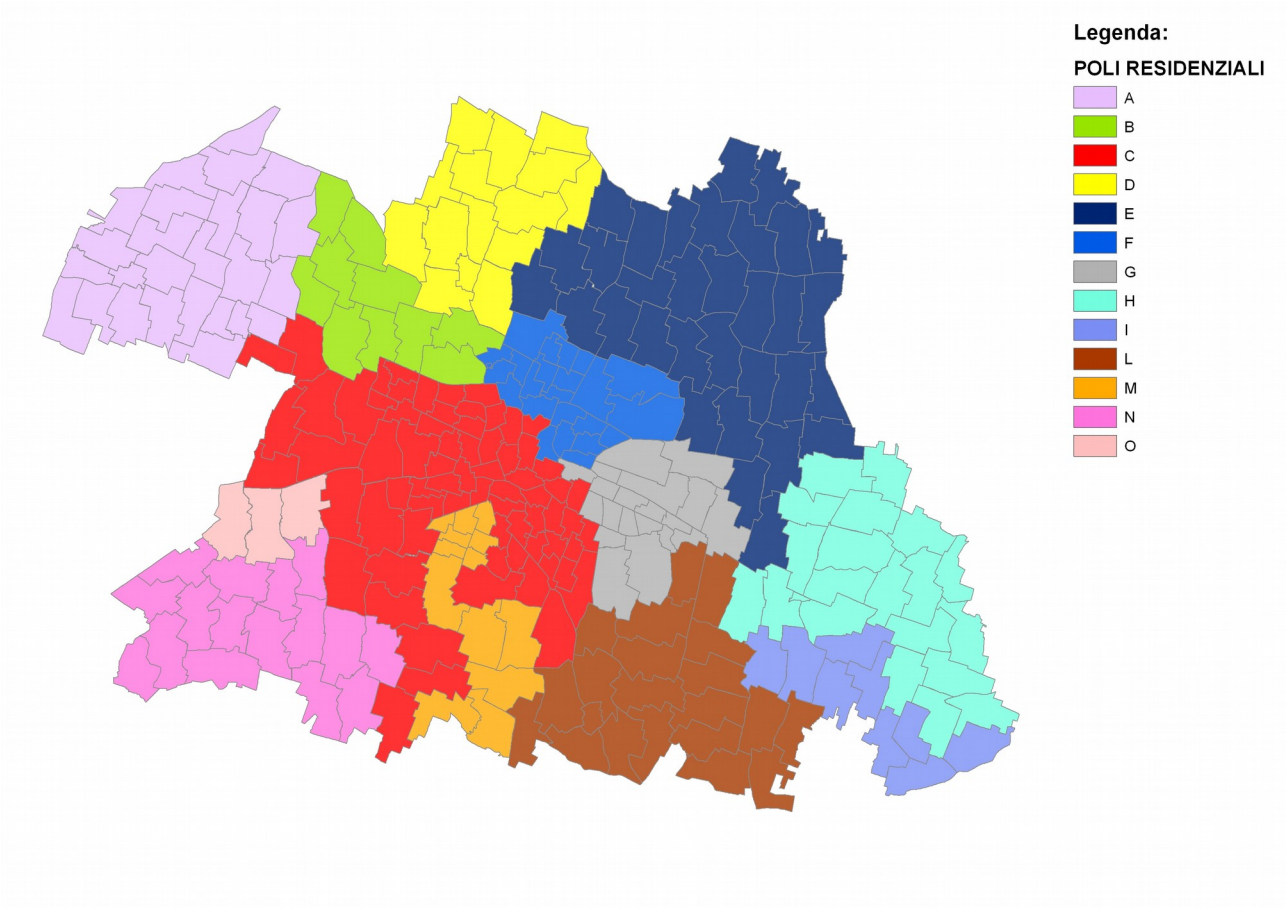
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 210,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 210,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 210,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 210,00) x 0,701 x 0,701**
575,00 (A)	*350,00*	*340,00*	*330,00*	*180,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo O.



L’attività di confronto e raggruppamento dei valori unitari medi ha portato a definire, per la residenza, i seguenti poli:



POLO	DENOMINAZIONE
A	CADE’ – GAIDA - CELLA
B	RONCOCESI - CAVAZZOLI
C	OVEST
D	SESSO
E	PRATOFONTANA – MASSENZATICO - GAVASSA
F	SAN PROSPERO – SANTA CROCE
G	OSPIZIO
H	MASONE - BAGNO
I	MARMIROLO - CORTICELLA
L	FOGLIANO – GAVASSETO - SABBIONE
M	CANALI - CANALINA
N	SAN BARTOLOMEO – SAN RIGO
O	CODEMONDO

Di seguito si riportano i dati sintetici di valutazione determinati ai punti precedenti

VALORI ESPRESSI A MQ DI S.U. E S.C.

POLO	INT. DIRETTO URBANIZZATO	INT. DIRETTO NON URBANIZZATO	PUA IN ATTUAZIONE	PUA NON ATTUATO FUORI POC O AO
A	↓↓ 285,00 €/mq Su	↓↓ 165,00 €/mq Su	↑ 510,00 €/mq Su	↓ 165,00 €/mq Su
A	↓↓ 255,00 €/mq Sc	↓↓ 110,00 €/mq Sc	↔ 435,00 €/mq Sc	↓ 110,00 €/mq Sc
B	↓↓ 340,00 €/mq Su	↓↓ 220,00 €/mq Su	↑ 480,00 €/mq Su	↑ 150,00 €/mq Su
B	↓↓ 225,00 €/mq Sc	↓↓ 80,00 €/mq Sc	↑ 415,00 €/mq Sc	↑ 100,00 €/mq Sc
C	↑↑ 910,00 €/mq Su	↑↑ 790,00 €/mq Su	↑↑ 1.100,00 €/mq Su	↑ 455,00 €/mq Su
C	↓↓ 440,00 €/mq Sc	↓↓ 295,00 €/mq Sc	↑↑ 715,00 €/mq Sc	↑ 250,00 €/mq Sc
D	↑↑ 855,00 €/mq Su	↑↑ 735,00 €/mq Su	↑↑ 660,00 €/mq Su	↑ 240,00 €/mq Su
D	↑ 485,00 €/mq Sc	↔ 340,00 €/mq Sc	↑↑ 575,00 €/mq Sc	↑↑ 180,00 €/mq Sc
E	↑↑ 400,00 €/mq Su	↑↑ 280,00 €/mq Su	↑ 440,00 €/mq Su	↓ 130,00 €/mq Su
E	↑ 265,00 €/mq Sc	↑ 120,00 €/mq Sc	↑ 385,00 €/mq Sc	↑ 85,00 €/mq Sc
F	↑↑ 870,00 €/mq Su	↑↑ 750,00 €/mq Su	↑↑ 835,00 €/mq Su	↑↑ 325,00 €/mq Su
F	↑ 565,00 €/mq Sc	↑ 420,00 €/mq Sc	↑↑ 650,00 €/mq Sc	↑↑ 215,00 €/mq Sc
G	↑↑ 850,00 €/mq Su	↑ 445,00 €/mq Su	↑↑ 820,00 €/mq Su	↑ 315,00 €/mq Su
G	↑↑ 565,00 €/mq Sc	↑ 295,00 €/mq Sc	↓ 535,00 €/mq Sc	↓↓ 160,00 €/mq Sc
H	↑↑ 730,00 €/mq Su	↑↑ 610,00 €/mq Su	↑↑ 705,00 €/mq Su	↑↑ 260,00 €/mq Su
H	↑ 495,00 €/mq Sc	↑ 350,00 €/mq Sc	↑↑ 460,00 €/mq Sc	↑ 125,00 €/mq Sc
I	↑↑ 670,00 €/mq Su	↑↑ 550,00 €/mq Su	↑↑ 645,00 €/mq Su	↑ 230,00 €/mq Su
I	↑↑ 460,00 €/mq Sc	↑↑ 315,00 €/mq Sc	↑ 420,00 €/mq Sc	↑ 105,00 €/mq Sc
L	↑ 610,00 €/mq Su	↑ 490,00 €/mq Su	↑↑ 585,00 €/mq Su	↑ 200,00 €/mq Su
L	↓ 425,00 €/mq Sc	↓↓ 280,00 €/mq Sc	↑ 380,00 €/mq Sc	↑ 85,00 €/mq Sc
M	↓↓ 875,00 €/mq Su	↓↓ 755,00 €/mq Su	↓↓ 575,00 €/mq Su	↓↓ 195,00 €/mq Su
M	↓↓ 505,00 €/mq Sc	↓↓ 280,00 €/mq Sc	↓ 375,00 €/mq Sc	↓ 80,00 €/mq Sc
N	↑↑ 970,00 €/mq Su	↑↑ 850,00 €/mq Su	↑↑ 935,00 €/mq Su	↑↑ 375,00 €/mq Su
N	↑↑ 630,00 €/mq Sc	↑↑ 485,00 €/mq Sc	↑ 435,00 €/mq Sc	↓ 110,00 €/mq Sc
O	↑↑ 940,00 €/mq Su	↑↑ 820,00 €/mq Su	↑↑ 1.020,00 €/mq Su	↑↑ 415,00 €/mq Su
O	↑ 535,00 €/mq Sc	↔ 390,00 €/mq Sc	↑ 575,00 €/mq Sc	↓ 180,00 €/mq Sc

↑ incremento entro 100,00 €/mq del parametro di riferimento rispetto al biennio 2017/2018
↑↑ incremento oltre 100,00 €/mq del parametro di riferimento rispetto al biennio 2017/2018

↓ decremento entro 100,00 €/mq del parametro di riferimento rispetto al biennio 2017/2018
↓↓ decremento oltre 100,00 €/mq del parametro di riferimento rispetto al biennio 2017/2018

↔ nessuna variazione rispetto al biennio 2017/2018

Ottenuti, così, i valori di riferimento base al mq di superficie utile o superficie complessiva edificabile/edificata è stato possibile definire i valori unitari a mq di riferiti alle altre destinazioni residenziali (o prevalentemente residenziali) attuabili con intervento diretto.

I valori unitari sono stati determinati applicando i seguenti parametri correttivi al valore unitario a mq di Su o Sc:

1. coefficiente 0,701 da applicare al valore unitario per determinare il valore dell'area che dalla destinazione agricola è passata alla destinazione edificabile rilevante ai fini fiscali durante il periodo di salvaguardia;

2. coefficiente 0,85 che tiene conto dell'incompatibilità di zona per le destinazioni ASP4 residenziali;

3. coefficiente 0,60 che tiene conto dell'incompatibilità di zona per i recuperi residenziali in area agricola (AVP, ARP, AAP, APC).

