



COMUNE DI FIUMICINO

Città Metropolitana di Roma Capitale

GIUNTA COMUNALE DELIBERAZIONE COPIA

Numero 257 del 30-12-2025

OGGETTO: VALORI MEDI DI MERCATO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U. SULLE AREE EDIFICABILI ESISTENTI NEL COMUNE DI FIUMICINO A DECORRERE DALL'ANNO D'IMPOSTA 2026

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **trenta** del mese di **Dicembre**, a partire dalle ore **11:30** nella **Sala Giunta**, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale in Seduta **ordinaria** ed in sessione **segreta** di **prima** convocazione.

All'appello risultano:

Componente	Referenza	Presente	Assente
BACCINI MARIO	Sindaco	X	
ONORATI GIOVANNA	Vicesindaco	X	
BISELLI RAFFAELLO	Assessore	X	
CAROCCIA ANGELO	Assessore	X	
COSTA STEFANO	Assessore	X	
D'INTINO VINCENZO	Assessore	X	
PICCA MONICA	Assessore	X	
		7	0

PRESENTI: 7 ASSENTI: 0

Assiste alla seduta il Segretario Generale **AVV. GIUSEPPE SALVATORE ALEMANNO** il quale provvede alla redazione del presente verbale;

Il Sindaco **MARIO BACCINI**, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Richiamata la deliberazione della Giunta comunale n. 28, del 19 marzo 2020, con la quale è stato approvato il regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale in modalità telematica.

Dato atto che l'Assessore Raffaello Biselli partecipa alla riunione collegato in videoconferenza.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

l'I.M.U. – Imposta Municipale Propria – è stata istituita con l'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214 del 22/12/2011, avendo come riferimento beni immobili, aree fabbricabili e terreni agricoli, come già stabilito dal D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 e sue modifiche ed integrazioni;

l'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge n. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) disciplina le regole per l'applicazione della “nuova” IMU, con contestuale abrogazione della TASI così come disciplinato dal comma 738;

l'art. 1, comma 741, lettera d) della legge n. 160/2019 stabilisce che *“per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”*;

l'art. 1, comma 746 della legge n. 160/2019 stabilisce che *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.”*;

il Piano Regolatore Generale vigente è stato approvato con D.G. della Regione Lazio n. 162 del 31/03/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 14, supplemento n. 5, in data 20/05/2006;

Considerato che:

ai sensi dell'articolo 7, comma 7, del Regolamento IMU, la Giunta, con apposito provvedimento, delibera i valori medi di mercato delle aree edificabili da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'imposta;

con la Delibera di Giunta Comunale n. 7 del 04/02/2009 veniva stabilito che il valore al mq delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ora IMU), è determinato secondo una procedura tecnica, costituita da n. 6 (sei) fasi, dettagliatamente descritte in una relazione allegata alla stessa deliberazione;

nel corso degli anni, gli uffici preposti hanno aggiornato tali valori sulla base dei dati pubblicati dall'Istat con riferimento alla variazione percentuale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;

con le seguenti Deliberazioni di Giunta Comunale venivano determinati i valori medi di mercato delle aree edificabili esistenti nel Comune di Fiumicino, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., prima e, a decorrere dall'anno 2012, dell'I.M.U.:

- a) Deliberazione Giunta Comunale n.07 del 04/02/2009, applicabile dall'anno d'Imposta 2009;
- b) Deliberazione Giunta Comunale n.51 del 08/04/2010, applicabile dall'anno d'Imposta 2010;
- c) Deliberazione Giunta Comunale n.33 del 31/03/2011, applicabile dall'anno d'Imposta 2011;
- d) Deliberazione Giunta Comunale n.102 del 04/07/2012, applicabile dall'anno d'Imposta 2012;
- e) Deliberazione Giunta Comunale n.107 del 17/10/2013, applicabile dall'anno d'Imposta 2013;
- f) Deliberazione Giunta Comunale n.27 del 20/03/2014, applicabile dall'anno d'Imposta 2014;
- g) Deliberazione Giunta Comunale n.73 del 14/07/2015, applicabile dall'anno d'Imposta 2015;
- h) Deliberazione Giunta Comunale n.22 del 05/04/2016, applicabile dall'anno d'Imposta 2016;
- i) Deliberazione Giunta Comunale n.21 del 28/02/2017, applicabile dall'anno d'Imposta 2017;
- j) Deliberazione Giunta Comunale n.12 del 26/01/2018, applicabile dall'anno d'Imposta 2018;
- k) Deliberazione Giunta Comunale n.32 del 29/03/2019, applicabile dall'anno d'Imposta 2019;
- l) Deliberazione Giunta Comunale n.70 del 22/07/2020, applicabile dall'anno d'Imposta 2020;
- m) Deliberazione Giunta Comunale n.200 del 14/12/2021, applicabile dall'anno d'Imposta 2022;
- n) Deliberazione Giunta Comunale n.182 del 26/11/2024, applicabile dall'anno d'Imposta 2025;

Preso atto che:

ad oggi il mercato immobiliare ha subito notevoli cambiamenti anche in relazione all'aumento del costo di realizzazione, non è auspicabile continuare ad aggiornare i valori delle aree edificabili, basandosi esclusivamente sulle variazioni percentuali adottate fin'ora;

è stato opportuno quindi procedere ad attualizzare tali valori, utilizzando lo stesso criterio di stima della DGC n. 7/2009, cioè il "Valore di Trasformazione", aggiornando il valore medio degli edifici finiti e i costi per la realizzazione delle opere, basandosi sul valore medio al mq di edifici adibiti ad edilizia residenziale situati in zona di 1^a fascia "Fiumicino Centro", utilizzando valori rilevati da fonti ufficiali che pubblicizzano i prezzi medi degli immobili;

tale aggiornamento è stato utilizzato per determinare, in modo analitico, il c.d. "Valore medio di base" dell'Edilizia Residenziale e dell'Edilizia Produttiva, mentre per l'Edilizia non Residenziale è stato applicato un coefficiente riduttivo del valore lordo riferito all'Edilizia Residenziale;

le modalità di determinazione e le relative tabelle sono meglio descritte nell'Allegato A alla presente deliberazione, denominato "*Relazione sulla procedura tecnica per la Determinazione del valore AREE FABBRICABILI*";

Osservato che:

negli anni successivi alla DGC n. 7/2009 sono stati approvati molteplici strumenti attuativi (PPE, PdL, ecc.) che hanno delineato lo sviluppo urbanistico del territorio del Comune di Fiumicino;

è stato opportuno aggiornare anche le tabelle relative agli strumenti urbanistici dell'edilizia residenziale, non residenziale e produttiva, indicando nel dettaglio le seguenti categorie che contribuiscono a determinare il valore effettivo lordo per ogni zona di PRG:

- località;
- zona di PRG;
- n° intervento del PRG;
- denominazione del Piano;
- provvedimento di approvazione e sconti applicabili;
- zonizzazione del Piano;
- indice di edificabilità espresso in mq/mq;

negli anni è variata "l'appetibilità commerciale" attribuita ad ogni zona del territorio comunale, pertanto si è ritenuto necessario riclassificare tali zone, introducendo a tale scopo il concetto delle "Zone Omogenee tributarie – ZOT" e i rispettivi indici di rettifica (coefficiente moltiplicatore);

anche la situazione vincolistica è notevolmente mutata, rendendo necessaria una ricognizione delle zone di PRG che sono effettivamente compromesse dalla presenza di una pianificazione sovraordinata, che non consente l'attuazione degli interventi o che comunque la subordina ad altri provvedimenti;

tale ricognizione ha portato a determinare dei nuovi coefficienti di riduzione del valore effettivo lordo come meglio esplicitati nell'Allegato A;

Ritenuto opportuno:

attribuire i valori alle suddette aree tenendo conto dei valori medi di mercato rilevati con i criteri di cui all'allegato A alla presente Deliberazione;

stabilire che, nei casi in cui l'edificabilità di un'area sia compromessa dalla presenza di una pianificazione sovraordinata che non consente l'attuazione degli interventi o li subordina ad altri atti o provvedimenti, venga applicato uno dei coefficienti riduttivi descritti nella relazione di cui all'allegato A, e precisamente:

1. qualora lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto "dagli uffici" (es. PPE) e lo stesso non sia attuabile per ritardi non imputabili al contribuente, sarà applicata una riduzione del 90% equivalente a un coefficiente di 0,10;
2. qualora lo strumento urbanistico attuativo non sia attuabile per la presenza di vincoli sovraordinati, sarà applicata una riduzione del 95% equivalente a un coefficiente di 0,05;
3. qualora lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto "dai privati" e lo stesso non sia attuabile a causa di un'oggettiva difficoltà procedurale dovuta ad esempio dalla parcellizzazione delle proprietà, sarà applicata una riduzione del 5% equivalente a un coefficiente di 0,95;

Tenuto conto che:

i valori elaborati dall'ufficio comunale sono puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (articolo 1, comma 746, Legge n. 160/2019) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;

al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e degli uffici, è opportuno stabilire che non si debba procedere ad accertamento qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato secondo i criteri di cui alla presente delibera;

i nuovi valori medi di mercato da applicare alle aree edificabili del Comune di Fiumicino sono quelli riportati negli allegati B, C e D alla presente Deliberazione;

Visto:

il D.L. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214 del 22/12/2011 e ss.mm.ii.;

la Legge n. 160/2019 e ss.mm.ii.;

il regolamento IMU vigente;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs 18/08/2000 n.267 e del vigente Statuto comunale che allegati formano parte integrante del presente atto;

con voto unanime, espresso in forma palese,

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si hanno per ripetute e trascritte:

1.di considerare le premesse e gli allegati quali parti integranti della presente Deliberazione;

2.di approvare i valori medi di mercato validi per la determinazione dell'IMU per l'anno d'imposta 2026 sulle aree edificabili, per ogni tipologia di sotto-zona urbanistica, determinati con i criteri di cui all'allegato A e con gli importi riportati nei seguenti allegati alla presente deliberazione che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- All. A - Relazione sulla procedura tecnica per la determinazione del valore aree fabbricabili;
- All. B – Tabella valori aree Edilizia Residenziale;
- All. C – Tabella valori aree Edilizia Non residenziale;
- All. D – Tabella valori aree Edilizia Produttiva;
- All. E – Individuazione delle Zone Omogenee Tributarie (ZOT)

3.di stabilire che, nei casi in cui l'edificabilità di un area sia compromessa dalla presenza di una pianificazione sovraordinata che non consente l'attuazione degli interventi o sia subordinata ad altri atti o provvedimenti, venga applicato uno dei coefficienti riduttivi descritti nella relazione di cui all'allegato A, e precisamente:

1. qualora lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto “dagli uffici” (es. PPE) e lo stesso non sia attuabile per ritardi non imputabili al contribuente, sarà applicata una riduzione del 90% equivalente a un coefficiente di 0,10;
2. qualora lo strumento urbanistico attuativo non sia attuabile per la presenza di vincoli sovraordinati, sarà applicata una riduzione del 95% equivalente a un coefficiente di 0,05;
3. qualora lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto “dai privati” (PdL), vista la complessità delle procedure anche in considerazione della parcellizzazione delle proprietà, sarà applicata una riduzione del 5% equivalente a un coefficiente di 0,95;

4.di stabilire che la presente Deliberazione ha effetto dal 1° Gennaio 2026;

5.di trasmettere la presente Deliberazione all'Ufficio Tributi per i successivi adempimenti di competenza;

Infine la Giunta, con successiva unanime votazione favorevole espressa in forma palese,

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente dell'AREA AMBIENTE E RISERVA - STRATEGIA DEL TERRITORIO E PROGETTAZIONE - PROJECT FINANCING - FONDI STRUTTURALI - AGRICOLTURA CACCIA E PESCA, quale responsabile del servizio interessato, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, esprime parere Favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Addì, 23-12-2025

AREA AMBIENTE E RISERVA - STRATEGIA DEL TERRITORIO E PROGETTAZIONE -
PROJECT FINANCING - FONDI STRUTTURALI - AGRICOLTURA CACCIA E PESCA
Il Dirigente
ING. ROCCETTI PAOLO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Dirigente dell'AREA BILANCIO, PROGRAMMAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA - TRATTAMENTO ECONOMICO DEL PERSONALE - ITC - TRANSIZIONE DIGITALE, quale responsabile del servizio finanziario, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, valutati anche i riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, esprime parere di regolarità contabile Favorevole.

Addì, 29-12-2025

AREA BILANCIO, PROGRAMMAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA -
TRATTAMENTO ECONOMICO DEL PERSONALE - ITC - TRANSIZIONE DIGITALE
Il Dirigente
NIERI MAURIZIO

Letta, approvata e sottoscritta.

Il Sindaco
F.TO MARIO BACCINI

Il Segretario Generale
F.TO AVV. GIUSEPPE SALVATORE ALEMANNO

Il Dirigente del Settore ed il Responsabile dell'Ufficio competente, per quanto di rispettiva competenza, sono incaricati della sollecita attuazione del presente provvedimento ed, in particolare, di tutti gli atti procedimentali conseguenti, idonei a consolidarne gli effetti.