Produttivo

Polo di aggregazione A

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Su=Sc	175,00	0,962	135,00	0,794	155,00	0,878
PUA in attuazione Su=Sc	360,00	0,827	150,00	0,342	255,00	0,585
PUA non attuati Su=Sc	120,00	1,561	30,00	0,214	75,00	0,888

Rilevazioni nel polo.

Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su=Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Nell'ambito territoriale del polo A è stato rilevato un solo atto di compravendita che si è ritenuto di scartare in quanto relativo ad una modesta porzione di area e, quindi, non attendibile.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Su=Sc è pari a **175,00 €/mq Su=Sc**, mentre quella calcolata in termini quadriennali risulta essere pari a **135,00 €/mq Su=Sc**.

Considerata la totale assenza di rilievi di mercato per aree sottoposte ad intervento diretto, si ritiene di assumere tali valori con riferimento a quanto determinato per aree inserite in PUA. Dagli elementi indicati nelle tendenze ordinarie rilevati sull'intero territorio comunale si ricava che, nella tendenza quadriennale, il rapporto tra il valore unitario espresso ad Su-Sc per interventi diretti ed il valore unitario ad Su-Sc per PUA attuati è pari a:

135,00 €/mq Su-Sc : 150,00 €/mq Su-Sc = 0,900

Pertanto conosciuto il valore unitario della Su-Sc per piani in attuazione è possibile determinare il valore della Su-Sc per intervento diretto moltiplicandolo per il coefficiente 0,900.

Considerato che il valore unitario per aree inserite in piani attuati è stato determinato in 85,00 €/mq Su-Sc, è, pertanto, possibile ricavare il valore unitario della Su-Sc per aree sottoposte ad intervento diretto non urbanizzate:

85,00 €/mq Su-Sc x 0,900 = 76,50 €/mq Su-Sc che si arrotonda a **75,00 €/mq Su-Sc**

Sommando a tale valore unitario la differenza d'incidenza dei costi di urbanizzazione tra quanto determinato per gli interventi diretti (100,00 €/mq Su-Sc) e quanto determinato per i comparti (45,00 €/mq Su-Sc), si ottiene il probabile valore di mercato per aree produttive urbanizzate:
75,00 €/mq Su-Sc + 55,00 €/mq Su-Sc = **130,00 €/mq Su- Sc**

Riepilogo valori aree a destinazione produttiva sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Su-Sc	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**75,00 €/mq Su-Sc**	**130,00 €/mq Su-Sc**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	--	--	--	--

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 4)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	46,00 €/mq Sc
Media ponderata triennio	--	--	--	59,90 €/mq Sc
Moda triennio	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Dai rilievi di mercato sono emerse sette compravendite relative a piani non attuati delle quali una relativa ad un piano approvato ma non ancora convenzionato mentre le altre si riferiscono a piani esclusi dalla programmazione del POC. Delle sette compravendite rilevate tre sono state scartate in quanto riportanti valori unitari non coerenti con le altre (o troppo elevati in due casi o troppo ridotti in un caso).

Considerato che il valore unitario rilevato per aree inserite in PUA non attuati e poste fuori POC dalla media ponderata risulta essere pari a 59,90 €/mq Su-Sc, per ottenere la tendenza sull'anno 2019, il valore unitario viene moltiplicato per il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,214, ottenendo:
59,90 €/mq Su-Sc x 0,214 = 12,81 €/mq Sc che si arrotonda a **15,00 €/mq Su-Sc**

Applicando al valore così determinato il coefficiente di riduzione pari a 0,701 si ottiene il valore unitario per aree, comprese nel PUA, e poste al di fuori del POC o degli Accordi Operativi:
15,00 €/mq Su-Sc x 0,701 = 10,51 €/mq Su-Sc che si arrotonda a **10,00 €/mq Su-Sc**

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani non attuati vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mq per la Su-Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su-Sc (arrotondati)

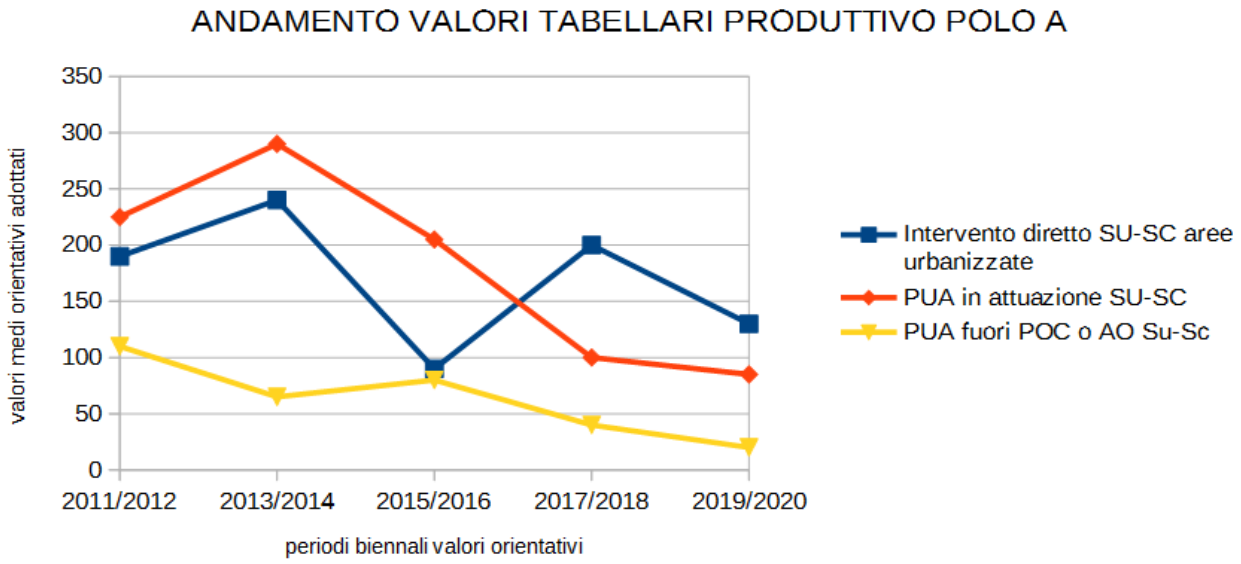
Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 45,00) x 0,953	Piano approvato (A - 45,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 45,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 45,00) x 0,701 x 0,701
65,00 (A)	*19,00*	*19,00*	*19,00*	*10,00*

Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo A è pari a 29,25 €/mq Su-Sc riferito al diritto edificatorio 0,200 mq/mq, si ritiene che debba assumersi tale valore unitario al fine della omogenizzazione dei valori di mercato il quale va, comunque, moltiplicato per il coefficiente 0,701, si avrà così:
29,25 €/mq Su-Sc x 0,701 = 21,03 €/mq Su-Sc che si arrotonda a **20,00 €/mq Su-Sc**

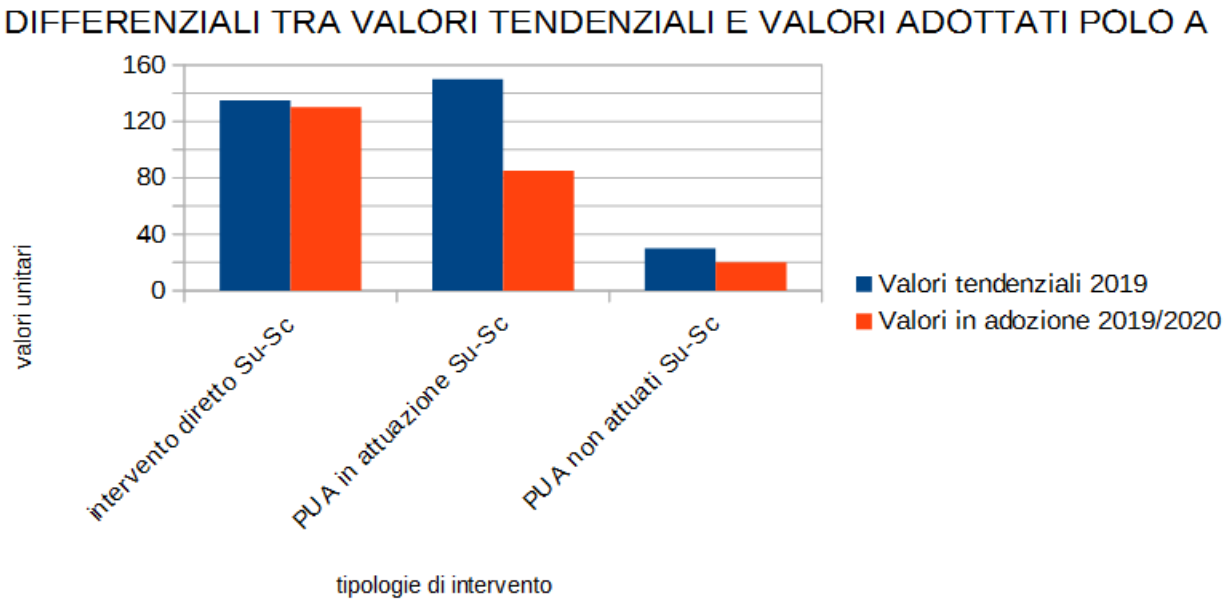
Da tale valore si ottengono i nuovi valori unitari per il polo A.

Valori a mq di Su-Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 45,00) x 0,953	Piano approvato (A - 45,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 45,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 45,00) x 0,701 x 0,701
85,00 (A)	*40,00*	*35,00*	*35,00*	*20,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo A.



Polo di aggregazione B

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Su=Sc	175,00	0,962	135,00	0,794	155,00	0,878
PUA in attuazione Su=Sc	360,00	0,827	150,00	0,342	255,00	0,585
PUA non attuati Su=Sc	120,00	1,561	30,00	0,214	75,00	0,888

Rilevazioni nel polo.
Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su=Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	1	60,98 €/mq Su-Sc	--	60,98 €/mq Su-Sc
Urbanizzato	13	253,77 €/mq Su-Sc	208,78 €/mq Su-Sc	241,46 €/mq Su-Sc

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Nell'ambito territoriale del polo B sono stati rilevati quindici atti di compravendita uno dei quali relativo ad aree non urbanizzate. Dal confronto dei dati rilevati è emersa la necessità di scartare una compravendita relativa ad aree urbanizzate in quanto inerente un terreno con capacità edificatoria non significativa.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Su=Sc è pari a **175,00 €/mq Su=Sc**, mentre quella calcolata in termini quadriennali risulta essere pari a **135,00 €/mq Su=Sc**.

Considerata l'elevata consistenza di rilievi di mercato per aree sottoposte ad intervento diretto, si è valutato che la moda gravita, per ben sette compravendite su tredici, su valori unitari che si discostano tra loro entro un limite di 35,00 €/mq Su-Sc. Si è, pertanto, provveduto a determinare la media ponderata di tali compravendite giungendo a definire il valore unitario, che si ritiene opportuno assumere come riferimento per aree urbanizzate, pari a 208,78 €/mq Su-Sc.

Applicando a tale valore unitario il coefficiente tendenziale su base quadriennale pari a 0,794, si avrà:
208,78 €/mq Su-Sc x 0,794 = 165,77 €/mq Su-Sc che si arrotonda a **165,00 €/mq Su-Sc**.

Sottraendo dal valore unitario così determinato l'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 100,00 €/mq Su-Sc, si avrà:
165,00 €/mq Su-Sc – 100,00 €/mq Su-Sc = **65,00 €/mq Su-Sc**

Riepilogo valori aree a destinazione produttiva sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Su-Sc	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**65,00 €/mq Su-Sc**	**165,00 €/mq Su-Sc**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	**Numero atti**	**Media aritmetica triennio**	**Moda triennio**	**Media ponderata triennio**
Urbanizzato	4	289,89 €/mq Su-Sc	288,98 €/mq Su-Sc	257,44 €/mq Su-Sc

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 3)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 1)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 14)**
Media aritmetica triennio	482,21 €/mq Su-Sc	--	197,47 €/mq Su-Sc	137,73 €/mq Sc
Media ponderata triennio	559,30 €/mq Su-Sc	--	197,47 €/mq Su-Sc	106,46 €/mq Sc
Moda triennio	564,87 €/mq Su-Sc	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Dai rilievi di mercato sono emerse quattro compravendite relative a piani attuati o in corso di attuazione, da due di esse è stato possibile ricavare la moda in quanto i valori unitari si discostano, tra loro, di poco più di 10,00 €/mq Su-Sc.

Per quanto riguarda le aree comprese in comparti non attuati si sono rilevate ben ventuno compravendite delle quali ne sono state scartate tre in quanto riferite a situazioni non ordinarie (un'area compresa in un accordo pre-fallimentare, un'area dichiarata a destinazione agricola in atto, un'area ceduta gratuitamente al Comune). Le compravendite restanti sono state collocate nella posizione di iter che avevano le aree alla data della stipula. Per le aree dotate di convenzione stipulata risultano tre compravendite due delle quali presentano valori unitari che si discostano di meno di 50,00 €/mq Su-Sc e, pertanto, è stata calcolata l'ipotetica moda ricavandola dalla media ponderata dei due atti. E' stata rilevata una sola compravendita riferita ad aree inserite in POC. Sono state rilevate quattordici compravendite relative ad aree poste al di fuori del POC per le quali l'eterogeneità dei valori unitari non ha consentito di determinare una moda.

Vista la rilevante quantità di compravendite relative ad aree poste al di fuori dalla programmazione del POC si è ritenuto di assumere, come riferimento, il valore determinato dalla media ponderata pari a 106,46 €/mq Su-Sc.

Applicando al valore così determinato il coefficiente di riduzione pari a 0,701 si ottiene il valore unitario per aree, comprese nel PUA, e poste al di fuori del POC o degli Accordi Operativi:
106,46 €/mq Su-Sc x 0,701 = 74,63 €/mq Su-Sc che si arrotonda a **75,00 €/mq Su-Sc**

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani non attuati vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mq per la Su-Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

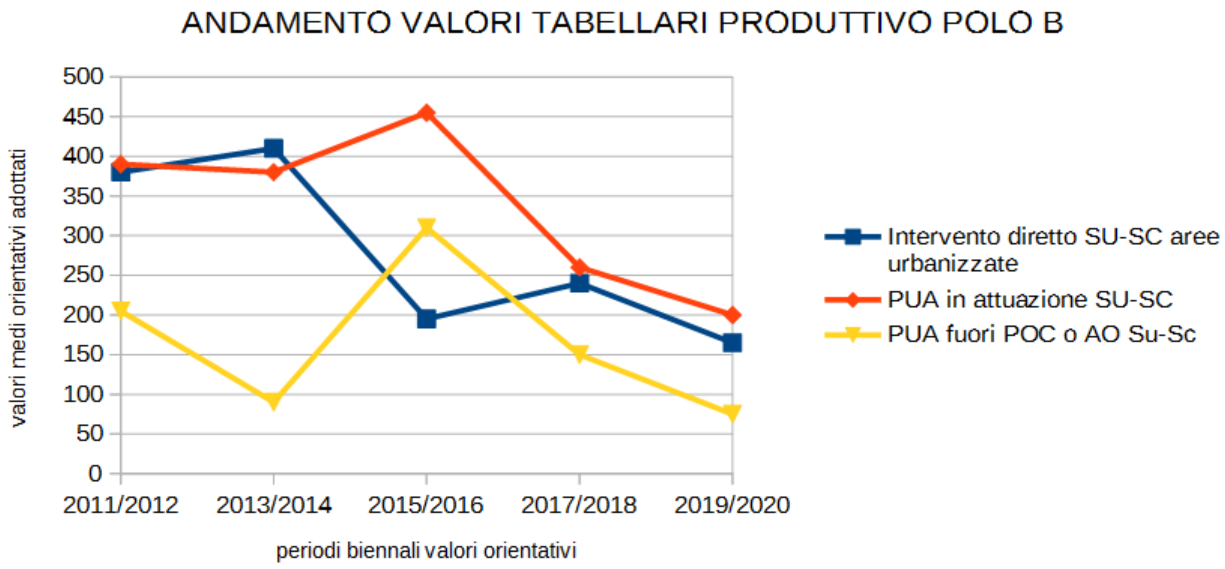
Valori a mq di Su-Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 45,00) x 0,953	Piano approvato (A - 45,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 45,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 45,00) x 0,701 x 0,701
200,00 (A)	*150,00*	*145,00*	*140,00*	*75,00*

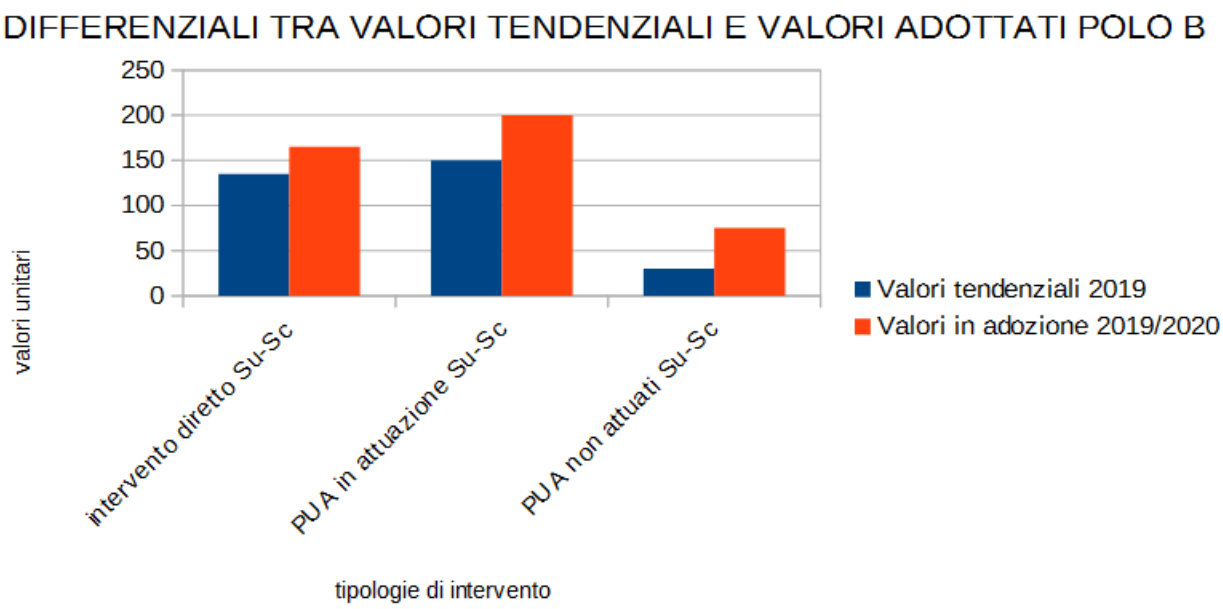
Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo B è pari a 126,80 €/mq Su-Sc riferito al diritto edificatorio 0,050 mq/mq, considerato che tale diritto edificatorio rappresenta una condizione marginale mentre il diritto edificatorio ordinario minimo è pari a 0,200 mq/mq, dall'applicazione di tale indice si ottiene un valore minimo dei terreni agricoli pari a 31,70 €/mq Su-Sc che risulta inferiore al valore sopra determinato per aree poste al di fuori della programmazione del POC o dagli Accordi Operativi.

Valori a mq di Su-Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 45,00) x 0,953	Piano approvato (A - 45,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 45,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 45,00) x 0,701 x 0,701
200,00 (A)	*150,00*	*145,00*	*140,00*	*75,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo B.


DIFFERENZIALI TRA VALORI TENDENZIALI E VALORI ADOTTATI POLO B
250
200
150
100
50
0
valori unitari
intervento diretto Su-Sc
PUA in attuazione Su-Sc
PUA non attuati Su-Sc
tipologie di intervento
Valori tendenziali 2019
Valori in adozione 2019/2020

Polo di aggregazione C

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Su=Sc	175,00	0,962	135,00	0,794	155,00	0,878
PUA in attuazione Su=Sc	360,00	0,827	150,00	0,342	255,00	0,585
PUA non attuati Su=Sc	120,00	1,561	30,00	0,214	75,00	0,888

Rilevazioni nel polo.
Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su=Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	1	106,67 €/mq Su-Sc	--	106,67 €/mq Su-Sc
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Nell'ambito territoriale del polo C è stato rilevato un solo atto di compravendita relativo ad aree non urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Su=Sc è pari a **175,00 €/mq Su=Sc**, mentre quella calcolata in termini quadriennali risulta essere pari a **135,00 €/mq Su=Sc**.