Il Segretario Generale
AVV. GIUSEPPE SALVATORE ALEMANNO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE

Il Segretario Generale
AVV. GIUSEPPE SALVATORE ALEMANNO

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005



CITTÀ DI FIUMICINO

(Città metropolitana di Roma Capitale)



**AREA AMBIENTE E RISERVA - STRATEGIA DEL TERRITORIO E PROGETTAZIONE - PROJECT
FINANCING – FONDI STRUTTURALI – AGRICOLTURA, CACCIA E PESCA**

Settore Strategia del Territorio e Progettazione - Project Financing – Fondi Strutturali

Allegato “A”

Relazione sulla procedura tecnica per la Determinazione del valore delle AREE FABBRICABILI

(anno di riferimento 2025)

Indice generale

PARTE 1^ - CONSIDERAZIONI GENERALI E PREMESSA.....	2
Riferimenti normativi e considerazioni generali.....	2
Atti amministrativi pregressi esaminati.....	2
PARTE 2^ - PROCEDURE TECNICHE DA ADOTTARE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI.....	3
Modalità di determinazione dei valori delle aree (descrizione generale e riassuntiva).....	3
FASE 1) – Individuazione del valore medio dell'unità abitativa finita.....	4
<i>Tabella di base dei valori immobiliari estratti da pubblicazioni ufficiali:</i>	4
FASE 2)- Determinazione del valore intero al mq.....	5
<i>Tabella del “VALORE LORDO” dell'area edificabile residenziale:</i>	6
<i>Tabella del “VALORE LORDO” di area edificabile Produttiva:</i>	7
FASE 3)- Coefficiente correttivo relativo alla destinazione d'uso.....	8
<i>Tabella riepilogativa dei valori massimi (di 1^ fascia – Fiumicino centro) per ogni categoria di destinazione d'uso, per l'anno 2025:</i>	8
<i>Tabella esemplificativa di scomposizione del valore massimo tra quota fissa e quota variabile:</i>	9
FASE 4)- Coefficiente correttivo relativo all'indice di edificabilità.....	9
FASE 5) – Coefficiente relativo alla “zona omogenea tributaria”.....	10
<i>Tabella dei Coefficienti da applicarsi per “zone omogenee tributarie”:</i>	10
FASE 6) – Coefficiente di riduzione per situazioni particolari.....	10
ESEMPIO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA.....	12

Relazione di stima delle aree fabbricabili anno di riferimento 2025

PARTE 1[^] - CONSIDERAZIONI GENERALI E PREMESSA

Riferimenti normativi e considerazioni generali

La presente relazione è redatta allo scopo di aggiornare il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. – Imposta Municipale Propria, istituita con l'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214 del 22/12/2011, avendo come riferimento per taluni cespiti quanto a suo tempo stabilito dal D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 e sue modifiche ed integrazioni;

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce *Area fabbricabile* “l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”.

Per le aree fabbricabili (art. 1, comma 746, della legge n. 160 del 2019), la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, tenendo conto dei seguenti elementi:

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

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al DPR n.380 del 6/6/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Gli Enti Locali con proprio regolamento possono determinare periodicamente, e per zone omogenee, i valori venali in commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato (art. 1, comma 777, lett. d), della legge n. 160 del 2019).

Atti amministrativi pregressi esaminati

Prima di dar corso all'applicazione dei criteri di stima sono stati esaminati e valutati i seguenti atti:

- 1) la Delibera di Giunta N. 7 del 04/02/2009, relativa alla determinazione dei valori per le aree edificabili per le annualità 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009;
- 2) le pubblicazioni di organismi ufficiali titolati ad emettere statistiche e relazioni in materia di quotazioni medie di edilizia abitativa e non.

PARTE 2^a - PROCEDURE TECNICHE DA ADOTTARE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI

Modalità di determinazione dei valori delle aree (descrizione generale e riassuntiva)

Non essendo possibile disporre di valori assegnati dal Catasto o da altre entità specializzate in materia per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili, è necessario seguire le procedure normalmente in uso in materia di estimo utilizzando, ove possibile, stime comparative per unità immobiliari similari ma, in via generale e più mirata, utilizzando procedure di computo supportate da basi tecniche consolidate.

Al fine di addivenire a stime il più possibile puntuali ed oggettive, la procedura di seguito descritta si basa sull'applicazione del metodo considerato più scientifico e più affidabile, normalmente utilizzato dal Catasto e dai tecnici del settore edilizio e peritale nella redazione di perizie giurate e simili, il c.d. *“Valore di Trasformazione”*

Il metodo consiste nello stabilire che il valore di un'area edificabile è direttamente correlato al valore del fabbricato che si può realizzare sull'area stessa, riconducendo i due valori (sia del terreno edificabile, sia della tipologia di fabbricato realizzabile) su base unitaria (prezzo al mq).

Pertanto, il punto di partenza per l'effettuazione del calcolo è costituito dal valore medio al mq dei fabbricati presenti nel Comune di Fiumicino, in zona centrale (Fiumicino Centro).

Si è proceduto ad aggiornare il valore-base di riferimento delle aree il cui computo viene effettuato sul valore degli immobili rilevati nel 2° semestre 2024 (valori OMI) e 1° semestre 2025 (mercato immobiliare).

Analogamente sono stati attualizzati i costi che debbono essere sostenuti per la costruzione di un mq del fabbricato, la successiva procedura di “scorporo” di tali costi consente di determinare il **“Valore lordo di Trasformazione”** di un mq di area edificabile.

Le elaborazioni preliminari per ottenere il “Valore lordo di Trasformazione” al mq di aree edificabili vengono effettuate sulla tipologia di “EDILIZIA RESIDENZIALE”, in quanto le pubblicazioni statistiche di organismi ufficiali producono esaurienti informazioni in materia di valori di mercato della EDILIZIA RESIDENZIALE, mentre sono carenti o assenti le informazioni in materia di edilizia NON residenziale o edilizia PRODUTTIVA.

Pertanto, il “Valore lordo di Trasformazione” al mq di aree edificabili che verrà individuato per l'edilizia residenziale costituirà la tipologia-guida delle stime. Il valore dei terreni con destinazione d'uso NON residenziale (commerciale) o PRODUTTIVA viene determinato applicando coefficienti riduttivi rispetto ai valori lordi ottenuti per i terreni con destinazione residenziale.

Di seguito è descritto lo schema logico e progressivo per la determinazione del valore delle aree edificabili:

FASE 1) – Individuazione del valore medio dell'unità abitativa finita

È stato individuato il valore medio al mq. di edifici adibiti ad edilizia Residenziale situati in zona di 1^ fascia Fiumicino centro (Tabella 1 – Riga A Col 3)

I valori sono stati rilevati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle offerte immobiliari desunte dalle più importanti Agenzie Immobiliari;
- osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia del Territorio;

I valori medi stabiliti da ciascuno dei due canali d'informazione vengono a loro volta mediati tra di loro, per ottenere il valore medio al mq da assumere quale riferimento.

Successivamente il valore medio ricavato è stato maggiorato del 10 % relativo ai volumi accessori e di servizio.

SI OTTIENE:

il valore medio al mq. degli edifici residenziali situati nella zona di 1^ fascia Fiumicino Centro (Tabella 1 – Riga A Col 5).

Analogamente è stato determinato il valore medio al mq di edifici adibiti ad edilizia produttiva situati nel territorio del Comune di Fiumicino e zone adiacenti.

Tabella di base dei valori immobiliari estratti da pubblicazioni ufficiali:

Valori medi IMMOBILI RESIDENZIALI Comune di Fiumicino - 1^ Fascia				ANNO 2025
Valori acquisiti da pubblicazioni di organi ufficiali - OMI (Catasto) e Agenzie Immobiliari				
col. 1	col. 2	col. 3	col. 4	col. 5
		EDILIZIA RESIDENZIALE €/mq		
Anno	Fonte di rilevazione dei valori	Minimo	Medio	Max
1°sem 25	Mercato Immobiliare	2.749	2.789	2.830
2°sem 24	Osservatorio Mercato Immobiliare CATASTO	2.050	2.546	2.900
	Valore medio anno 2025		2.667,50	
	Incremento per volumi a servizio 10%		+ 266,75	
	Valore medio di base con incremento		2.934,25	

Valori medi IMMOBILI PRODUTTIVI Comune di Fiumicino				ANNO 2025
Valori acquisiti da pubblicazioni di organi ufficiali - OMI (Catasto) e Agenzie Immobiliari				
col. 1	col. 2	col. 3	col. 4	col. 5
		EDILIZIA RESIDENZIALE €/mq		
Anno	Fonte di rilevazione dei valori	Minimo	Medio	Max
2°sem 24	Osservatorio Mercato Immobiliare CATASTO	500	606	712,50
	Valore medio anno 2025		606	

FASE 2)- Determinazione del valore intero al mq

Fase 2.1. Costi di realizzazione del prodotto finito

Dal valore del fabbricato finito (di edilizia residenziale) vengono scorporati tutte le voci che si debbono sostenere per giungere al prodotto finale (l'unità immobiliare abitabile):

- a) costo di realizzazione per la superficie residenziale (Tabella 1 - Riga b1 Col 4);
- b) costo di realizzazione per la superficie accessoria (Tabella 1 - Riga b2 Col 4);
- c) costi di progettazione e di adattamento dell'area (Tabella 1 - Riga b3 Col 4);
- d) oneri di urbanizzazione (Tabella 1 - Riga b4 Col 4);
- e) utile dell'imprenditore (Tabella 1 - Riga b5 Col 4).

SI OTTIENE:

il valore di base lordo (il massimo al mq) di un terreno edificabile, con indice di edificazione 1:1 (ovvero edificazione di mq 1 su mq 1 di terreno). Ai fini della formula, definiamo detto valore con il termine "VALORE INTERO DI UN MQ" (Tabella 1 - Riga C Col 5).

Fase 2.2. Valore di base

Si individua la 1^ fascia (ovvero il massimo indice di edificabilità) stabilito dal PRG di Fiumicino, il cui indice è pari a mq 0,65/mq.

Il valore lordo del terreno ricavato nella fase 2.1. (denominato "VALORE INTERO DI UN MQ.", avente rapporto edificatorio 1:1) viene proporzionato all'indice edificatorio più elevato di Fiumicino (ovvero all'indice di 1^ fascia "Fiumicino centro", pari a **mq 0,65/mq**), applicando la seguente formula: "VALORE INTERO DI UN MQ" x 0,65 = valore lordo della 1^ fascia del PRG di Fiumicino.-

SI OTTIENE:

il valore di base (il massimo al mq) di un terreno edificabile in 1^ fascia "Fiumicino Centro" e di massimo indice edificatorio del PRG (mq 0,65/mq)

NOTA: il computo per la determinazione del "valore lordo" al mq di aree edificabili è stato effettuato sulla tipologia di EDILIZIA RESIDENZIALE e di EDILIZIA PRODUTTIVA mentre per la tipologia di EDILIZIA NON RESIDENZIALE viene determinato applicando un coefficiente riduttivo rispetto al corrispondente valore dei terreni con destinazione residenziale.

Tabella del “VALORE LORDO” dell’area edificabile residenziale:

TABELLA 1					
Valori medi aree edificabili - ANNO 2025					
Valori medi delle aree edificabili al mq., commisurati al valore dell'immobile realizzabile sull'area per EDILIZIA RESIDENZIALE					
(*) il Valore medio base al mq. di un immobile (col. 3) è stato acquisito dal Mercato Imm.re di Roma e dall'OMI (Catasto)					
col. 1	col. 2	col. 3	col. 4	col. 5	
Riga	Descrizione	Valore medio ANNO 2025 €/mq.(*)	Costi Realizzazione opere	VALORE IMMOBILE €/mq.	% sul valore edificio
A	Valore medio edifici residenziali o turistico-alberghiero (valore di base al mq. per annualità) comprensivi di volumi a servizio (10% del valore)	2.667,50		2.934,25	100,00%
B	Costi per realizzazione opere				
b.1	Kr.: costo di costruzione €1600 al mq.		1.600,00		
b.2	Kr: costo di costruzione dei volumi a servizio (costo base € 700/mq. In rapporto al 20% dell'edificato). per ogni mq.abitabile equivalente a EURO		200,00		
	TOTALE parziale Kr.		1.800,00		
b.3	costi di progettazione e costi adattamento area (7,5% del costo di costruzione)		120,00		
b.4	oneri di urbanizzazione (v. tabella Uff. tecnico D.D. 254/2022)		251,36		
b.5	Utile dell'imprenditore (15% del valore dell'immobile)		440,14		
	TOTALE COSTO DELLE OPERE		2.611,50		89,90 %
C	Differenza tra valore immobile e costo opere EQUIVALENTE al valore del terreno (A-B)			322,75	11,00 %
D	INDICE MASSIMO DI EDIFICABILITÀ DEL PRG DI FIUMICINO: mq/mq		0,65		
	Valore del terreno rapportato al massimo indice di edificabilità (IUT max 0,65 mq/mq) (CxD)			209,75	

Tabella del “VALORE LORDO” di area edificabile Produttiva:

TABELLA 2					
Valori medi aree edificabili - ANNO 2025					
Valori medi delle aree edificabili al mq., commisurati al valore dell'immobile realizzabile sull'area per EDILIZIA PRODUTTIVA					
(*) il Valore medio base al mq. di un immobile (col. 3) è stato acquisito dal Mercato Imm.re di Roma e dall'OMI (Catasto)					
col. 1	col. 2	col. 3	col. 4	col. 5	
Riga	Descrizione	Valori ANNO 2025 €/mq.(*)	Costi Realizzazione e opere	VALORE IMMOBILE €/mq.	% sul valore edificio
A	Valore medio edifici PRODUTTIVI	606,25		606,25	100,00%
B	Costi per realizzazione opere				
b.1	Kr.: costo di costruzione e adattamento dell'area €180 al mq.		180,00		
b.2	Costi di progettazione (15% del costo di costruzione)		27,00		
b.3	oneri di urbanizzazione (v. tabella Uff. tecnico D.D. 254/2022)		159,12		
b.4	Utile dell'imprenditore (15% del valore dell'immobile)		90,84		
	TOTALE COSTO DELLE OPERE		457,06		75,39 %
C	Differenza tra valore immobile e costo opere EQUIVALENTE al valore del terreno (A-B)			149,19	24,61 %
D	INDICE MASSIMO DI EDIFICABILITÀ DEL PRG DI FIUMICINO: mq/mq		0,65		
	valore del terreno rapportato al massimo indice di edificabilità (CxD)			96,98	

FASE 3)- Coefficiente correttivo relativo alla destinazione d'uso

Correttivo di valore da applicarsi per individuare il valore di base lordo riferito alla tipologia di edilizia NON RESIDENZIALE.