Sebbene vi sia un unico rilievo di mercato si è comunque ritenuto di attribuire adesso l'attendibilità necessaria per assumerlo come riferimento.

Applicando a tale valore unitario il coefficiente tendenziale su base quadriennale pari a 0,794, si avrà:
106,67 €/mq Su-Sc x 0,794 = 84,70 €/mq Su-Sc che si arrotonda a **85,00 €/mq Su-Sc**.

Sommando dal valore unitario così determinato l'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 100,00 €/mq Su-Sc, si avrà:
85,00 €/mq Su-Sc + 100,00 €/mq Su-Sc = **185,00 €/mq Su-Sc**

Riepilogo valori aree a destinazione produttiva sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Su-Sc	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**85,00 €/mq Su-Sc**	**185,00 €/mq Su-Sc**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Urbanizzato	--	--	--	--

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	Piano approvato (n. atti 1)	Piano in POC o AO (n. atti 0)	Piano fuori POC o AO (n. atti 0)
Media aritmetica triennio	--	199,16 €/mq Su-Sc	--	--
Media ponderata triennio	--	199,16 €/mq Su-Sc	--	--
Moda triennio	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Non vi sono compravendite per aree contenute in piani attuati o in corso di attuazione.

Per quanto riguarda le aree comprese in comparti non attuati è stata rilevata una sola compravendita riferita ad una vasta area dotata di piano approvato ma non convenzionato.

Visto l'unico rilievo di mercato si è, comunque, provveduto a determinare i valori di riferimento applicando il coefficiente tendenziale quadriennale pari a 0,214, ottenendo:

199,16 €/mq Su-Sc x 0,214 = 42,62 €/mq Su-Sc che si arrotonda a **45,00 €/mq Su-Sc**

Il valore di riferimento così determinato per aree comprese in piani non attuati ma approvati viene utilizzato per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mq per la Su-Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

Valori a mq di Su-Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 45,00) x 0,953	Piano approvato (A - 45,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 45,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 45,00) x 0,701 x 0,701
95,00 (A)	*50,00*	*45,00*	*45,00*	*25,00*

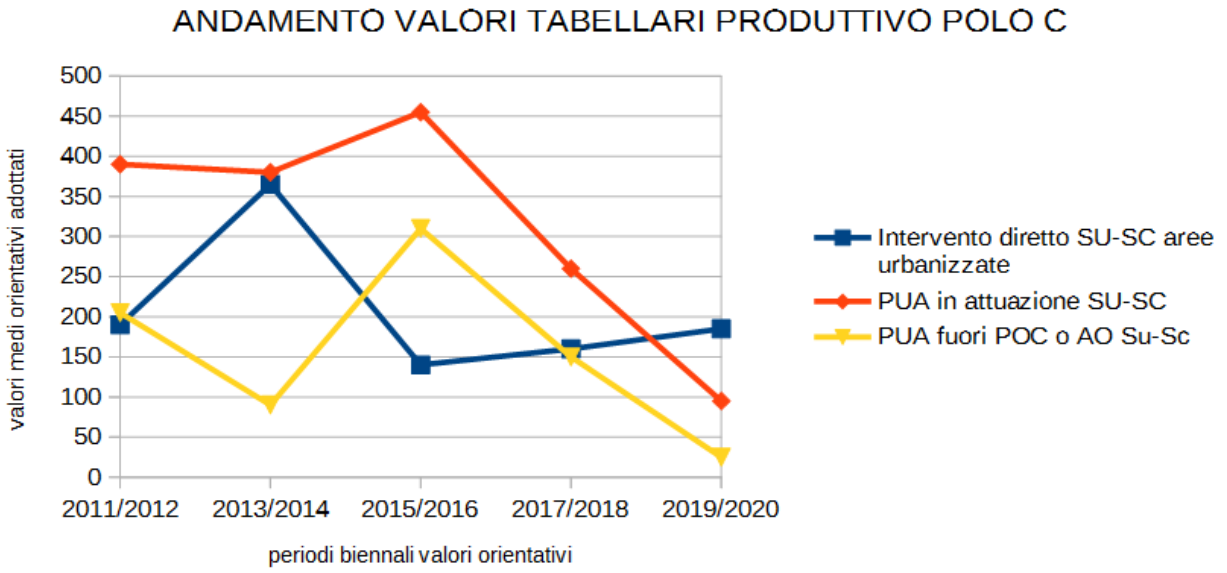
Il valore minimo per i terreni agricoli determinato per il polo C è pari a 35,95 €/mq Su-Sc riferito al diritto edificatorio 0,200 mq/mq, si ritiene che debba assumersi tale valore unitario al fine della omogenizzazione dei valori di mercato il quale va, comunque, moltiplicato per il coefficiente 0,701, si avrà così:

35,95 €/mq Su-Sc x 0,701 = 25,20 €/mq Su-Sc che si arrotonda a **25,00 €/mq Su-Sc**

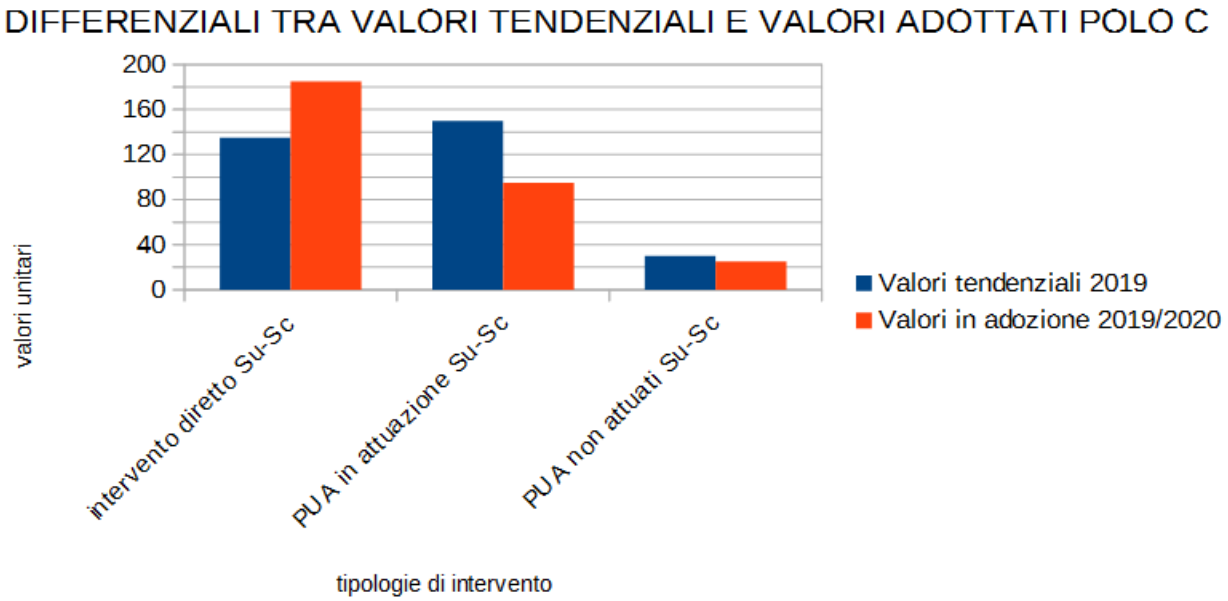
Il limite del valore unitario minimo è, quindi, rispettato.

Valori a mq di Su-Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 45,00) x 0,953	Piano approvato (A - 45,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 45,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 45,00) x 0,701 x 0,701
95,00 (A)	*50,00*	*45,00*	*45,00*	*25,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo C.



Polo di aggregazione D

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Su=Sc	175,00	0,962	135,00	0,794	155,00	0,878
PUA in attuazione Su=Sc	360,00	0,827	150,00	0,342	255,00	0,585
PUA non attuati Su=Sc	120,00	1,561	30,00	0,214	75,00	0,888

Rilevazioni nel polo.
Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su=Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	2	42,88 €/mq Su-Sc	--	47,16 €/mq Su-Sc
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Nell'ambito territoriale del polo D sono stati rilevati due atti di compravendita relativi ad aree non urbanizzate.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Su=Sc è pari a **175,00 €/mq Su=Sc**, mentre quella calcolata in termini quadriennali risulta essere pari a **135,00 €/mq Su=Sc**.

Viene assunto il valore determinato dalla media ponderata pari a 47,16 €/mq Su-Sc.

Applicando a tale valore unitario il coefficiente tendenziale su base quadriennale pari a 0,794, si avrà:
47,16 €/mq Su-Sc x 0,794 = 37,45 €/mq Su-Sc che si arrotonda a **35,00 €/mq Su-Sc**.

Sommando dal valore unitario così determinato l'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 100,00 €/mq Su-Sc, si avrà:
35,00 €/mq Su-Sc + 100,00 €/mq Su-Sc = **135,00 €/mq Su-Sc**

Riepilogo valori aree a destinazione produttiva sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Su-Sc	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**35,00 €/mq Su-Sc**	**135,00 €/mq Su-Sc**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Urbanizzato	--	--	--	--

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	Piano approvato (n. atti 0)	Piano in POC o AO (n. atti 0)	Piano fuori POC o AO (n. atti 0)
Media aritmetica triennio	--	--	--	--
Media ponderata triennio	--	--	--	--
Moda triennio	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Considerata l'inesistenza di rilievi di mercato relativamente ad aree inserite all'interno di piani in attuazione e in piano non attuati, il valore di riferimento può essere determinato tenendo conto dei valori assunti per aree sottoposte ad intervento diretto.