Fermo restando che il valore di base di riferimento è quello dell'edilizia RESIDENZIALE (al quale è attribuito il coefficiente "1"), il valore lordo massimo di 1^ fascia della tipologia NON RESIDENZIALE si otterrà applicando i seguenti coefficienti:

a) destinazione d'uso **RESIDENZIALE** Coeff. **1,00**

b) destinazione d'uso **NON RESIDENZIALE** (commerciale, uffici, servizi privati, ecc..) Coeff. **0,90**

Precisazioni in merito al valore dei coefficienti:

- il correttivo di valore per l'edilizia NON residenziale, corrispondente al coefficiente **0,90** scaturisce dalla valutazione che, nel Comune di Fiumicino, l'edilizia con destinazione d'uso commerciale o ad ufficio registra una domanda inferiore rispetto a quella residenziale, di conseguenza i valori sono comunemente inferiori.

Tabella riepilogativa dei valori massimi (di 1^ fascia – Fiumicino centro) per ogni categoria di destinazione d'uso, per l'anno 2025:

Destinazione d'uso di PRG	Coefficiente di riduzione	Valore massimo di riferimento lordo di 1^ fascia – Fiumicino centro- anno 2025
Edilizia RESIDENZIALE	1	€ 209,75
Edilizia NON RESIDENZIALE	0,90	€ 188,81
Edilizia PRODUTTIVA	---	€ 96,98

Struttura del valore lordo di un'area edificabile per le tre tipologie edilizie

A titolo di chiarimento tecnico, si precisa che il valore di riferimento lordo di un'area edificabile è costituito da due elementi che ne determinano l'appetibilità commerciale ed il conseguente valore:

- UNA QUOTA FISSA DEL VALORE, riferibile alla semplice trasformazione urbanistica;
- UNA QUOTA VARIABILE DEL VALORE, riferibile alla effettiva potenzialità edificatoria (indice urbanistico).

COMPONENTI DEL VALORE DI UN'AREA EDIFICABILE:

L'edificabilità offre al terreno nuova potenzialità commerciale ed un conseguente accrescimento di valore, rispetto al valore agricolo, a prescindere dall'indice di edificabilità che il PRG o gli STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI consentono per ogni sottozona.

Pertanto una quota parte del valore dell'area è da attribuire, in quota fissa, quale contropartita del nuovo "status" dell'area stessa, ottenuto in seguito alla trasformazione della destinazione d'uso: da agricolo (o altro equivalente) ad edificabile. Mentre la quota variabile sarà commisurata all'effettivo indice edificatorio attribuito a ciascuna sottozona del PRG.

Per le motivazioni sopra esposte, la struttura del valore lordo di un'area edificabile sarà così composto:

- QUOTA FISSA: per il 20% del valore lordo dell'area;
- QUOTA VARIABILE per l'80% del valore lordo dell'area.

NOTA: nell'applicazione dei coefficienti di riduzione specifici, in base agli indici di edificabilità delle sottozone del PRG, la quota fissa è computata sul valore di 1^a fascia e rimarrà costante per tutte le sottozone, mentre le riduzioni da applicarsi sui minori indici edificatori di PRG saranno computate sulla sola quota variabile (ovvero sull'80% del valore massimo di 1^a fascia).

Tabella esemplificativa di scomposizione del valore massimo tra quota fissa e quota variabile:

Esempio sui valori dell'ANNO 2025, riferito ai valori massimi di 1^a Fascia per ciascuna delle 3 tipologie edilizie			
Tipologia edilizia	Quota fissa del valore pari al 20% del totale	Quota variabile del valore, pari all'80% del totale	TOTALI
RESIDENZIALE	41,96	167,83	209,79
NON RESIDENZIALE	37,76	151,05	188,81
PRODUTTIVA	12,59	50,35	62,94

FASE 4)- Coefficiente correttivo relativo all'indice di edificabilità

Si applica un coefficiente correttivo di riduzione del valore di base massimo al mq (ovvero, quello di 1^a fascia e con massimo indice edificatorio) per tutte le sottozone di PRG che hanno un indice edificatorio inferiore alla prima fascia (ovvero inferiore a mq. 0,65/mq).

La sottozona di 1^a fascia (mq 0,65/mq) avrà coefficiente pari a "1", mentre le sottozone con indice edificatorio inferiore a mq 0,65/mq avranno un coefficiente proporzionalmente ridotto rispetto ad "1".

L'applicazione dei singoli coefficienti riduttivi rispetto al valore di base massimo di area edificabile di 1^a fascia "Fiumicino Centro" determinerà il valore provvisorio attribuito a ciascuna sottozona di PRG.

NOTA

Il coefficiente correttivo dell'area interessata (col.8 Tab. B-C-D) è dato dal rapporto tra l'IFT dell'area e l'indice di edificabilità massimo previsto dal PRG (0,65 mq/mq), per eventuali indici di edificabilità non riportati nelle tabelle si dovrà procedere ad applicare la stessa formula matematica di rettifica del valore lordo.

Si sottolinea che la procedura di **riduzione proporzionale** dei valori massimi di 1^a fascia (ovvero di quelli corrispondenti al massimo indice edificatorio "mq 0,65/mq") va ripetuta per ciascuna delle tre tipologie edilizie (RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, PRODUTTIVA). In tal modo, ciascuna destinazione d'uso urbanistica avrà la propria graduazione dei valori commisurati all'effettivo indice di edificazione consentito dal PRG.

FASE 5) – Coefficiente relativo alla “zona omogenea tributaria”

Il valore determinato per ogni sottozona di PRG verrà rettificato in diminuzione oppure in aumento, in base alla appetibilità commerciale normalmente attribuita ad ogni zona del territorio comunale. L'indice di rettifica è stabilito per ogni “zona omogenea tributaria” del territorio comunale.

NOTA:

le zone omogenee tributarie (ZOT), meglio identificate nell'Allegato E, sono state desunte dal portale “Geopoi” dell'Agenzia delle Entrate e sono equivalenti alle n. 10 “Fasce OMI” individuate per il territorio del Comune di Fiumicino (ZOT=Fascia OMI) in cui sono stati rilevati, per il 2° semestre 2024, i seguenti valori medi delle quotazioni immobiliari:

FASCIA OMI	LOCALITÀ	VALORE MEDIO (€/mq)
E1	Fregene	2.600
B1	Fiumicino paese	2.475
D1	Isola Sacra	2.400
E3	Focene	2.375
E6	Parco Leonardo	2.275
E5	Maccarese	2.250
E6	Le Vignole	1.925
E2	Aranova	1.800
E4	Passoscuro	1.750
R2	Zone periferiche nord	Non ci sono quotazioni

Tabella dei Coefficienti da applicarsi per “zone omogenee tributarie”:

LOCALITÀ	ZONA OMOGENEA TRIBUTARIA (ZOT)	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE
Fregene	E1	1,30
Fiumicino paese, Isola Sacra, Focene, Parco Leonardo	B1, D1, E3, E6	1,00
Maccarese, Vignole, Aranova, Passoscuro,	E5, R1, E2, E4	0,80
Zone periferiche nord	R2	0,60

FASE 6) – Coefficiente di riduzione per situazioni particolari

Sono previste delle ulteriori riduzioni del valore venale dell'area edificabile nei casi in cui l'edificazione non sia immediatamente attuabile, comportando di fatto il differimento nel tempo della fase di effettivo rilascio dei “permessi di costruire”.

6.1. Riduzione per le aree che necessitano di “Pianificazione attuativa”

In tutti i casi in cui non è possibile dare corso alla cosiddetta “attuazione diretta”, ma la richiesta di permesso di costruire è condizionata all'approvazione di un ulteriore strumento urbanistico attuativo

quale ad esempio i Piani Particolareggiati, i Piani di lottizzazione, la sottoscrizione di Convenzioni urbanistiche e/o provvedimenti similari, il valore lordo dell'area sarà ridotto **applicando uno dei seguenti coefficienti riduttivi (non cumulabili tra loro):**

1. qualora lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto “dagli uffici” (es. PPE) e lo stesso non sia attuabile per ritardi non imputabili al contribuente, sarà applicata una **riduzione del 90% equivalente a un coefficiente di riduzione pari a 0,10;**
2. qualora lo strumento urbanistico attuativo non sia attuabile per la presenza di vincoli sovraordinati, sarà applicata una **riduzione del 95% equivalente a un coefficiente di 0,05;**
3. qualora lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto “dai privati” e lo stesso non sia attuabile a causa di un’oggettiva difficoltà procedurale dovuta ad esempio dalla parcellizzazione delle proprietà, sarà applicata una **riduzione del 5% equivalente a un coefficiente di 0,95;**

6.2. Aree parzialmente edificate – (aree a “completamento”)

Nelle aree parzialmente edificate che possono ancora sviluppare una capacità edificatoria residua, il valore effettivo lordo dell'area (riportato nella col.16 delle Tabelle) sarà ridotto in percentuale alla effettiva Superficie utile Realizzata rapportata con la Superficie Lorda potenziale.

In questi casi, per determinare il valore dell'area bisognerà applicare la formula seguente:

$$V. \text{ Area/mq} = (1 - S_R / S_{LP}) \times V_{eL}$$

dove

S_R : Superficie utile Realizzata

S_{LP} : Superficie Lorda potenziale

V_{eL} : Valore effettivo Lordo

esempio:

area con un Valore effettivo Lordo di 83,27 €/mq di estensione pari a 1000 mq con indice di edificabilità pari a 0,16 mq/mq dove sono stati realizzati solo 120 mq

$$S_{LP} = \text{mq } 1000 \times 0,16 = 160 \text{ mq}$$

$$S_R = 120 \text{ mq}$$

$$V. \text{ Area/mq} = (1 - 120/160) \times 83,27 \text{ €/mq} = 0,25 \times 83,27 = 20,82 \text{ €/mq}$$

$$V. \text{ Area soggetto ad aliquota IMU (base imponibile)} = 20,82 \times 1000 = 20.820 \text{ €}$$

ESEMPIO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

Al fine di agevolare il contribuente nella determinazione del valore dell'area edificabile, al netto dei vari ed eventuali coefficienti da applicare, viene riportato di seguito un esempio di calcolo:

N.B. PER CONOSCERE L'ESATTA DESTINAZIONE URBANISTICA ED I VINCOLI INSISTENTI NELL'AREA OGGETTO D'INTERESSE, PUÒ ESSERE RICHIESTO AI COMPETENTI UFFICI COMUNALI UN CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) AGGIORNATO ALL'ANNO D'IMPOSTA.