Sulla base degli elementi indicati nella tabella delle tendenze ordinarie rilevate sull'intero territorio comunale è possibile rilevare il rapporto su base quadriennale che sussiste tra il valore elaborato per la Su-Sc in aree inserite in PUA in attuazione (150,00 €/mq Su-Sc) ed il valore elaborato per la Su per aree regolate dall'intervento diretto (135,00 €/mq Su-Sc):

150,00 €/mq Su-Sc : 135,00 €/mq Su-Sc = 1,111

Pertanto, conosciuto il valore unitario della Su-Sc per aree sottoposte ad intervento diretto è possibile determinare il valore unitario della Su-Sc per aree inserite in PUA in corso di attuazione applicando il coefficiente 1,111, si avrà così:

135,00 €/mq Su x 1,111 = 149,99 €/mq Su che si arrotonda a **150,00 €/mq Su**

I valori di riferimento così determinati per aree comprese in piani in attuazione vengono utilizzati per il calcolo dei valori riferiti alle diverse fasi attuative.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mq per la Su-Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

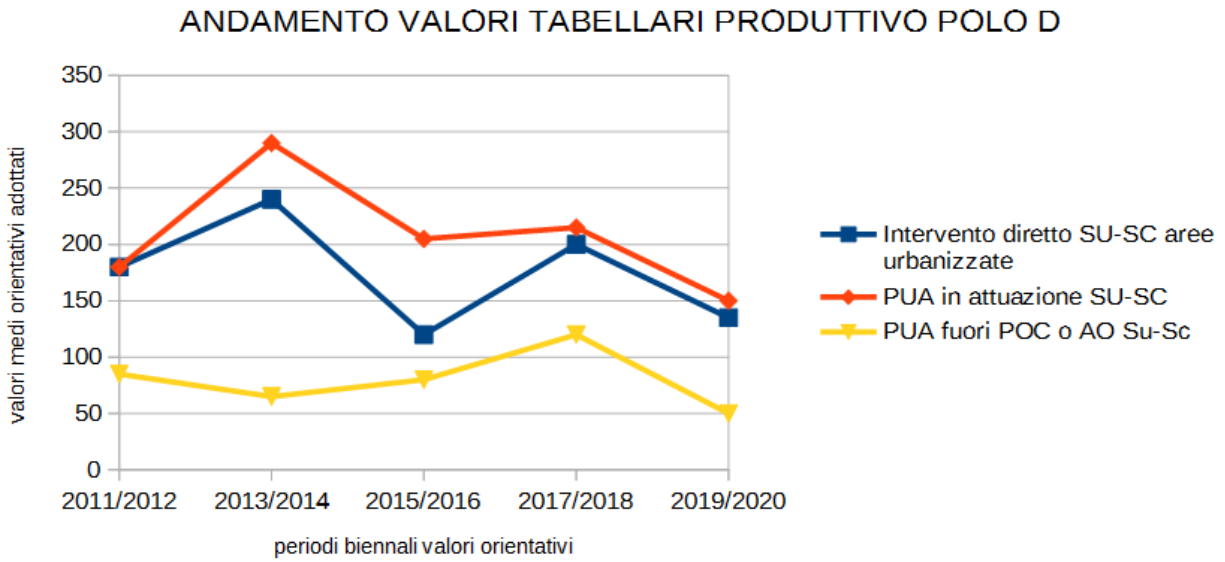
Valori a mq di Su-Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 45,00) x 0,953	Piano approvato (A - 45,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 45,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 45,00) x 0,701 x 0,701
150,00 (A)	*100,00*	*100,00*	*95,00*	*50,00*

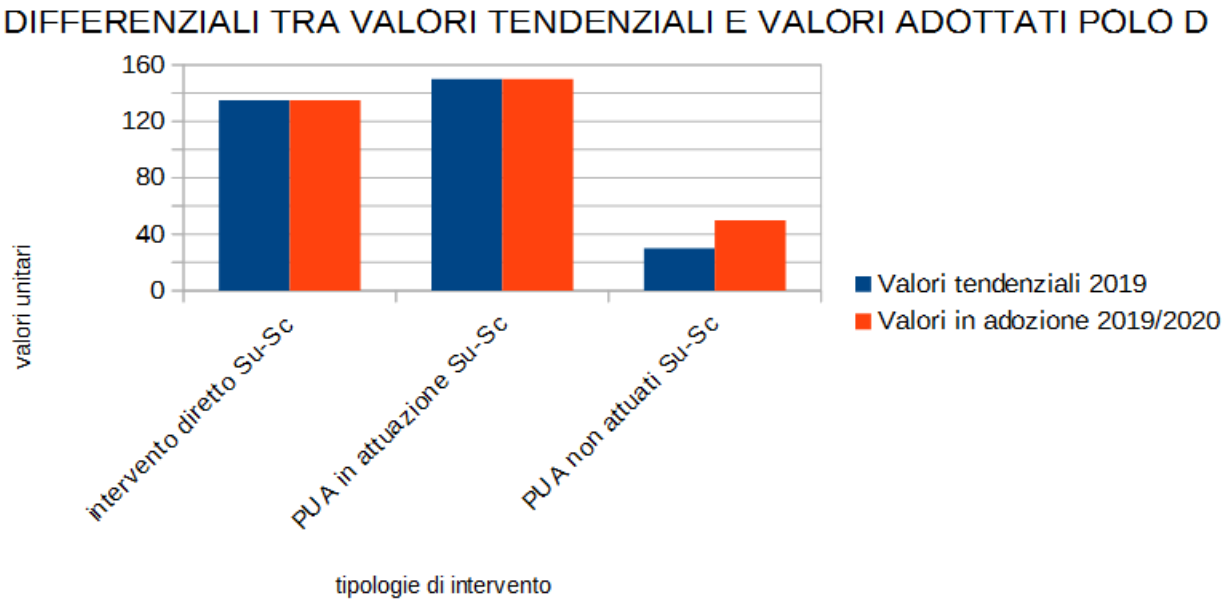
Il valore minimo per i terreni agricoli non è stato determinato per il polo D, ma il valore unitario sopra determinato per aree poste al di fuori della programmazione del POC o degli Accordi Operativi è del tutto in linea con i medesimi valori adottati per gli altri poli e ritenuti attendibili.

Valori a mq di Su-Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	Piano convenzionato (A - 45,00) x 0,953	Piano approvato (A - 45,00) x 0,931	Piano in POC o AO (A - 45,00) x 0,909	Piano fuori POC o AO (A - 45,00) x 0,701 x 0,701
150,00 (A)	*100,00*	*100,00*	*95,00*	*50,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo D.



Polo di aggregazione E

Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Su=Sc	175,00	0,962	135,00	0,794	155,00	0,878
PUA in attuazione Su=Sc	360,00	0,827	150,00	0,342	255,00	0,585
PUA non attuati Su=Sc	120,00	1,561	30,00	0,214	75,00	0,888

Rilevazioni nel polo.
Interventi di tipo diretto (valori rilevati Su=Sc)

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Non urbanizzato	--	--	--	--
Urbanizzato	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020
Nell'ambito territoriale del polo E non sono stati rilevati atti di compravendita relativi ad aree sottoposte ad intervento diretto.

La tendenza 2019 calcolata sull'intero territorio comunale in termini ottennali per aree urbanizzate e regolate dalla Su=Sc è pari a **175,00 €/mq Su=Sc**, mentre quella calcolata in termini quadriennali risulta essere pari a **135,00 €/mq Su=Sc**.

Si ritiene che, per analogia, possano essere attribuiti al polo E i medesimi valori già determinati per il polo D.

Riepilogo valori aree a destinazione produttiva sottoposte ad intervento diretto

	Valori unitari in €/mq Su-Sc	
	Aree non urbanizzate	Aree urbanizzate
Biennio 2019/2020	**35,00 €/mq Su-Sc**	**135,00 €/mq Su-Sc**

Aree inserite in PUA attuati o in corso di attuazione

Tipologia	Numero atti	Media aritmetica triennio	Moda triennio	Media ponderata triennio
Urbanizzato	--	--	--	--

Aree inserite in PUA non attuati

	Piano convenzionato (n. atti 0)	**Piano approvato (n. atti 0)**	**Piano in POC o AO (n. atti 0)**	**Piano fuori POC o AO (n. atti 0)**
Media aritmetica triennio	--	--	--	--
Media ponderata triennio	--	--	--	--
Moda triennio	--	--	--	--

Valori proposti per il biennio 2019/2020

Considerata l'inesistenza di rilievi di mercato relativamente ad aree inserite all'interno di piani in attuazione e in piano non attuati, il valore di riferimento può essere determinato tenendo conto dei valori assunti per aree sottoposte ad intervento diretto come già effettuato per il polo D.

Per la determinazione dei valori riferibili a piani non attuati si dovrà tener conto dell'incidenza dei costi di urbanizzazione pari a 45,00 €/mq per la Su-Sc.

Dall'applicazione dei parametri correttivi determinati al precedente paragrafo 4.1.3 si ottengono i seguenti valori di riferimento.

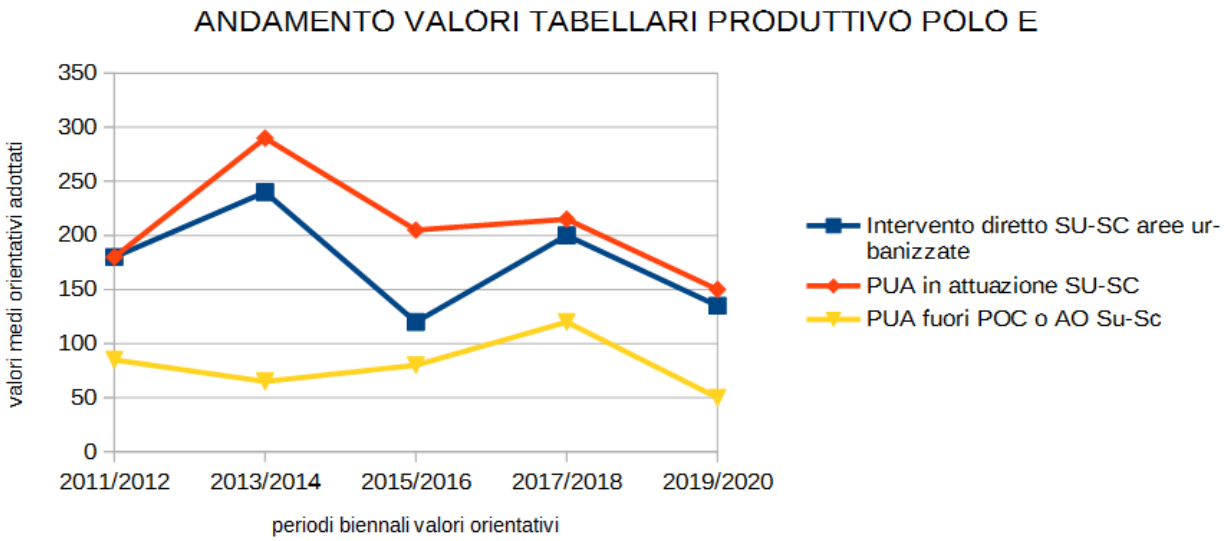
Valori a mq di Su-Sc (arrotondati)

Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 45,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 45,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 45,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 45,00) x 0,701 x 0,701**
150,00 (A)	*100,00*	*100,00*	*95,00*	*50,00*