- Area edificabile di 1000 mq con le seguenti caratteristiche:

Località	Zona di PRG	N° int.	Zonizzazione del piano	Valore Effettivo Lordo (€/mq)
Isola Sacra	C3b	I1	Zona di nuova edificazione	65,70

FASE 5) Coefficiente relativo alla “zona omogenea tributaria ZOT” (Vedi Allegato E)

Località	Zona Omogenea Tributaria (ZOT)	Coefficiente moltiplicatore
Isola Sacra	D1	1

Calcolo Valore Area €/mq con coefficiente moltiplicatore:

$$65,70 \times 1 = 65,70 \text{ €/mq}$$

FASE 6) Coefficiente di riduzione per situazioni particolari:

Codice riduzioni applicabili (Vedi colonna 5.1 “codice riduzione” della tabella B)	Coefficiente di riduzione
2	0,05

Calcolo Valore Area €/mq con coefficiente di riduzione:

$$65,70 \times 0,05 = 3,26 \text{ €/mq}$$

Calcolo valore area soggetto ad aliquota IMU (base imponibile):

$$3,26 \times 1000 = 3.260,00 \text{ €}$$

EDILIZIA RESIDENZIALE														Anno 2025		All. B	
COEFFICIENTE correttivo dell’area (su base “1”): Rapporto tra l’indice specifico dell’area interessata e l’indice di edificabilità massima del PRG: (Edificabilità massima = a valore “1”; per le aree con “potenzialità edificatorie” inferiori a quella massima si applicano correttivi decrescenti da “1”)																	
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 5.1	Col. 6	Col. 7	Col. 8	Col. 9	Col. 10	Col. 11	Col. 12	Col. 13	Col. 14	Col. 15	Col. 16	
									VALORI			Detrarre 46% quota ERP e quota PRODUTTIVA		Detrarre 10% quota NON RESID.			
Località	Zona PRG	n° Int.	Denominazione	Approvazione Piano	Codice riduzione	Zonizzazione Piano	INDICE di edificab. MQ/MQ	Valore max – Coefficiente correttivo dell’area	Quota fissa per trasformazion e urbanistica	Quota variabile per capacità edificatoria	VALORE Totale col. 9 + col. 10	%	Valore da detrarre	%	Valore da detrarre	VALORE EFFETTIVO LORDO (prima degli coefficienti di riduzione)	
Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE su 0,65 mq/mq								209,79	20%	80%		46%		10%			
	Coeff. Max zone di PRG						0,65	1,00	41,96	167,83	209,79	0,00%	0,00	0,00%	0,00	209,79	
Fiumicino	C3d	1	P.I. Pesce Luna	DGC 36 del 29/03/2019	\	Edificazione privata resid. e mista (res. 0,1404 – non res. 0,1242)	0,27	0,42	41,96	69,71	111,67	52,00%	26,84	46,00%	5,14	79,69	
						Edificazione pubblica (res. 0,1404 – non res. 0,1242)	0,27	0,42	41,96	69,71	111,67	52,00%	26,84	46,00%	5,14	79,69	
						Edificazione privata non residenziale	0,12	0,19	41,96	32,07	74,03	0,00%	0,00	100,00%	7,40	66,62	
	B3a C2a	2-7	PPE in variante al PRG “Fiumicino Centro e Isolato Stazione”	DGR 427 del 15/04/2002 e DD 46 del 3/06/2013	\	NTA Art. 29 - Completamento misto (0,20 res. - 0,05 non res.) in ambiti di ristrutturazione del sistema funzionale locale	0,25	0,38	41,96	64,55	106,51	0,00%	0,00	20,00%	2,13	104,38	
						NTA Art. 35 - Completamento misto (0,13 res. - 0,03 non res.) in ambiti recupero urbanistico dell’insediamento costiero	0,16	0,24	41,96	40,34	82,30	0,00%	0,00	19,20%	1,58	80,72	
						NTA Art. 41 - Completamento misto (0,20 res. - 0,05 non res.) in ambiti di recupero urbanistico dell’insediamento interno	0,25	0,38	41,96	64,55	106,51	0,00%	0,00	20,00%	2,13	104,38	
						NTA Art. 53 - Zona di nuova edificazione mista – intervento diretto in ambiti di ristrutturazione del sistema funzionale locale (0,25 res. - 0,05 non res.)	0,30	0,46	41,96	77,46	119,42	0,00%	0,00	16,67%	1,99	117,43	
						NTA Art. 60 – Zona di nuova edificazione non residenziale – intervento diretto in ambiti di ristrutturazione del sistema funzionale locale	0,44	0,68	41,96	113,61	155,57	0,00%	0,00	100,00%	15,56	140,01	
						NTA Art. 66 – Zona di nuova edificazione mista – intervento diretto in ambiti di recupero urbanistico dell’insediamento costiero (0,16 res. - 0,03 non res.)	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	15,79%	1,44	89,58	
						NTA Art. 72 – Zona di nuova edificazione mista – intervento diretto in ambiti di recupero urbanistico dell’insediamento interno (0,25 res. - 0,05 non res.)	0,30	0,46	41,96	77,46	119,42	0,00%	0,00	16,67%	1,99	117,43	
						NTA Art. 78 – Zona di nuova edificazione non residenziale – intervento diretto in ambiti di recupero urbanistico dell’insediamento costiero	0,31	0,48	41,96	80,04	122,00	0,00%	0,00	100,00%	12,20	109,80	
						NTA Art. 78 – Zona di nuova edificazione non residenziale..... - Intervento H	0,63	0,97	41,96	162,67	204,63	0,00%	0,00	100,00%	20,46	184,16	
						NTA Art. 84 – Zona di nuova edificazione mista da attuare in “comprensori soggetti a convenzione”, in ambiti di recupero urbanistico dell’insediamento costiero (0,16 res. - 0,07 non res.)	0,23	0,35	41,96	59,39	101,34	0,00%	0,00	30,43%	3,08	98,26	
						NTA Art. 89 – Zona di nuova edificazione mista da attuare in “comprensori soggetti a convenzione”, in ambiti di recupero urbanistico dell’insediamento interno (0,25 res. - 0,1 non res.)	0,35	0,54	41,96	90,37	132,33	0,00%	0,00	28,57%	3,78	128,55	
						NTA Art. 94 – Zona di nuova edificazione non residenziale da attuare in “comprensori soggetti a convenzione”, in ambiti di recupero urbanistico dell’insediamento interno – comparto 5A e 7	0,63	0,97	41,96	162,67	204,63	0,00%	0,00	100,00%	20,46	184,16	
						NTA Art. 94 – Zona di nuova edificazione non residenziale da attuare in “comprensori soggetti a convenzione”, in ambiti di recupero urbanistico dell’insediamento interno - comparto 12	0,35	0,54	41,96	90,37	132,33	0,00%	0,00	100,00%	13,23	119,10	
						NTA Art. 94 – Zona di nuova edificazione non residenziale da attuare in “comprensori soggetti a convenzione”, in ambiti di recupero urbanistico dell’insediamento interno - comparto 23 e 24	0,25	0,38	41,96	64,55	106,51	0,00%	0,00	100,00%	10,65	95,86	
	B4a	12	“Cancelli Rossi”	PRG 2006	1	80% Residenziale – 20% non residenziale	0,16	0,25	41,96	41,31	83,27	0,00%	0,00	20,00%	1,67	81,60	
						NTA Art. 14 – Zone di completamento misto (0,16 res. - 0,03 non res.)	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	15,79%	1,44	89,58	
						NTA Art. 18 – Zone di nuova edificazione mista con intervento diretto (0,16 res. - 0,03 non res.)	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	15,79%	1,44	89,58	
						NTA Art. 18bis – Zone di nuova edificazione mista – TIPO A (0,19 res. - 0,04 non res.)	0,23	0,35	41,96	59,39	101,34	0,00%	0,00	17,39%	1,76	99,58	

Isola Sacra	B3a	8	Nucleo di Zona “O2” n° 39	DGR 930 dell’08/11/2005	\	NTA Art. 23 – Zone di nuova edificazione non residenziale da attuare con intervento diretto	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	100,00%	9,10	81,91
						NTA Art. 23 bis – Zone di nuova edificazione non residenziale – TIPO A	0,38	0,58	41,96	98,12	140,07	0,00%	0,00	100,00%	14,01	126,07
						NTA Art. 25 – Zone di nuova edificazione mista da attuare previa convenzione (0,19 res. - 0,04 non res.)	0,23	0,35	41,96	59,39	101,34	0,00%	0,00	17,39%	1,76	99,58
						NTA Art. 29 – Zone di nuova edificazione non residenziale da attuare previa convenzione	0,38	0,58	41,96	98,12	140,07	0,00%	0,00	100,00%	14,01	126,07
		9	PPE F1 ex Demanio	Approvto con approvazione PRG	\	NTA F1 Ex demanio (residenziale)	0,47	0,72	41,96	121,35	163,31	0,00%	0,00	0,00%	0,00	163,31
	B3b	10	PPE in variante al PdZ 57	DGR 834 del 04/10/2005	\	NTA Artt. 9 e 12 – Zone di completamento e nuova edificazione (residenziale)	0,33	0,51	41,96	85,21	127,16	0,00%	0,00	0,00%	0,00	127,16
		4	PPE Nucleo di Zona “O1”	DGC 225 del 21/04/2006	\	NTA Art. 14 – Zone di completamento misto (0,03 res. - 0,16 non res.)	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	84,21%	7,66	83,35
						NTA Art. 18 – Zone di nuova edificazione prev. Residenziale negli ambiti interstiziali (comprensivo dei lotti interclusi) – intervento diretto (0,16 res. - 0,03 non res.)	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	15,79%	1,44	89,58
						NTA Art. 23 – Zone di nuova edificazione mista negli ambiti interstiziali – intervento diretto (0,093 res. - 0,093 non res.)	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	48,95%	4,46	86,56
						NTA Art. 28 – Zona di nuova edificazione non residenziale – intervento diretto	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	100,00%	9,10	81,91
						NTA Art. 30 – Zona di nuova edificazione mista inserita nei comprensori da convenzionare (0,19 res. - 0,04 non res.)	0,23	0,35	41,96	59,39	101,34	0,00%	0,00	17,39%	1,76	99,58
						NTA Art. 34 – Zona di nuova edificazione mista – intervento diretto previa cessione aree pubbliche - Comparti tipo A1 – A2 – A4 (0,19 res. - 0,04 non res.)	0,23	0,35	41,96	59,39	101,34	0,00%	0,00	17,39%	1,76	99,58
						NTA Art. 34 – Zona di nuova edificazione mista – intervento diretto previa cessione aree pubbliche – Comparto tipo A3 (0,093 res. - 0,093 non res.)	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	48,95%	4,46	86,56
		13	PPE Int. 13	DGC 40 del 13/05/2020	\	NTA Art. 30 – Completamento residenziale	0,16	0,25	41,96	41,31	83,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	83,27
						NTA Art. 31 – Completamento non residenziale	0,23	0,35	41,96	59,39	101,34	0,00%	0,00	100,00%	10,13	91,21
						NTA Art. 32 – Nuova edificazione residenziale diretta	0,16	0,25	41,96	41,31	83,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	83,27
						NTA Art. 33 – Nuova edificazione residenziale – Comparti TIPO A	0,18	0,28	41,96	46,48	88,43	0,00%	0,00	0,00%	0,00	88,43
						NTA Art. 35 – Nuova edificazione – Comparti TIPO B (0,21 res. - 0,06 non res.)	0,27	0,42	41,96	69,71	111,67	0,00%	0,00	22,22%	2,48	109,19
						NTA Art. 35 – Nuova edificazione – Comparti TIPO B (0,23 res. - 0,06 non res.)	0,29	0,45	41,96	74,88	116,84	0,00%	0,00	20,69%	2,42	114,42
						NTA Art. 35 – Nuova edificazione – Comparti TIPO B	0,23	0,35	41,96	59,39	101,34	0,00%	0,00	0,00%	0,00	101,34
						NTA Art. 35 – Nuova edificazione – Comparti TIPO B	0,21	0,32	41,96	54,22	96,18	0,00%	0,00	0,00%	0,00	96,18
						NTA Art. 34 – Nuova edificazione residenziale – Comparto 1C	0,30	0,46	41,96	77,46	119,42	0,00%	0,00	0,00%	0,00	119,42
						NTA Art. 34 – Nuova edificazione residenziale – Comparto 2C	0,25	0,38	41,96	64,55	106,51	0,00%	0,00	0,00%	0,00	106,51
		17	Art. 54.8 c. 4 NTA del PRG	PRG 2006	1	80% Residenziale – 20% non residenziale	0,16	0,25	41,96	41,31	83,27	0,00%	0,00	20,00%	1,67	81,60
	B2a	/	Attuazione diretta	PRG 2006	\	Zone di completamento edilizio in aree consolidate pressochè sature	0,50	0,77	41,96	129,10	171,06	0,00%	0,00	0,00%	0,00	171,06
	B2b	/	Attuazione diretta	PRG 2006	\	Zone di completamento edilizio in aree edificate a bassa intensità (80% resid. - 20% non residenziale)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	20,00%	1,72	84,14
	C3b	da I1 a I35, esclusi I2, I3, I6, I19, I22, I26	PdL Isola Sacra	PRG 2006	2	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione (55% residenziale – 30% non residenziale – 15% ERP)	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	15,00%	5,06	30,00%	2,19	65,70
		I2	PdL Isola Sacra	DGC 123 del 26/10/2011	\	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione (55% residenziale – 30% non residenziale – 15% ERP)	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	15,00%	5,06	30,00%	2,19	65,70
		I3	PdL Isola Sacra	DCC 72 del 09/11/2009	\	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione (55% residenziale – 30% non residenziale – 15% ERP)	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	15,00%	5,06	30,00%	2,19	65,70
		I6	PdL Isola Sacra	DGC 80 del 07.06.2012	\	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione (55% residenziale – 30% non residenziale – 15% ERP)	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	15,00%	5,06	30,00%	2,19	65,70
		I19	PdL Isola Sacra	DGC 117 del 18.10.2011	2	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione (55% residenziale – 30% non residenziale – 15% ERP)	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	15,00%	5,06	30,00%	2,19	65,70