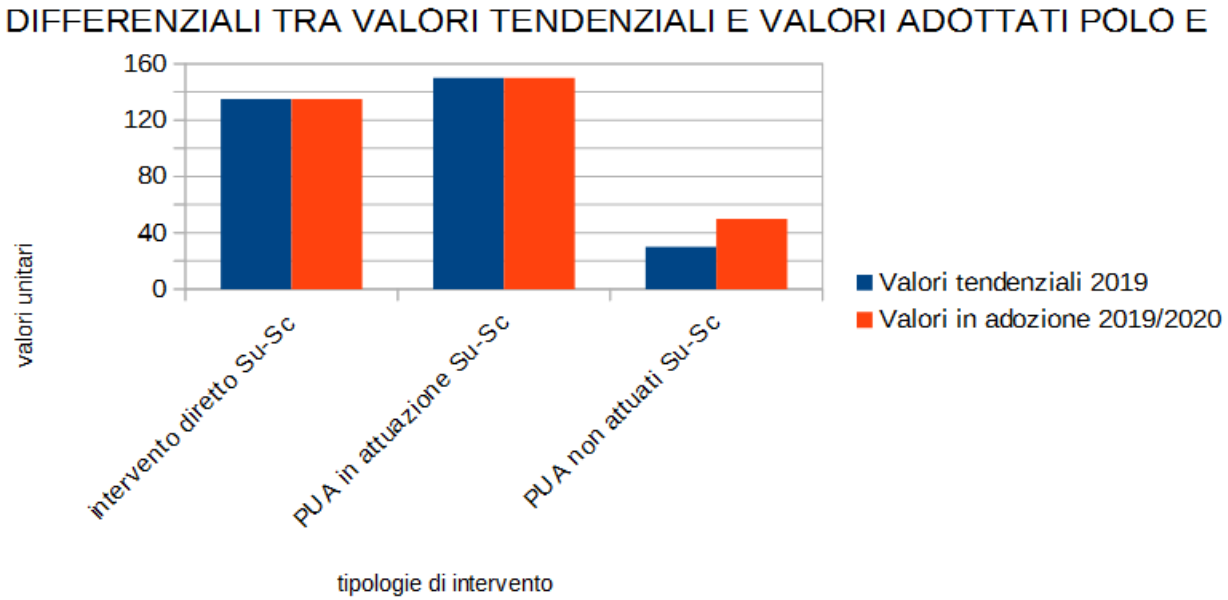
Il valore minimo per i terreni agricoli non è stato determinato per il polo D, ma il valore unitario sopra determinato per aree poste al di fuori della programmazione del POC o degli Accordi Operativi è del tutto in linea con i medesimi valori adottati per gli altri poli e ritenuti attendibili.

Valori a mq di Su-Sc (arrotondati)

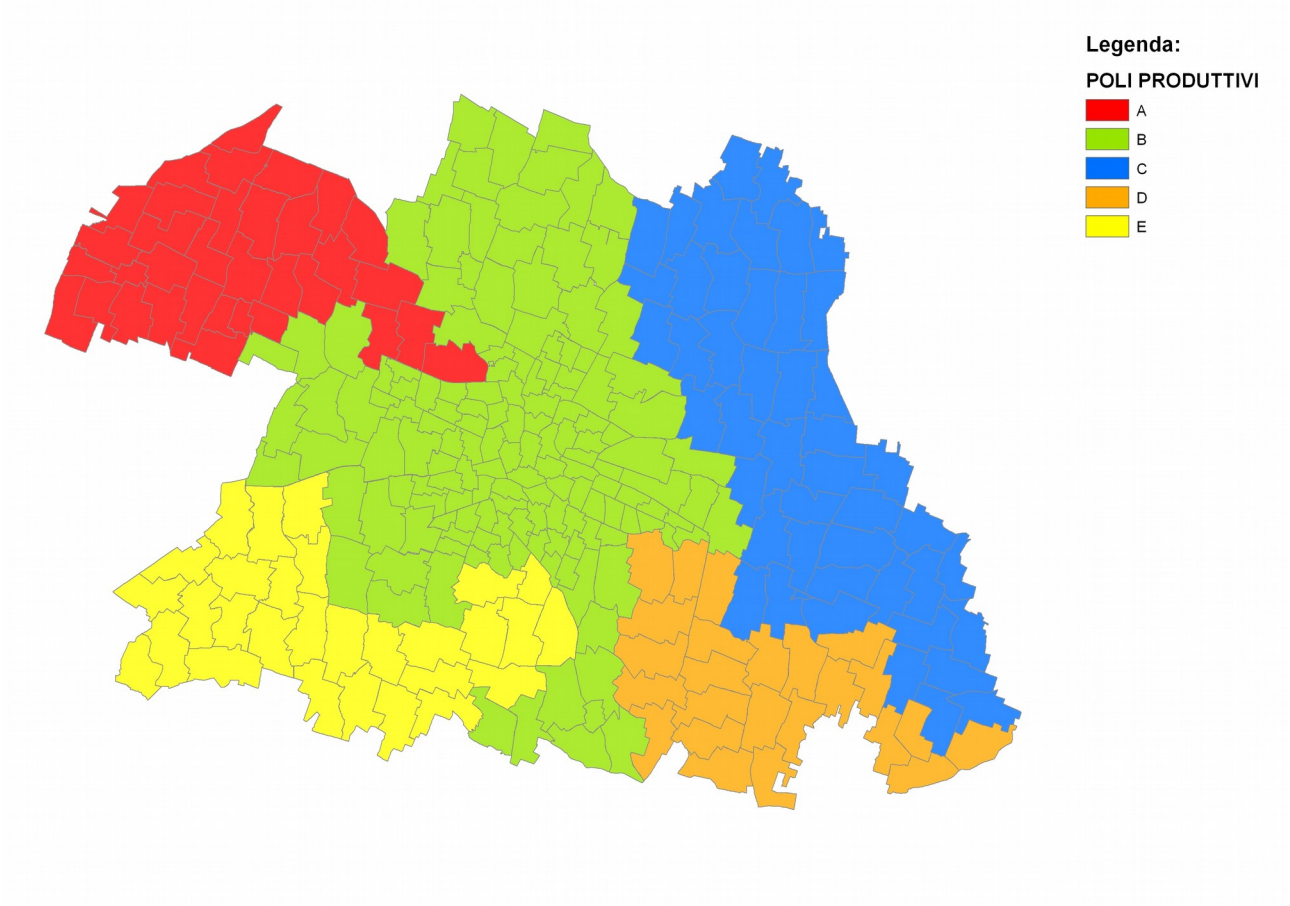
Piano in attuazione	**Piano convenzionato (A - 45,00) x 0,953**	**Piano approvato (A - 45,00) x 0,931**	**Piano in POC o AO (A - 45,00) x 0,909**	**Piano fuori POC o AO (A - 45,00) x 0,701 x 0,701**
150,00 (A)	*100,00*	*100,00*	*95,00*	*50,00*



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per il Polo E.



L’attività di confronto e raggruppamento dei valori unitari medi ha portato a definire, per gli ambiti produttivi, i seguenti poli:



POLO	DENOMINAZIONE
A	OVEST
B	CENTRALE
C	EST
D	SUD - EST
E	SUD - OVEST

Di seguito si riportano i dati sintetici di valutazione determinati ai punti precedenti

VALORI ESPRESSI A MQ DI S.C. = S.U.

POLO	*INT. DIRETTO URBANIZZATO*	*INT. DIRETTO NON URBANIZZATO*	*PUA IN ATTUAZIONE*	*PUA NON ATTUATO FUORI POC*
A	↓ 130,00 €/mq Su-Sc	↓ 75,00 €/mq Su-Sc	↓ 85,00 €/mq Su-Sc	↓ 20,00 €/mq Su-Sc
B	↓ 165,00 €/mq Su-Sc	↓ 65,00 €/mq Su-Sc	↓ 200,00 €/mq Su-Sc	↓ 75,00 €/mq Su-Sc
C	↑ 185,00 €/mq Su-Sc	↑ 85,00 €/mq Su-Sc	↓ 95,00 €/mq Su-Sc	↓ 25,00 €/mq Su-Sc
D	↓ 135,00 €/mq Su-Sc	↓ 35,00 €/mq Su-Sc	↓ 150,00 €/mq Su-Sc	↓ 50,00 €/mq Su-Sc
E	↓ 135,00 €/mq Su-Sc	↓ 35,00 €/mq Su-Sc	↓ 150,00 €/mq Su-Sc	↓ 50,00 €/mq Su-Sc

↑ incremento entro 100,00 €/mq del parametro di riferimento rispetto al biennio 2017/2018
↑↑ incremento oltre 100,00 €/mq del parametro di riferimento rispetto al biennio 2017/2018

↓ decremento entro 100,00 €/mq del parametro di riferimento rispetto al biennio 2017/2018
↓↓ decremento oltre 100,00 €/mq del parametro di riferimento rispetto al biennio 2017/2018

↔ nessuna variazione rispetto al biennio 2017/2018

Ottenuti, così, i valori di riferimento base al mq di superficie utile o superficie complessiva edificabile/edificata distribuiti sul territorio, è stato possibile definire i valori unitari riferiti alle destinazioni produttive (o prevalentemente produttive) attuabili con intervento diretto.

I valori unitari sono stati determinati applicando i seguenti parametri correttivi al valore unitario a mq di Su-Sc:

1. coefficiente 0,701 da applicare al valore unitario per determinare il valore dell'area che dalla destinazione agricola è passata alla destinazione edificabile rilevante ai fini fiscali durante il periodo di salvaguardia;
2. coefficiente 0,90 che tiene conto dell'incompatibilità di zona per le destinazioni AUC8;
3. coefficiente 0,60 che tiene conto dell'incompatibilità di zona per i recuperi produttivi in area agricola (AVP, ARP, AAP, APC);
4. coefficiente 0,40 che tiene conto della destinazione agricola, e quindi non produttiva artigianale/industriale, nel caso di realizzazione di nuovi manufatti a destinazione produttiva agricola nelle zone agricole (AVP, ARP, AAP, APC).

Servizi

Sino al biennio 2017/2018 la determinazione dei valori medi orientativi di mercato per le aree destinate a servizi si basava sulla differenziazione in due macro tipologie di aree in relazione alla funzione privata o pubblica cui tali aree erano destinate.

In particolare le aree con funzioni private venivano inquadrate in quelle comprese nell'ambito urbanistico da RUE AUC7, mentre le aree con funzioni pubbliche erano inquadrate tra quelle comprese nel RUE tra le dotazioni territoriali ed in particolare tra le dotazioni degli insediamenti.