		122	PdL Isola Sacra	DGC 97 del 20.6.2012	\	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione (55% residenziale – 30% non residenziale – 15% ERP)	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	15,00%	5,06	30,00%	2,19	65,70
		126	PdL Isola Sacra	DGC 132 del 23.11.2011	2	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione (55% residenziale – 30% non residenziale – 15% ERP)	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	15,00%	5,06	30,00%	2,19	65,70
	C3c	a	Isola Sacra – Via Bezzi	DCC 22 del 13/02/2002	\	NTA Art 56.5 Zona di nuova edificazione mista (0,17 resi. - 0,17 ERP -0,07 non resid)	0,41	0,63	41,96	105,86	147,82	41,46%	28,33	17,07%	2,52	116,96
		b1	Isola Sacra – Via Passo buole	PRG 2006	2	NTA Art 56.5 Zona di nuova edificazione mista (0,13 resi. - 0,13 ERP -0,07 non resid)	0,33	0,51	41,96	85,21	127,16	39,39%	23,16	21,21%	2,70	101,31
		b2	Isola Sacra – Via Passo buole	PRG 2006	2	NTA Art 56.5 Zona di nuova edificazione mista (0,13 resi. - 0,13 ERP -0,07 non resid)	0,33	0,51	41,96	85,21	127,16	39,39%	23,16	21,21%	2,70	101,31
Aranova	C3a	1 a	P.I. La Sorgente (Muracciole)	Accordo Programma 16/07/2004 e D.D. 77/2009	\	NTA Art. 9 e Tav. A6 – Comparti residenziali e misti (0,17 resid. - 0,02 non resid.)	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	10,53%	0,96	90,06
		1 b	PdL Aranova – Via Ales	PRG 2006	3	NTA Art. 56.3 Zone di nuova edificazione mista (0,15 resid. - 0,02 non resid.)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	11,76%	1,01	84,84
	B4a	9	PPE Fraccaroli	DCC 80 del 13/12/2010	\	NTA Art. 22 – Zone di completamento residenziale	0,07	0,11	41,96	18,07	60,03	0,00%	0,00	0,00%	0,00	60,03
						NTA Art. 25 – Zone di nuova edificazione residenziale da attuare con intervento diretto	0,07	0,11	41,96	18,07	60,03	0,00%	0,00	0,00%	0,00	60,03
						NTA Art. 29 – Zone di nuova edificazione mista prev. Residenziale da attuare nei comprensori soggetti a convenzione (0,12 res. - 0,028 non res.)	0,148	0,23	41,96	38,21	80,17	0,00%	0,00	18,92%	1,52	78,65
	B3a	1	PPE del nucleo di zona O2 n. 62	DGC 116 del 19/10/2017	\	NTA Art. 39 – Zone di conservazione e completamento residenziale	0,156	0,24	41,96	40,28	82,24	0,00%	0,00	0,00%	0,00	82,24
						NTA Art. 40 – Zona di nuova edificazione residenziale	0,156	0,24	41,96	40,28	82,24	0,00%	0,00	0,00%	0,00	82,24
						NTA Art. 41 – Zona di completamento e nuova edificazione non residenziale	0,156	0,24	41,96	40,28	82,24	0,00%	0,00	100,00%	8,22	74,01
						NTA Art. 43 – Comparti edificatori di TIPO A n. a1 – a2 – a3 – a6 (residenziali)	0,08	0,12	41,96	20,66	62,61	0,00%	0,00	0,00%	0,00	62,61
						NTA Art. 43 – Comparti edificatori di TIPO A n. a4 – a5 (residenziali)	0,09	0,14	41,96	23,24	65,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	65,20
						NTA Art. 44 – Comparti edificatori di TIPO B n. T – U (non residenziali)	0,16	0,25	41,96	41,31	83,27	0,00%	0,00	100,00%	8,33	74,94
						NTA Art. 44 – Comparti edificatori di TIPO B n. R (residenziale)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	0,00%	0,00	0,00%	0,00	75,52
						NTA Art. 44 – Comparto edificatori misto di TIPO B n. S1 (0,38 res. - 0,03 non res.)	0,41	0,63	41,96	105,86	147,82	0,00%	0,00	7,32%	1,08	146,74
						NTA Art. 44 – Comparto edificatori misto di TIPO B n. S2 (0,19 res. - 0,11 non res.)	0,3	0,46	41,96	77,46	119,42	0,00%	0,00	36,67%	4,38	115,04
						NTA Art. 44 – Comparto edificatori misto di TIPO B n. A (0,05 resid – 0,11 non resid.)	0,16	0,25	41,96	41,31	83,27	0,00%	0,00	68,75%	5,72	77,55
						NTA Art. 44 – Comparto edificatori misto di TIPO B n. B sub 1-2, C, D, E1 sub 1-2-3-4, G, M sub A-B, O (0,09 resid – 0,11 non resid.)	0,20	0,31	41,96	51,64	93,60	0,00%	0,00	55,00%	5,15	88,45
						NTA Art. 44 – Comparto edificatori misto di TIPO B n. E2 (0,08 resid – 0,09 non resid.)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	52,94%	4,55	81,31
						NTA Art. 44 – Comparto edificatori misto di TIPO B n. H1, H2 I1, I2, L, Q (0,14 resid – 0,06 non resid.)	0,20	0,31	41,96	51,64	93,60	0,00%	0,00	30,00%	2,81	90,79
						NTA Art. 44 – Comparto edificatori misto di TIPO B n. V (100% non residenziale)	0,08	0,12	41,96	20,66	62,61	0,00%	0,00	100,00%	6,26	56,35
	B4a	7				NTA Art. 47- Conservazione e completamento residenziale	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	0,00%	0,00	0,00%	0,00	72,94
						NTA Art. 47 bis- Conservazione e completamento non residenziale	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	0,00%	0,00	100,00%	7,29	65,65
						NTA Art. 48- Nuova edificazione residenziale	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	0,00%	0,00	0,00%	0,00	72,94
						NTA Art. 49 – Comparti edificatori di TIPO A da n. 1a al n. 19a, escluso il n. 10a (residenziali)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	0,00%	0,00	0,00%	0,00	75,52
						NTA Art. 49 – Comparti edificatori di TIPO A n. 10a (0,13 resid. - 0,165 non residenziale)	0,295	0,45	41,96	76,17	118,13	0,00%	0,00	55,93%	6,61	111,52
						NTA Art. 50 – Comparti edificatori di TIPO A da n. 1t al n. 14t, escluso il n. 6t (residenziali)	0,14	0,22	41,96	36,15	78,11	0,00%	0,00	0,00%	0,00	78,11
						NTA Art. 50 – Comparti edificatori di TIPO A n. 6t (residenziale)	0,08	0,12	41,96	20,66	62,61	0,00%	0,00	0,00%	0,00	62,61
						NTA Art. 51 – Comparti edificatori di TIPO B n. 6b-7b-8b-10b-17b-18b (residenziali)	0,14	0,22	41,96	36,15	78,11	0,00%	0,00	0,00%	0,00	78,11
						NTA Art. 51 – Comparti edificatori di TIPO B n. 9b e n. 13b (non residenziali)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	0,00%	0,00	100,00%	7,55	67,97

						NTA Art. 51 – Comparti edificatori di TIPO B da n. 1b a n.5b (0,14 resid. - 0,035 non residenziali)	0,175	0,27	41,96	45,19	87,14	0,00%	0,00	20,00%	1,74	85,40	
						NTA Art. 51 – Comparti edificatori di TIPO B n. 11b (0,07 resid. - 0,105 non residenziali)	0,175	0,27	41,96	45,19	87,14	0,00%	0,00	60,00%	5,23	81,91	
						NTA Art. 51 – Comparti edificatori di TIPO B n. 12b-14b-15b-16b-19b (0,13 resid. - 0,04 non residenziali)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	23,53%	2,02	83,83	
	10	Art. 54.8 c. 4 NTA del PRG	PRG 2006	1		80% Residenziale – 20% non residenziale	0,16	0,25	41,96	41,31	83,27	0,00%	0,00	20,00%	1,67	81,60	
	C3b	C	PdL Aranova Via Ferdinando Neri	DCC 97 del 30/11/2009	\		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione (100% resid)	0,05	0,08	41,96	12,91	54,87	0,00%	0,00	0,00%	0,00	54,87
		D	PdL Aranova Via Michele Rosi	PRG 2006	2		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione mista (75% resid. - 15% non resid. - 10% ERP)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	10,00%	3,49	15,00%	1,13	70,90
		T	PPE Consorzio del Sorbo	PRG 2006	3		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione mista (55% resid. - 30% non resid. - 15% ERP)	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	15,00%	5,06	30,00%	2,19	65,70
		E1	Pdl Aranova Centro	PRG 2006	2		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione mista (75% resid. - 15% non resid. - 10% ERP)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	10,00%	3,49	15,00%	1,13	70,90
		E2	Pdl Aranova Centro	DCC 81 del 13/12/2010	\		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione mista (75% resid. - 15% non resid. - 10% ERP)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	10,00%	3,49	15,00%	1,13	70,90
		E3	Pdl Aranova Centro	PRG 2006	3		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione mista (75% resid. - 15% non resid. - 10% ERP)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	10,00%	3,49	15,00%	1,13	70,90
		E4	Pdl Aranova Centro	PRG 2006	2		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione mista (75% resid. - 15% non resid. - 10% ERP)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	10,00%	3,49	15,00%	1,13	70,90
		E5	Pdl Aranova Centro	PRG 2006	2		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione mista (75% resid. - 15% non resid. - 10% ERP)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	10,00%	3,49	15,00%	1,13	70,90
		E6	Pdl Aranova Centro	PRG 2006	2		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione mista (75% resid. - 15% non resid. - 10% ERP)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	10,00%	3,49	15,00%	1,13	70,90
		E7	Pdl Aranova Centro	PRG 2006	2		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione mista (75% resid. - 15% non resid. - 10% ERP)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	10,00%	3,49	15,00%	1,13	70,90
		F	PdL Aranova Valle Rio Maggiore	PRG 2006	2		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione (100% resid)	0,03	0,05	41,96	7,75	49,70	0,00%	0,00	0,00%	0,00	49,70
G	PdL Aranova Consorzio Spadolino	PRG 2006	3		NTA Art. 56.4 Zona nuova edificazione (100% resid)	0,05	0,08	41,96	12,91	54,87	10,00%	2,54	15,00%	0,82	51,51		
C1a	/	Attuazione diretta	PRG 2006	\		Zone di nuova edificazione ad attuazione diretta con funzione ordinatrice in ambiti di edilizia consolidata (90% resid. - 10% non residenz)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	10,00%	0,86	84,99	
C2a	4	PdL La Leprignana	DCC 29 del 28/03/2001	\		NTA Zone di nuova edificazione residenziali – comparti	0,063	0,10	41,96	16,27	58,22	0,00%	0,00	0,00%	0,00	58,22	
						NTA Zone di nuova edificazione non residenziale	0,006	0,01	41,96	1,55	43,51	0,00%	0,00	100,00%	4,35	39,16	

Passoscuro	B3a – B3b	4 – 1	Variante al PPE del nucleo di zona “O” n. 11	DCC 38 del 27/02/2008	\		NTA Art. 12 – Zona di completamento mista (0,16 residenziale – 0,03 non residenziale)	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	15,79%	1,44	89,58
							NTA Art. 16 – Zona di nuova edificazione mista (0,19 residenz. - 0,04 non residenziale)	0,23	0,35	41,96	59,39	101,34	0,00%	0,00	17,39%	1,76	99,58
							NTA Art. 21 – Comparti, escluso comparto 4B (0,25 residenz. - 0,05 non residenziale)	0,3	0,46	41,96	77,46	119,42	0,00%	0,00	16,67%	1,99	117,43
							NTA Art. 21 – Comparto 4B (0,38 residenz. - 0,08 non residenziale)	0,46	0,71	41,96	118,77	160,73	0,00%	0,00	17,39%	2,80	157,94
	B3b	1	PPE zona B3b Int. 1 ex Nucleo O1	PRG 2006	1		NTA Art. 23 – Zona di nuova edificazione residenziale ad attuazione diretta	0,11	0,17	41,96	28,40	70,36	0,00%	0,00	0,00%	0,00	70,36
							NTA Art. 24 – Zona di nuova edificazione Comparti di tipo A (residenziale)	0,13	0,20	41,96	33,57	75,52	0,00%	0,00	0,00%	0,00	75,52
							NTA Art. 25 – Zona di nuova edificazione Comparti di tipo B n.B-C-G-H-I-L (residenziale)	0,15	0,23	41,96	38,73	80,69	0,00%	0,00	0,00%	0,00	80,69
							NTA Art. 25 – Zona di nuova edificazione Comparti di tipo B n.A-D-E (0,15 residenziale – 0,085 non resid.)	0,235	0,36	41,96	60,68	102,64	0,00%	0,00	36,17%	3,71	98,92
	B2a	/	Attuazione diretta	PRG 2006	\		Zone di completamento edilizio in aree consolidate pressochè sature	0,5	0,77	41,96	129,10	171,06	0,00%	0,00	0,00%	0,00	171,06
	C3a	11	PdL Passoscuro	PRG 2006	2		NTA Art. 56.3 Zone di nuova edificazione (90% resid. - 10% non residenz)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	10,00%	0,86	84,99
		12	PdL Passoscuro	PRG 2006	3		NTA Art. 56.3 Zone di nuova edificazione (90% resid. - 10% non residenz)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	10,00%	0,86	84,99
		13	PdL Passoscuro	PRG 2006	3		NTA Art. 56.3 Zone di nuova edificazione (90% resid. - 10% non residenz)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	10,00%	0,86	84,99

arese	B3a	2	PPE del nucleo di zona “O” n. 61	DCC 210 del 29/12/1999	\		NTA Art. 7 – Zona di completamento residenziale, Art. 12 Zona di nuova edificazione residenziale	0,25	0,38	41,96	64,55	106,51	0,00%	0,00	0,00%	0,00	106,51
	B2a	/	Attuazione diretta	PRG 2006	\		Zone di completamento edilizio in aree consolidate pressochè sature	0,5	0,77	41,96	129,10	171,06	0,00%	0,00	0,00%	0,00	171,06