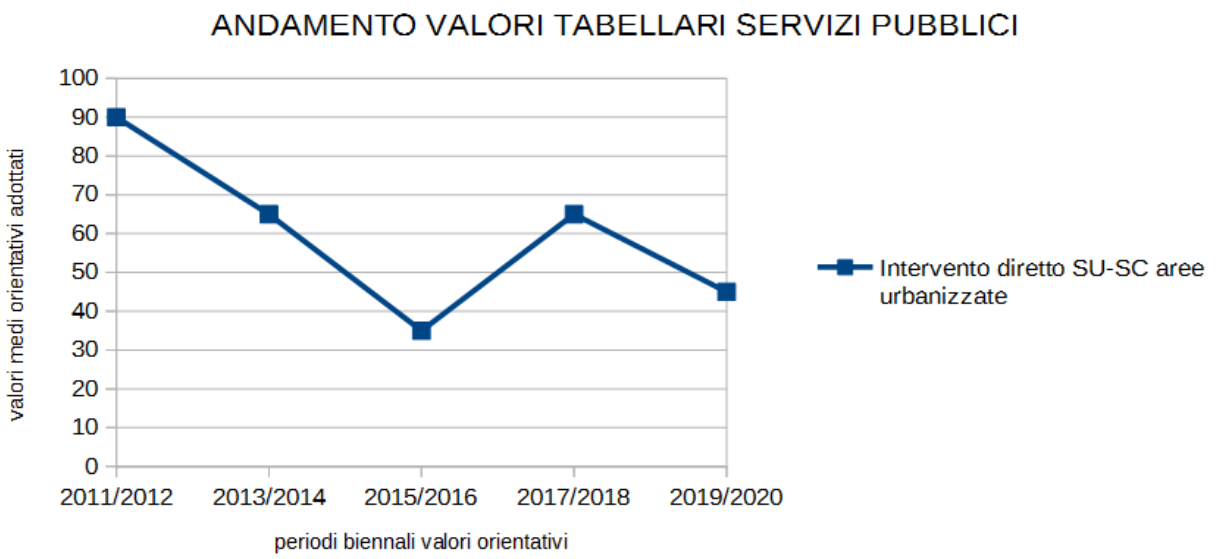
Con la variante al RUE adottata nel mese di novembre 2018 vi è stato un deciso intervento sull'ambito AUC7 che ne ha comportato la totale abrogazione trasformando tali aree in ambiti per dotazioni territoriali, meglio descritte al paragrafo 4.1.4.6, ove non è più previsto l'insediamento di usi residenziali e solo in taluni casi è previsto il diritto edificatorio.

Ciò comporta che, diversamente da quanto avveniva sino al 2018, dall'anno 2019 non è più possibile assumere il valore delle aree derivate dall'AUC7 ricavandolo dai valori di mercato relativi a compravendite riferite ad AUC7 proprio perché le funzioni urbanistiche sono totalmente cambiate. Sicché le compravendite inerenti l'AUC7 andranno scartate e si dovrà fare solo ed esclusivo affidamento alle compravendite inerenti i servizi di tipo pubblico ovvero occorrerà tener conto di compravendite AUC7 che, per caratteristiche peculiari dei terreni ceduti, possono essere ritenute riconducibili ai servizi di tipo pubblico.

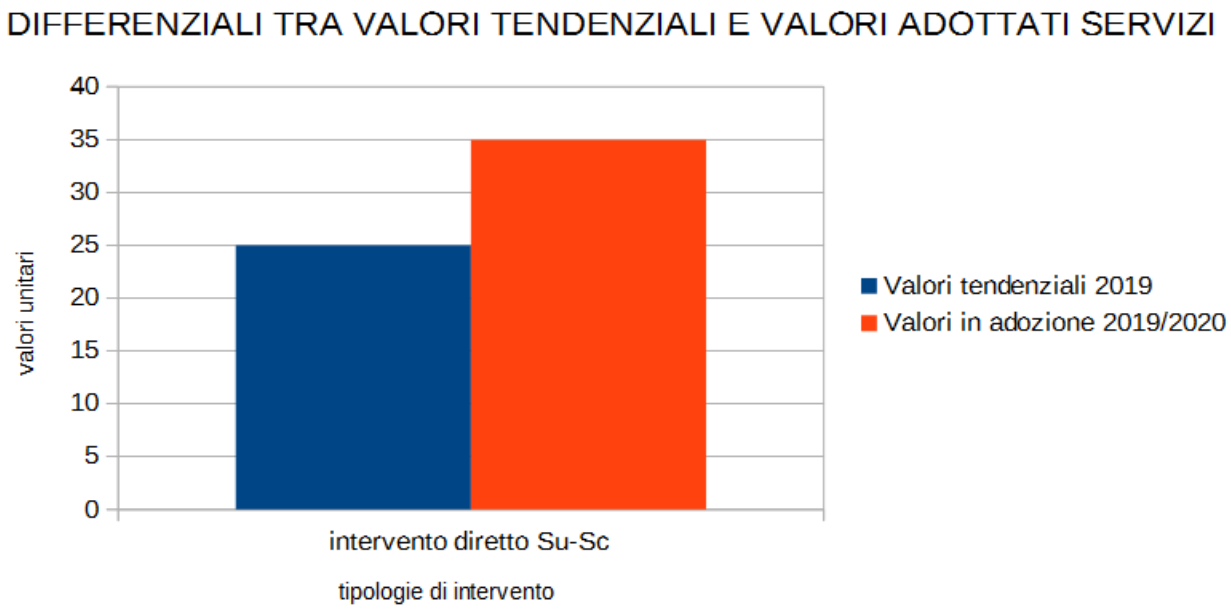
Tendenze ordinarie						
Tipo intervento	***Valore unitario tendenziale 2019 (A)***	***Rapporto tendenza ottennale (B)***	***Valore unitario tendenziale 2019 (C)***	***Rapporto tendenza quadriennale (D)***	***Valore medio (A + C) / 2***	***Tendenza media (B + D) / 2***
Intervento diretto Su=Sc	45,00	0,854	25,00	0,446	35,00	0,650

Considerato che le aree destinate a servizi sono prevalentemente destinate all'esproprio e che il vincolo conformativo/espropriativo incide per un periodo di 5 anni e, in genere, le tempistiche per la trasformazione dell'area, perlopiù legate all'effettivo interesse dell'Amministrazione di competenza all'acquisto nonché alla definizione degli atti amministrativi, possano svilupparsi su di un arco temporale di 10 anni, si ritiene che il valore medio espresso in 35,00 €/mq Su-Sc tenga in ragionevole conto di tutti gli elementi che caratterizzano tali aree, in quanto desunto da una tendenza relativa ad un arco temporale più vasto rispetto a quello che caratterizza gli interventi diretti di tipo privato.

Si determina, quindi, per le aree destinate a servizi di tipo pubblico il valore di riferimento pari a **45,00 €/mq Su-Sc valido per l'intero territorio comunale e relativo ad aree comprese in contesti urbanizzati**.



Determinati i valori unitari è, ora, possibile illustrare, nella sottostante tabella, il differenziale tra i valori unitari tendenziali quadriennali misurati sull'intero territorio comunale e i valori unitari tendenziali per il biennio 2019/2020 determinati per i servizi.



Delocalizzazioni

Per quanto concerne le aree destinate alla delocalizzazione valgono le considerazioni già effettuate al paragrafo 4.1.4.5 ove si è ampiamente descritta la fattispecie ritenendo necessario diversificare il valore per le aree di atterraggio sulla base del fatto che la capacità edificatoria da delocalizzare sia posseduta o meno dal soggetto proprietario dell'area di atterraggio.

Qualora vi sia coincidenza di soggettività, e, quindi, il titolare del diritto edificatorio da trasferire è anche titolare dell'area di atterraggio, il valore di mercato sarà riconducibile a quello tabellare previsto per l'ambito urbanistico specifico di competenza che regola la trasformazione edilizia (ad es. AUC3, ASP2, ecc.). Se, diversamente, non vi è tale coincidenza e, quindi, il soggetto proprietario dell'area di atterraggio non è titolare del diritto edificatorio, allora l'area di atterraggio non potrà avere un valore analogo al caso precedente proprio perché, sebbene abbia una destinazione edificatoria derivata dallo strumento urbanistico, non detiene, ancora, la capacità edificatoria ad essa assegnabile.

Nel corso degli anni il valore medio orientativo di mercato riferito a tali aree è sempre stato determinato con riferimento alla superficie territoriale, proprio perché sino alla coincidenza del possesso in capo ad un unico soggetto del diritto edificatorio e dell'area, non era logico attribuire il valore utilizzando il parametro della Su o della Sc insediabili proprio perché detenute da un soggetto diverso.

Si ritiene, anche per il biennio 2019/2020, di confermare tale principio.

Negli ultimi tre anni di rilevazione non si sono rinvenuti atti di compravendita riferiti ad aree destinate all'atterraggio di superfici da delocalizzare prive della capacità edificatoria.

Dovendo, comunque, attribuire un valore a tali aree si è ritenuto opportuno definirlo come incidenza parametrica relativa all'ambito cui tale delocalizzazione tende.

Si sono, pertanto, ricavati i valori unitari tabellari adottati per le annualità dal 2011 in poi e per ogni singolo polo residenziale relativamente agli ambiti residenziali AUC3 non urbanizzati con parametro Su e il valore attribuito alle delocalizzazioni con parametro St.

Polo residenziale	2011/2012		2013/2014		2015/2016		2017/2018	
	AUC3	Deloc.	AUC3	Deloc.	AUC3	Deloc.	AUC3	Deloc.
A	430,00	--	400,00	--	555,00	--	455,00	--
B	695,00	40,00	570,00	35,00	505,00	30,00	455,00	30,00
C	1.150,00	80,00	910,00	45,00	550,00	40,00	685,00	40,00
D	550,00	40,00	570,00	35,00	290,00	30,00	455,00	30,00
E	260,00	40,00	300,00	35,00	410,00	30,00	175,00	30,00
F	400,00	40,00	570,00	35,00	410,00	30,00	455,00	30,00
G	680,00	80,00	885,00	45,00	780,00	40,00	345,00	40,00
H	525,00	40,00	645,00	35,00	350,00	30,00	455,00	30,00
I	495,00	--	425,00	--	145,00	--	125,00	--
L	465,00	60,00	425,00	40,00	680,00	35,00	475,00	35,00
M	1.325,00	80,00	1.330,00	100,00	1.210,00	90,00	995,00	90,00
N	625,00	60,00	1.185,00	40,00	505,00	35,00	455,00	35,00
O	890,00	60,00	1.045,00	40,00	530,00	35,00	570,00	35,00

Sulla base dei dati sopra riportati è possibile ricavare il rapporto di valore tra quanto espresso per la delocalizzazione e quanto espresso per AUC3 per ogni singolo polo, nonché il rapporto parametrico medio desunto dalla media aritmetica dei valori biennali.