Macc	C3a	4	PdL Maccarese Via Castel S. Giorgio	PRG 2006	2	NTA Art. 56.3 Zone di nuova edificazione (90% resid. - 10% non residenz)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	10,00%	0,86	84,99
		5	PdL Maccarese – Marchiafava	PRG 2006	2	NTA Art. 56.3 Zone di nuova edificazione (90% resid. - 10% non residenz)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	10,00%	0,86	84,99
Torrimpietra	B3a	3	PPE del nucleo di zona “O” n. 63	DCC 116 del 29//07/1998	\	NTA Art. 7 – Zona di completamento misto (0,21 residenz. - 0,11 non residenziale)	0,32	0,49	41,96	82,62	124,58	0,00%	0,00	34,38%	4,28	120,30
						NTA Art. 12 – Zona di nuova edificazione mista (0,25 resid. - 0,11 non residenziale)	0,36	0,55	41,96	92,95	134,91	0,00%	0,00	30,56%	4,12	130,79
						NTA Art. 13 – Edificazione soggetta a convenzione – Comparto n. C (0,14 residen. - 0,09 non residenziale)	0,23	0,35	41,96	59,39	101,34	0,00%	0,00	39,13%	3,97	97,38
	B2a	/	Attuazione diretta	PRG 2006	\	Zone di completamento edilizio in aree consolidate pressochè sature	0,5	0,77	41,96	129,10	171,06	0,00%	0,00	0,00%	0,00	171,06
	C2a	5	PdL Arenaro	DCC 56 del 30/07/1996	\	NTA Art. 4.2 Zone di nuova edificazione residenziale	0,29	0,45	41,96	74,88	116,84	0,00%	0,00	0,00%	0,00	116,84
						NTA Art. 4.3 Zone di nuova edificazione mista – comparti tipo A (0,29 residenz. - 0,05 non residenziale)	0,34	0,52	41,96	87,79	129,75	0,00%	0,00	14,71%	1,91	127,84
						NTA Art. 4.4 Zone di nuova edificazione mista – comparti tipo B (0,29 residenz. - 0,33 non residenziale)	0,62	0,95	41,96	160,09	202,04	0,00%	0,00	53,23%	10,75	191,29
	C3a	2	PdL Casali di Torrimpietra	DD 178 del 09/12/2010	\	Zone di nuova edificazione (75% resid. - 15% non resid. - 10% ERP)	0,325	0,50	41,96	83,92	125,87	10,00%	5,82	15,00%	1,89	118,17
		3	PdL Torrimpietra	DGC 13 del 08/02/2012	\	Zone di nuova edificazione (75% resid. - 15% non resid. - 10% ERP)	0,325	0,50	41,96	83,92	125,87	10,00%	5,82	15,00%	1,89	118,17
Fregene	B3a – C2a	5-1	PPE Fregene	DGC 31 del 22/02/2018	\	NTA Art. 17 Completamento Espositivo-commerciale (non residenziale)	0,03	0,05	41,96	7,75	49,70	0,00%	0,00	100,00%	4,97	44,73
						NTA Art. 18 Completamento a ville del tipo A (residenziale)	0,27	0,42	41,96	69,71	111,67	0,00%	0,00	0,00%	0,00	111,67
						NTA Art. 19 Completamento a ville del tipo B (residenziale)	0,38	0,58	41,96	98,12	140,07	0,00%	0,00	0,00%	0,00	140,07
						NTA Art. 20 Completamento a ville del tipo C (residenziale)	0,47	0,72	41,96	121,35	163,31	0,00%	0,00	0,00%	0,00	163,31
						NTA Art. 21 Completamento a ville con spazi verdi condominiali (residenziale)	0,38	0,58	41,96	98,12	140,07	0,00%	0,00	0,00%	0,00	140,07
						NTA Art. 22 Completamento a ville unite (residenziale)	0,44	0,68	41,96	113,61	155,57	0,00%	0,00	0,00%	0,00	155,57
						NTA Art. 23 Completamento a ville orto (residenziale)	0,44	0,68	41,96	113,61	155,57	0,00%	0,00	0,00%	0,00	155,57
						NTA Art. 24 Completamento residenziale a case isolate (residenziale)	0,62	0,95	41,96	160,09	202,04	0,00%	0,00	0,00%	0,00	202,04
						NTA Art. 25 Completamento residenziale a case unite (residenziale)	0,78	1,20	41,96	201,40	243,36	0,00%	0,00	0,00%	0,00	243,36
						NTA Art. 26 Servizi privati (non residenziale)	0,34	0,52	41,96	87,79	129,75	0,00%	0,00	100,00%	12,97	116,77
						NTA Art. 27 Zona a destinazione non esclusivamente residenziale	0,03	0,05	41,96	7,75	49,70	0,00%	0,00	100,00%	4,97	44,73
						NTA Art. 33 Zone F1 di completamento (residenziale)	0,11	0,17	41,96	28,40	70,36	0,00%	0,00	0,00%	0,00	70,36
						ambito b – area di Cecina di Falcia (0,32 Res – 0,01 non Res.)	0,33	0,51	41,96	85,21	127,16	0,00%	0,00	3,03%	0,39	126,78
						ambito d – area del Lungomare (0,05 Res – 0,13 non Res)	0,18	0,28	41,96	46,48	88,43	0,00%	0,00	72,22%	6,39	82,05
						ambito e – area di via Ortona a Mare (0,15 Res – 0,11 non Res)	0,26	0,40	41,96	67,13	109,09	0,00%	0,00	42,31%	4,62	104,47
	B4a	15	“Villaggio dei Pescatori”	PRG 2006	1	80% Residenziale – 20% non residenziale	0,16	0,25	41,96	41,31	83,27	0,00%	0,00	20,00%	1,67	81,60
ocene	B3b	2	Variante della zona “O1” nucleo 74 Mare Nostrum	DGR 515 del 10/07/2007	\	NTA Art. 15 Zone di nuova edificazione residenziale – intervento diretto	0,11	0,17	41,96	28,40	70,36	0,00%	0,00	0,00%	0,00	70,36
						NTA Art. 20 Zona di nuova edificazione residenziale – Convenzione di tipo A	0,16	0,25	41,96	41,31	83,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	83,27
						NTA Art. 20 Zona di nuova edificazione non residenziale – Convenzione di tipo A	0,38	0,58	41,96	98,12	140,07	0,00%	0,00	100,00%	14,01	126,07
						NTA Art. 26 Zona di nuova edificazione mista – Convenzione di tipo B (0,16 residen. - 0,06 non residenziale)	0,22	0,34	41,96	56,80	98,76	0,00%	0,00	27,27%	2,69	96,07
	B3a- B3b	6 – 3	PPE Unitario	DGC 7 del 23/01/2018	\	NTA Art. 12 Zona di nuova edificazione residenziale ad attuazione diretta	0,15	0,23	41,96	38,73	80,69	0,00%	0,00	0,00%	0,00	80,69
						NTA Art. 14 Zona di nuova edificazione non residenziale ad attuazione diretta	0,08	0,12	41,96	20,66	62,61	0,00%	0,00	100,00%	6,26	56,35
						NTA Art. 16 Zona di nuova edificazione residenziale – Comparto di Tipo A	0,19	0,29	41,96	49,06	91,02	0,00%	0,00	0,00%	0,00	91,02
						NTA Art. 19 Zona di nuova edificazione non residenziale – Comparto di Tipo A	0,10	0,15	41,96	25,82	67,78	0,00%	0,00	100,00%	6,78	61,00
						NTA Art. 22 Zona di nuova edificazione mista – Comparti di tipo B – comparto n. A2 (0,19 resid. - 0,10 non resid.)	0,29	0,45	41,96	74,88	116,84	0,00%	0,00	34,48%	4,03	112,81
						NTA Art. 22 Zona di nuova edificazione mista – Comparti di tipo B – Comparto n. A3(non residenziale)	0,10	0,15	41,96	25,82	67,78	0,00%	0,00	100,00%	6,78	61,00
	C3a	6	PPE Focene nord	DGC 127 del 09/11/2011	\	NTA Art. 10 Area fondiaria residenziale	0,15	0,23	41,96	38,73	80,69	0,00%	0,00	0,00%	0,00	80,69
						NTA Art. 10 Area fondiaria mista (0,15 resid. - 0,02 non resid.)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	11,76%	1,01	84,84

F	C3a	7	PPE “Percoco”	DGC 122 del 12/11/2015	\	NTA Art. 9 Comprensori da convenzionare misti (0,153 residenziale – 0,017 non residenziale) – Comparto C1	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	100,00%	8,59	77,27
					2	NTA Art. 9 Comprensori da convenzionare misti (0,153 residenziale – 0,017 non residenziale) – Comparto C2	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	100,00%	8,59	77,27
	C3a	8	PPE “Le Dune”	DGC 121 del 12/11/2015	\	NTA Art. 10 Comprensori da convenzionare misti (0,153 residenziale – 0,017 non residenziale)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	100,00%	8,59	77,27
	C3a	9	PPE “Le Palme”	DGC 32 del 26/04/2017	\	NTA Art. 9 Zona di conservazione.... e completamento residenziale	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	0,00%	0,00	85,85
						NTA Art. 11 Zona di nuova edificazione residenziale	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	0,00%	0,00	85,85
		10	PPE Focene centro	PRG 2006	3	NTA Art. 56.3 Zona di nuova edificazione (90% resid. - 10% non residenz)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	10,00%	0,86	84,99
	PRINT FOCENE (ex F3b_50 e C1a Focene Centro)		PRINT	DGR 465 del 02/08/2018	\	NTA Art. 7 – Sub ambito 1 (residenziale)	0,23	0,35	41,96	59,39	101,34	0,00%	0,00	0,00%	0,00	101,34
						NTA Art. 7 – Sub ambito 2 (non residenziale)	0,15	0,23	41,96	38,73	80,69	0,00%	0,00	100,00%	8,07	72,62
	B2a	/	Attuazione diretta	PRG 2006	\	Zone di completamento edilizio in aree consolidate pressochè sature	0,5	0,77	41,96	129,10	171,06	0,00%	0,00	0,00%	0,00	171,06
Vignole	C1a	/	Focene Sud	PRG 2006	\	Zone di nuova edificazione ad attuazione diretta con funzione ordinatrice in ambiti di edilizia consolidata (90% resid. - 10% non residenz)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	10,00%	0,86	84,99
	B4a	11	PPE	DGC 164 del 19/12/2012	\	NTA Art. 17 Zona di conservazione.... e completamento residenziale	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	0,00%	0,00	0,00%	0,00	72,94
						NTA Art. 23 Zona di nuova edificazione/completamento di tipo artigianale/produttivo ad attuazione diretta	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	100,00%	39,69	0,00%	0,00	46,17
						NTA Art. 28 Zona di nuova edificazione residenziale da attuare con intervento diretto	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	0,00%	0,00	0,00%	0,00	72,94
						NTA Art. 32 Zona di nuova edificazione Comparto di tipo A (residenziale)	0,14	0,22	41,96	36,15	78,11	0,00%	0,00	0,00%	0,00	78,11
						NTA Art. 37 Zona di nuova edificazione Comparto di tipo B (residenziale)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	0,00%	0,00	85,85
						NTA Art. 40 Zona di nuova edificazione Comparto di tipo C (non residenziale)	0,20	0,31	41,96	51,64	93,60	0,00%	0,00	100,00%	9,36	84,24
Testa di Lepre	C3b	L	PPE	DGC 40 del 21/03/2012	\	NTA Art. 21 Zona di nuova edificazione residenziale – intervento diretto	0,05	0,08	41,96	12,91	54,87	0,00%	0,00	0,00%	0,00	54,87
						NTA Art. 25 Zona di nuova edificazione residenziale – comprensori soggetti a convenzione	0,05	0,08	41,96	12,91	54,87	0,00%	0,00	0,00%	0,00	54,87
Tragliata	B2a	/	Attuazione diretta	PRG 2006	\	Zone di completamento edilizio in aree consolidate pressochè sature	0,5	0,77	41,96	129,10	171,06	0,00%	0,00	0,00%	0,00	171,06
	C3b	M	PdL Tragliata	PRG 2006	3	80% Residenziale – 20% non residenziale	0,20	0,31	41,96	51,64	93,60	0,00%	0,00	20,00%	1,87	91,73
	C3b	A	PdL Via Casal S. Angelo	PRG 2006	3	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione residenziale	0,05	0,08	41,96	12,91	54,87	0,00%	0,00	0,00%	0,00	54,87
Palidoro	B2a	/	Attuazione diretta	PRG 2006	\	Zone di completamento edilizio in aree consolidate pressochè sature	0,5	0,77	41,96	129,10	171,06	0,00%	0,00	0,00%	0,00	171,06
	C3b	P	PdL Borgo Falconieri	DD 45 del 20/05/2010	\	55% Residenziale – 30% non residenziale – 15% ERP	0,12	0,18	41,96	30,98	72,94	15,00%	5,06	30,00%	2,19	65,70
	C2a	3	PdL Granaretto	DCC 60 del 27/03/2003	\	NTA Art. 5 – Comparti edilizi residenziali	0,375	0,58	41,96	96,83	138,78	0,00%	0,00	0,00%	0,00	138,78
						NTA Art. 5 – Comparti edilizi misti (0,375 residenziale – 0,06 non residenz.)	0,435	0,67	41,96	112,32	154,28	0,00%	0,00	13,79%	2,13	152,15
						NTA Art. 5 – Comparti ERP	0,02	0,03	41,96	5,16	47,12	100,00%	21,78	0,00%	0,00	25,34
Tragliatella	B4a	1	Art. 54.8 c. 4 NTA del PRG	PRG 2006	1	80% Residenziale – 20% non residenziale	0,16	0,25	41,96	41,31	83,27	0,00%	0,00	20,00%	1,67	81,60
Castel Campanile	C3b	B	PdL Castel Campanile	PRG 2006	3	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione residenziale	0,10	0,15	41,96	25,82	67,78	0,00%	0,00	0,00%	0,00	67,78
		N	PdL Via Castel Campanile	PRG 2006	3	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione residenziale	0,05	0,08	41,96	12,91	54,87	0,00%	0,00	0,00%	0,00	54,87
		O	PdL Via Castel Campanile	PRG 2006	3	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione residenziale	0,05	0,08	41,96	12,91	54,87	0,00%	0,00	0,00%	0,00	54,87
		R	PdL Via Castel Campanile	PRG 2006	3	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione residenziale	0,05	0,08	41,96	12,91	54,87	0,00%	0,00	0,00%	0,00	54,87
		S	PdL Via Castel Campanile	PRG 2006	3	NTA Art. 56.4 Zona di nuova edificazione residenziale	0,05	0,08	41,96	12,91	54,87	0,00%	0,00	0,00%	0,00	54,87
						NTA Art. 21 - comparti privati da P1, P2, P13 (0,27 resd. - 0,17 non resid. - 0,13 produttivo)	0,57	0,88	41,96	147,18	189,13	22,81%	19,94	29,82%	5,64	163,55

Parco Leonardo	F3c	/	NPP23L	DGR 3698 del 12/07/1998 DD 1811 del 23/05/2017	\	NTA Art. 21 - comparti privati da P14 (100% non resid)	0,17	0,26	41,96	43,89	85,85	0,00%	0,00	100,00%	8,59	77,27
						NTA Art. 21 - comparti privati da P7, P8a, P8c, P11 (100% res.)	0,27	0,42	41,96	69,71	111,67	0,00%	0,00	0,00%	0,00	111,67
						NTA Art. 21 - comparti privati da P3, P4, P5, P8b, P9, P10 (0,27 res – 0,17 non res.)	0,44	0,68	41,96	113,61	155,57	0,00%	0,00	38,64%	6,01	149,56
						NTA Art. 21 - comparti privati da P6, P12 (0,17 non res. - 0,13 prod)	0,3	0,46	41,96	77,46	119,42	43,33%	23,92	56,67%	6,77	88,73

RIDUZIONI APPLICABILI	
1	Quando lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto dagli “ <u>uffici</u> ” (es PPE) e lo stesso non sia attuabile per ritardi non imputabili al contribuente: riduzione del 90% (coefficiente 0,10)
2	Quando lo strumento urbanistico attuativo non sia attuabile per la presenza di vincoli sovraordinati: riduzione del 95% (coefficiente 0,05)
3	Quando lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto dai “ <u>privati</u> ” (es PdL) e lo stesso non sia attuabile a causa di un’oggettiva difficoltà procedurale dovuta ad esempio dalla parcellizzazione delle proprietà: riduzione del 5% (coefficiente 0,95)

EDILIZIA NON RESIDENZIALE														Anno 2025		All. C
COEFFICIENTE correttivo dell’area (su base “1”): Rapporto tra l’indice specifico dell’area interessata e l’indice di edificabilità massima del PRG: (Edificabilità massima = a valore “1”; per le aree con “potenzialità edificatorie” inferiori a quella massima si applicano correttivi decrescenti da “1”)																
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 5.1	Col. 6	Col. 7	Col. 8	Col. 9	Col. 10	Col. 11	Col. 12	Col. 13	Col. 14	Col. 15	Col. 16
									VALORI			Detrarre 46% su ERP e quota produttiva		Aumentare 10% su quota residenziale		
Località	Zona PRG	n° Int.	Denominazione	Approvazione Piano	Codice riduzione	Zonizzazione Piano	INDICE di edificab. MQ/MQ	Valore max - Coefficienti correttivo dell’area	Quota fissa per trasformazion e urbanistica	Quota variabile per capacità edificatoria	VALORE Totale col. 9 + col. 10	%	Valore da detrarre	%	Valore da detrarre	VALORE EFFETTIVO O LORDO (prima degli coefficienti di riduzione)
Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE su 0,65 mq/mq								209,79	20%	80%		46%		10%		
Valore di area NON RESIDENZIALE ridotto del 10%							10%	188,81								
	Coeff. Max zone di PRG						0,65	1,00	37,76	151,05	188,81	0,00%	0,00	0,00%	0,00	188,81
Isola Sacra	C3a	14	PdL Isola Sacra	PRG 2006	2	NTA Art. 56.3 Zona di nuova edificazione (35% residenziale – 50% non residenziale – 15% ERP)	0,20	0,31	37,76	46,48	84,24	15,00%	5,84	35,00%	2,95	81,35
		15	PdL Isola Sacra	PRG 2006	2	NTA Art. 56.3 Zona di nuova edificazione (35% residenziale – 50% non residenziale – 15% ERP)	0,20	0,31	37,76	46,48	84,24	15,00%	5,84	35,00%	2,95	81,35
	F3a	21	Via del faro	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,65	1,00	37,76	151,05	188,81	0,00%	0,00	0,00%	0,00	188,81
		22	Via Bignami	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati (0,45 non resid. - 0,20 resid.)	0,65	1,00	37,76	151,05	188,81	0,00%	0,00	30,77%	5,81	194,62
		23	Convenzione Guglielmi	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,35	0,54	37,76	81,33	119,10	0,00%	0,00	0,00%	0,00	119,10
		24	Isola Sacra	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71
		25	Isola Sacra	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,10	0,15	37,76	23,24	61,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	61,00
		57	via del Faro Coni Zugna	PRG 2006	2	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa (0,5 non resid. - 0,15 resid.)	0,65	1,00	37,76	151,05	188,81	0,00%	0,00	23,08%	4,36	193,17
	F3b	60	Isola Sacra	PRG 2006	2	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa (0,25 non resid. - 0,1 resid. - 0,05 ERP)	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	12,50%	7,55	25,00%	3,27	126,43
		59	Isola Sacra	PRG 2006	2	NTA Art 64.3 Servizi privati	0,25	0,38	37,76	58,10	95,86	0,00%	0,00	0,00%	0,00	95,86
		61	Via Bezzi (Piano A.N.C.R.)	DCC 66 del 03/04/2003	2	NTA Art 64.3 Servizi privati	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71
		63	via della Scafa	PRG 2006	2	NTA Art 64.3 Servizi privati	0,25	0,38	37,76	58,10	95,86	0,00%	0,00	0,00%	0,00	95,86
Aranova	F3a	5	Asse Aurelio – via Fontanile di Mezzaluna	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71
		8	Asse Aurelio – Mezzaluna	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,10	0,15	37,76	23,24	61,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	61,00
		9	Asse Aurelio – Via Aurelia via Neri	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71
		13	Aranova – via Michele Rosi	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,25	0,38	37,76	58,10	95,86	0,00%	0,00	0,00%	0,00	95,86
		14	Via Aurelia km 25	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,10	0,15	37,76	23,24	61,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	61,00
	32	Asse Aurelio – Svincolo Aranova	PRG 2006	3	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,10	0,15	37,76	23,24	61,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	61,00	
	37	Asse Aurelio – Via Colli Tre Cannelle	PRG 2006	3	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,10	0,15	37,76	23,24	61,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	61,00	

Alghero	F3b	33	Asse Aurelio – Via Crescini	PRG 2006	3	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,10	0,15	37,76	23,24	61,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	61,00
		36	Asse Aurelio – Via Siliqua	PRG 2006	3	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71
		42	Asse Aurelio – Via Michele Rosi	PRG 2006	3	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,24	0,37	37,76	55,77	93,53	0,00%	0,00	0,00%	0,00	93,53
		35	Asse Aurelio – Via Michele Rosi	DGC 14 del 08/02/2012	\	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,10	0,15	37,76	23,24	61,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	61,00
		39	Via Aurelia	PRG 2006	3	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,25	0,38	37,76	58,10	95,86	0,00%	0,00	0,00%	0,00	95,86
		40	Aranova – via Michele Rosi	DD 88 del 04/08/2010	\	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,25	0,38	37,76	58,10	95,86	0,00%	0,00	0,00%	0,00	95,86
Maccarese	F3a	18	Via della Muratella	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,10	0,15	37,76	23,24	61,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	61,00
		19	Via della Muratella Nuova	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,10	0,15	37,76	23,24	61,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	61,00
	F3b	45	Via della Muratella Centro 23	PRG 2006 (piano non presente)	\	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,10	0,15	37,76	23,24	61,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	61,00
	F3d	67	Zona IPGRI	DGR 4276 DEL 04/08/1998	\	Lotti a servizi privati	0,53	0,82	37,76	123,16	160,92	0,00%	0,00	0,00%	0,00	160,92
Torrimpietra	F3a	10	Asse Aurelio – via Aurelia via Torre di Pagliaccetto lato sud	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71
		11	Asse Aurelio – via Aurelia via Torre di Pagliaccetto lato nord	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71
		15	Via Aurelia km 27,100	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,25	0,38	37,76	58,10	95,86	0,00%	0,00	0,00%	0,00	95,86
		16	Via Aurelia km 27,100	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,25	0,38	37,76	58,10	95,86	0,00%	0,00	0,00%	0,00	95,86
	F3b	31	Asse Aurelio – Via Aurelia	PRG 2006	3	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,10	0,15	37,76	23,24	61,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	61,00
Focene	F3b	51	Focene	PRG 2006	3	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,07	0,10	37,76	15,10	52,87	0,00%	0,00	0,00%	0,00	52,87
	B2c	1	PPE Monte Giulio	DGC 163 del 22/12/2015	\	NTA Art. 11 Zona di nuova edificazione non residenziale ad attuazione diretta	0,11	0,17	37,76	25,56	63,32	0,00%	0,00	0,00%	0,00	63,32
					\	NTA Art. 13 Zona di nuova edificazione non residenziale attuazione con comparti	0,14	0,22	37,76	32,53	70,30	0,00%	0,00	0,00%	0,00	70,30
Vignole – Quadrante Ovest	F3a	20	Via Corona Boreale	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,25	0,38	37,76	58,10	95,86	0,00%	0,00	0,00%	0,00	95,86
	F3b	66	PPE 4 Piscina Gagliarda	DCC 18 del 31/03/2005	\	NTA Art. 8 – Lotti Fondiari – comparto da L1 a L3, L5, da L9 a L15 (100% non res)	0,21	0,32	37,76	48,80	86,56	0,00%	0,00	0,00%	0,00	86,56
						NTA Art. 8 – Lotti Fondiari – comparto L4, L6, L7, L8 (0,02 res. - 0,21 non resid.)	0,23	0,35	37,76	53,45	91,21	0,00%	0,00	8,70%	0,79	92,00
						NTA Art. 8 – Lotti Fondiari – comparto ERP	0,01	0,02	37,76	2,32	40,09	100,00%	18,53	0,00%	0,00	21,56
		65	PPE 3-5 Piscina Gagliarda	DGC 19 del 18/02/2021	2	Lotti privati (comparto da n. L1 a L10, L13, da L15 a L19 100% non resid.)	0,26	0,40	37,76	60,42	98,18	0,00%	0,00	0,00%	0,00	98,18
						Lotti privati (comparto n. L11, L12, L14) (100% prod.)	0,11	0,17	37,76	25,56	63,32	100,00%	29,27	0,00%	0,00	34,05
	F3b	70	PPE Stazi	PRG 2006	3	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,20	0,31	37,76	46,48	84,24	0,00%	0,00	0,00%	0,00	84,24
Testa di Lepre	F3a	3	Testa di Lepre	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71
		4	Testa di Lepre di sotto	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71
Tragliata	F3a	1	Via di Tragliata	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71