Polo residenziale	2011/2012	2013/2014	2015/2016	2017/2018	Media intero periodo
A	-	-	-	-	-
B	0,058	0,061	0,059	0,066	0,061
C	0,070	0,049	0,073	0,058	0,063
D	0,073	0,061	0,103	0,066	0,076
E	0,154	0,117	0,073	0,171	0,129
F	0,100	0,061	0,073	0,066	0,075
G	0,118	0,051	0,051	0,116	0,084
H	0,076	0,054	0,086	0,066	0,071
I	-	-	-	-	-
L	0,129	0,094	0,051	0,074	0,087
M	0,060	0,075	0,074	0,090	0,075
N	0,096	0,034	0,069	0,077	0,069
O	0,067	0,038	0,066	0,061	0,058

E’ possibile, ora, applicare ai valori unitari assunti per il periodo 2019/2020 per ambiti AUC3 non urbanizzati il rispettivo coefficiente medio al fine di ricavare l’ipotetico valore medio per mq di St delle aree di delocalizzazione destinate all’atterraggio.

Polo residenziale	Valore AUC3 2019/2020	Coefficiente	Valore unitario	Valore arrotondato
A	165,00 €/mq Su	-	-	**--**
B	220,00 €/mq Su	0,061	13,42 €/mq St	**15,00 €/mq St**
C	790,00 €/mq Su	0,063	49,77 €/mq St	**50,00 €/mq St**
D	735,00 €/mq Su	0,076	55,86 €/mq St	**55,00 €/mq St**
E	280,00 €/mq Su	0,129	36,12 €/mq St	**35,00 €/mq St**
F	750,00 €/mq Su	0,075	56,25 €/mq St	**55,00 €/mq St**
G	445,00 €/mq Su	0,084	37,38 €/mq St	**35,00 €/mq St**
H	610,00 €/mq Su	0,071	43,31 €/mq St	**45,00 €/mq St**
I	550,00 €/mq Su	-	-	**-**
L	490,00 €/mq Su	0,087	42,63 €/mq St	**45,00 €/mq St**
M	755,00 €/mq Su	0,075	56,63 €/mq St	**55,00 €/mq St**
N	850,00 €/mq Su	0,069	58,65 €/mq St	**60,00 €/mq St**
O	820,00 €/mq Su	0,058	47,56 €/mq St	**50,00 €/mq St**

I valori arrotondati sopra determinati verranno riportati nelle singole schede relative ai singoli poli di riferimento.

Impianti per la produzione di energia in territorio rurale

Fanno parte di questa fattispecie le aree comprese nel territorio rurale, e quindi non riconducibili alla nozione di area edificabile, sulle quali sono in corso interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia (fotovoltaica, biogas, ecc.) che difficilmente hanno una dimensione quantificabile in Su o Sc.

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992, richiamato anche dalla normativa IMU, indipendentemente dal fatto che il terreno si collochi in territorio agricolo, esso, durante l'esecuzione delle opere di trasformazione edilizia (e quindi dalla data di inizio lavori) è assoggettabile ad imposta sulla base del valore dell'area edificabile per l'intera durata dei lavori.

Occorre, quindi, definire un valore di riferimento espresso a mq di St utilizzabile qualora tali interventi abbiano inizio in territorio agricolo.

Vista la particolare collocazione di tali aree poste in territorio rurale, si ritiene che il loro valore debba essere desunto in rapporto parametrico dal valore di mercato attribuito per gli interventi produttivi non agricoli in ambito rurale.

Considerata la sostanziale assenza di un vero e proprio mercato per tali aree, si è ritenuto opportuno determinare il valore unitario seguendo il medesimo procedimento adottato per le aree di delocalizzazione destinate all'atterraggio di capacità edificatorie.

Si sono, pertanto, ricavati i valori unitari tabellari adottati per le annualità dal 2011 in poi e per ogni singolo polo produttivo relativamente agli ambiti produttivi non agricoli in territorio rurale (AVP, ARP, AAP) con parametro Su-Sc e il valore attribuito agli impianti per la produzione di energia in territorio rurale espressi per mq di St.

Polo produttivo	2011/2012		2013/2014		2015/2016		2017/2018	
	AVP...	Impianti	AVP...	Impianti	AVP...	Impianti	AVP...	Impianti
A	115,00	10,00	145,00	10,00	55,00	10,00	120,00	10,00
B	230,00	25,00	245,00	25,00	115,00	20,00	145,00	20,00
C	115,00	10,00	220,00	10,00	85,00	10,00	95,00	10,00
D	110,00	10,00	145,00	10,00	70,00	10,00	120,00	10,00
E	110,00	10,00	145,00	10,00	70,00	10,00	120,00	10,00

Sulla base dei dati sopra riportati è possibile ricavare il rapporto di valore tra quanto espresso per gli impianti per la produzione di energia in territorio rurale e quanto espresso per gli ambiti produttivi non agricoli in territorio rurale per ogni singolo polo, nonché il rapporto parametrico medio desunto dalla media aritmetica dei valori biennali.

Polo produttivo	2011/2012	2013/2014	2015/2016	2017/2018	Media intero periodo
A	0,087	0,069	0,182	0,083	0,105
B	0,109	0,102	0,174	0,138	0,131
C	0,087	0,045	0,118	0,105	0,089
D	0,091	0,069	0,143	0,083	0,097
E	0,091	0,069	0,143	0,083	0,097

E' possibile, ora, applicare ai valori unitari assunti per il periodo 2019/2020 per gli ambiti produttivi non agricoli in territorio rurale il rispettivo coefficiente medio al fine di ricavare l'ipotetico valore medio per mq di St delle aree di delocalizzazione destinate all'atterraggio.

Polo produttivo	Valore AVP 2019/2020	Coefficiente	Valore unitario	Valore arrotondato
A	80,00 €/mq Su-Sc	0,105	8,40 €/mq St	**10,00 €/mq St**
B	100,00 €/mq Su-Sc	0,131	13,10 €/mq St	**15,00 €/mq St**
C	110,00 €/mq Su-Sc	0,089	9,79 €/mq St	**10,00 €/mq St**
D	80,00 €/mq Su-Sc	0,097	7,76 €/mq St	**10,00 €/mq St**
E	80,00 €/mq Su-Sc	0,097	7,76 €/mq St	**10,00 €/mq St**

I valori arrotondati sopra determinati verranno riportati nelle singole schede relative ai singoli poli di riferimento.

4.1.5.3. Modalità di determinazione dei valori da parte del Contribuente.

Con l'adozione e la successiva approvazione dei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE che presuppongono una molteplice varietà di capacità edificatorie anche riferite ai medesimi ambiti, si ritiene più sensato produrre un valore espresso a mq di Sc o Su.

Tale scelta ha il pregio di rendere il valore unitario più elastico ed aderente alle mutazioni delle capacità edificatorie, inoltre tutti gli operatori immobiliari ragionano attribuendo un valore alla capacità edificatoria e non alla estensione del lotto.

La riduzione delle zone omogenee in poli di aggregazione e l'omogenizzazione dei valori unitari possono contribuire a rendere più agevole la determinazione del valore di mercato.

Le informazioni che dovrà conoscere chi si appresterà a voler determinare il valore di un'area saranno sempre le medesime e, come sempre, l'Ufficio IMU potrà fornire una valida consulenza a tutti coloro che dovessero trovarsi in difficoltà.

4.1.5.4. Le schede riassuntive dei valori medi orientativi di mercato.

Determinati i nuovi valori orientativi medi di mercato si è, successivamente, provveduto a definire lo schema delle nuove tabelle.

La logica seguita dall'Ufficio è stata quella di comporre schede di semplice lettura ove si ha l'indicazione numerica della zona e dei poli residenziali e produttivi cui essa fa riferimento per la espressione dei valori di mercato. Vengono riportati anche i fogli di mappa catastali compresi nella zona omogenea al fine di consentire una migliore facilità di ricerca.

Nella prima facciata vengono fornite precisazioni in merito alle modalità di determinazione dei valori di mercato nonché elementi utili per l'applicabilità di coefficienti di riduzione/aumento dei valori tabellari.

Nelle facciate successive sono stati riportati i riferimenti alla zona omogenea, ai poli di aggregazione e ai fogli catastali nonché l'indicazione dei valori orientativi medi di mercato espressi sia a mq di superficie utile (nel caso in cui i parametri edilizi siano quelli del PRG previgente) sia mq di superficie complessiva edificata/edificabile (nel caso i parametri edilizi siano quelli previsti dal RUE).

I valori orientativi sono espressi in diverse tabelle facenti capo agli elaborati principali RUE e PSC nei quali esse sono comprese.

Le schede indicative dei valori di mercato sono state raccolte nella pubblicazione denominata "*Tabelle dei valori orientativi medi di mercato*" che è parte integrante della presente relazione tecnica.

5. Conclusioni.

Gli elaborati prodotti per la realizzazione del progetto e i probabili effetti che la zonizzazione avrà sulla determinazione o la verifica delle imposte calcolate sul valore venale delle aree fabbricabili, impongono che i dati forniti siano sempre il più aderenti possibile alla realtà del mercato, alla evoluzione urbanistica ed alla presenza di nuove emergenze sviluppatesi nel territorio nel corso degli anni, o addirittura mesi, successivi alla determinazione dei valori. Si pensi soprattutto ai fattori che possono portare alla diminuzione del valore (per es. realizzazione di opere pubbliche di grande impatto collocate in prossimità di aree residenziali) o al suo incremento (per es. estensione delle zone urbanizzate e dei servizi ad esse connessi). E' quindi necessario il continuo e costante monitoraggio del territorio al fine di intervenire sugli elaborati per rettificare i dati relativi ad alcune zone, o a tutte se necessario, in modo da aderire sempre più alla realtà che ci circonda. E' indubbio che l'aggiornamento dovrà essere compito del Comune per la sua qualità di Ente cui è demandata la pianificazione territoriale e la gestione dei servizi.