Palidoro	F3b	38	Asse Aurelio – Palidoro	PRG 2006	3	NTA Art. 64.3 Servizi privati da sottoporre a pianificazione attuativa	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71
Castel Campanile	F3a	2	Casale del Castellaccio	PRG 2006 – attuazione diretta	\	NTA Art 64.2 Servizi privati	0,40	0,62	37,76	92,95	130,71	0,00%	0,00	0,00%	0,00	130,71

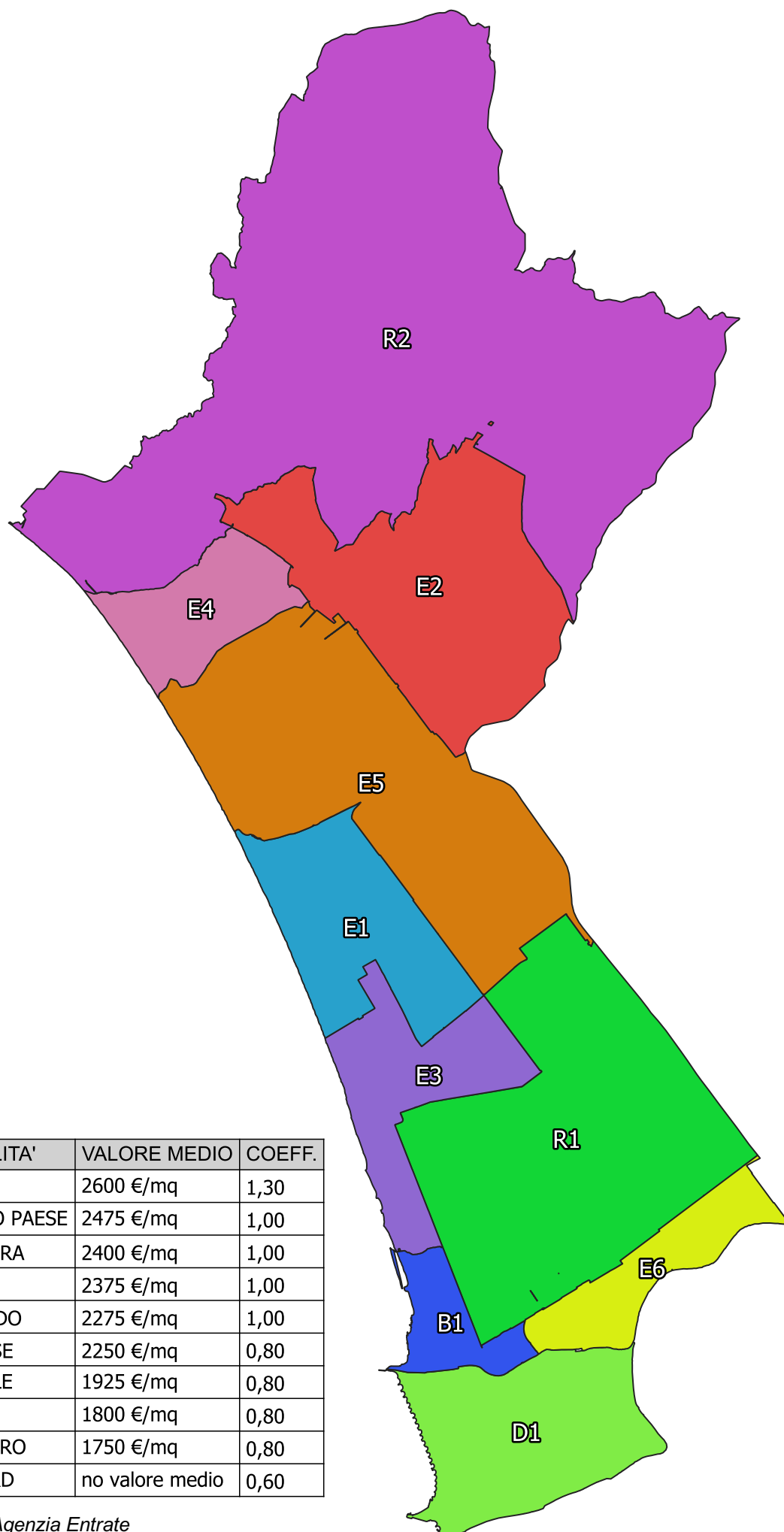
RIDUZIONI APPLICABILI	
1	Quando lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto dagli “uffici” (es PPE) e lo stesso non sia attuabile per ritardi non imputabili al contribuente: riduzione del 90% (coefficiente 0,10)
2	Quando lo strumento urbanistico attuativo non sia attuabile per la presenza di vincoli sovraordinati: riduzione del 95% (coefficiente 0,05)
3	Quando lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto dai “privati” (es PdL) e lo stesso non sia attuabile a causa di un’oggettiva difficoltà procedurale dovuta ad esempio dalla parcellizzazione delle proprietà: riduzione del 5% (coefficiente 0,95)

EDILIZIA PRODUTTIVA														Anno 2025		All. D	
COEFFICIENTE correttivo dell’area (su base “1”): Rapporto tra l’indice specifico dell’area interessata e l’indice di edificabilità massima del PRG: (Edificabilità massima = a valore “1”; per le aree con “potenzialità edificatorie” inferiori a quella massima si applicano correttivi decrescenti da “1”)																	
Col. 1	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 5.1	Col. 6	Col. 7	Col. 8	Col. 9	Col. 10	Col. 11	Col. 12	Col. 13	Col. 14	Col. 15	Col. 16	
									VALORI			Aumentare 46% su quota residenziale		Aumentare 10% su quota NON residenziale			
Località	Zona PRG	n° Int.	Denominazione	Approvazione Piano	Codice riduzione	Zonizzazione Piano	INDICE di edificab. MQ/MQ	Valore max e Coefficiente correttivo dell’area	Quota fissa per trasformazion e urbanistica	Quota variabile per capacità edificatoria	VALORE Totale col. 9 + col. 10	%	Valore da detrarre	%	Valore da detrarre	VALORE EFFETTIVO LORDO (prima degli coefficienti di riduzione)	
Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE su 0,65 mq/mq								96,98	20%	80%		46%		10%			
	Coeff. Max zone di PRG						0,65	1,00	19,40	77,58	96,98	0,00%	0,00	0,00%	0,00	96,98	
Isola Sacra	D1b	11	Isola Sacra	PRG 2006	\	NTA Art. 58.2 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
	D1c	12a-12b-12c-12d	Isola Sacra	PRG 2006	2	NTA Art. 58.3 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,20	0,31	19,40	23,87	43,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	43,27	
Aranova	D1b	5	Aranova Via Ales	PRG 2006	3	NTA Art. 58.2 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
	D1d	20	Via Michele Rosi	PRG 2006	3	NTA Art. 58.4 – Zone destinate a strutture artigianali espositive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,20	0,31	19,40	23,87	43,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	43,27	
		21	Via Aurelia	PRG 2006	3	NTA Art. 58.4 – Zone destinate a strutture artigianali espositive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,20	0,31	19,40	23,87	43,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	43,27	
Passoscuro	D1b	35	Passoscuro	PRG 2006	3	NTA Art. 58.2 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
Maccarese	D1b	8	Via dei Collettori	PRG 2006	2	NTA Art. 58.2 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
	D2a	32	Viale di Porto – Via della Veneziana	PRG 2006	3	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
		33	Viale di Porto – Cop. Sant’Antonio	PRG 2006	3	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
		34	Viale Maria Stalle Nord	PRG 2006	3	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
		6	Maccarese Stalle Sud	PRG 2006	3	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
Torrimpietra	D1b	2	Torrimpietra	PRG 2006	3	NTA Art. 58.2 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
		3	Torrimpietra	DGC 115 del 29/08/2012	\	NTA Art. 58.2 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
	D2a	29	Via Muratella Nuova	PRG 2006	3	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
		30	Via Muratella	DGC 123 del 19/11/2013 DGC 20 del 18/02/2021	\	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,15	0,23	19,40	17,90	37,30	0,00%	0,00	0,00%	0,00	37,30	
		31	Via Terralba	PRG 2006	3	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20	
Isole – Quadrante Ovest	D1c	14b	Piscina Gagliarda – Via Idra – Via Corona Boreale	PRG 2006	2	NTA Art. 58.3 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,15	0,23	19,40	17,90	37,30	0,00%	0,00	0,00%	0,00	37,30	
		16 b	Piscina Gagliarda – Via Idra – Via Corona Boreale	DGC 103 del 11/07/2012	\	NTA Art. 58.3 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,15	0,23	19,40	17,90	37,30	0,00%	0,00	0,00%	0,00	37,30	
		14 a	Piscina Gagliarda – PPE 6, 8 e 9	PRG 2006	2	NTA Art. 58.3 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,20	0,31	19,40	23,87	43,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	43,27	
		15	Piscina Gagliarda – PPE 6, 8 e 9	PRG 2006	2	NTA Art. 58.3 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,20	0,31	19,40	23,87	43,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	43,27	
		16 a	Piscina Gagliarda – PPE 6, 8 e 9	DGC 103 del 11/07/2012	2	NTA Art. 58.3 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,20	0,31	19,40	23,87	43,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	43,27	
		17	Piscina Gagliarda – PPE 7 bis	DGC 42 del 31/05/2007	2	NTA Art. 58.3 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,20	0,31	19,40	23,87	43,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	43,27	
		18	Piscina Gagliarda – PPE 10	DCC 77 del 22/12/2006	\	NTA Art. 58.3 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,20	0,31	19,40	23,87	43,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	43,27	

Vignone		13	Piscina Gagliarda – PPE F.lli Stazi	PRG 2006	2	NTA Art. 58.3 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,20	0,31	19,40	23,87	43,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	43,27
	F1a4	/	Interporto	Accordo di programma rat. DCC 34 del 06/03/2002	\	NTA Art. 62.5 – Area della Piattaforma Logistica	0,32	0,49	19,40	38,19	57,59	0,00%	0,00	0,00%	0,00	57,59
Testa di Lepre	D2a	24	Centro zootecnico	PRG 2006	3	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20
		25	Centro produzione latte	PRG 2006	3	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20
Palidoro	D1d	19	Palidoro – Aurelia Nord	PRG 2006	2	NTA Art. 58.4 – Zone destinate a strutture artigianali espositive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,20	0,31	19,40	23,87	43,27	0,00%	0,00	0,00%	0,00	43,27
	D2a	27	Via Tre Denari	PRG 2006	2	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20
		28	Centro Falconieri	PRG 2006	2	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20
Castel Campanile	D2a	23	Castel Campanile – Paludo	PRG 2006	3	NTA Art. 58.5 – Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa	0,30	0,46	19,40	35,81	55,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,20
Parco Leonardo	D1a	1	Via Portuense	DCC 4436 del 11/12/1984	\	NTA Art. 58.1 – Zone produttive miste	0,38	0,58	19,40	45,35	64,75	0,00%	0,00	0,00%	0,00	64,75

RIDUZIONI APPLICABILI	
1	Quando lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto dagli “ <u>uffici</u> ” (es PPE) e lo stesso non sia attuabile per ritardi non imputabili al contribuente: riduzione del 90% (coefficiente 0,10)
2	Quando lo strumento urbanistico attuativo non sia attuabile per la presenza di vincoli sovraordinati: riduzione del 95% (coefficiente 0,05)
3	Quando lo strumento urbanistico attuativo debba essere redatto dai “ <u>privati</u> ” (es PdL) e lo stesso non sia attuabile a causa di un’oggettiva difficoltà procedurale dovuta ad esempio dalla parcellizzazione delle proprietà: riduzione del 5% (coefficiente 0,95)

INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE TRIBUTARIE - FASCE OMI



COD.	LOCALITA'	VALORE MEDIO	COEFF.
E1	FREGENE	2600 €/mq	1,30
B1	FIUMICINO PAESE	2475 €/mq	1,00
D1	ISOLA SACRA	2400 €/mq	1,00
E3	FOCENE	2375 €/mq	1,00
E6	P.LEONARDO	2275 €/mq	1,00
E5	MACCARESE	2250 €/mq	0,80
R1	LE VIGNOLE	1925 €/mq	0,80
E2	ARANOVA	1800 €/mq	0,80
E4	PASSOSCURO	1750 €/mq	0,80
R2	ZONA NORD	no valore medio	0,60

Fonte: GEOPOI - Agenzia Entrate