



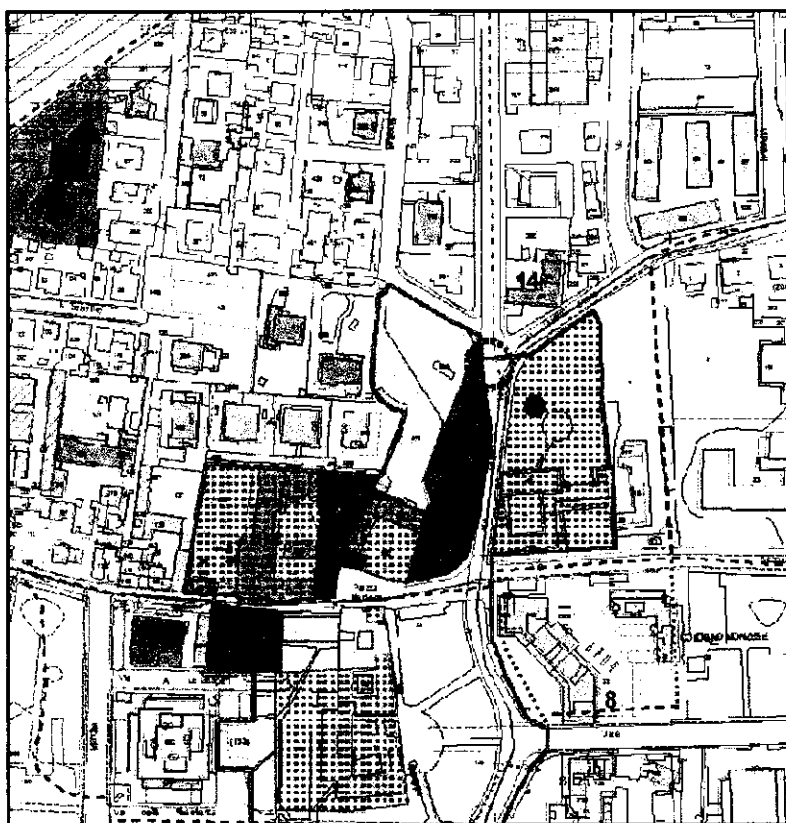
Città di
Cologno Monzese

Area: **PROGRAMMAZIONE TERRITORIO**

Settore: *Urbanistica – ufficio di piano*

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA RELATIVA TASSAZIONE (I.C.I. e I.M.U.)

PERIODO 2011/2015



luglio 2014

INDICE

Premessa	Pag. 3
Determinazione del valore venale relativo al Piano Regolatore Generale (PRG)	Pag. 4
Determinazione del valore venale relativo al Piano di Governo del Territorio (PGT)	Pag. 4
Determinazione degli abbattimenti percentuali relativi a aree fabbricabili vincolate dal PGT	Pag. 8
 Allegato "A": criteri per la determinazione del valore venale per le aree fabbricabili ai sensi del Piano di Governo del Territorio (PGT)	 Pag. 9

Premessa

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. Non sono considerati 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, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. L'agevolazione è applicabile anche alle ipotesi in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente. Nell'ipotesi in cui il terreno sia posseduto da più soggetti, ma condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l'agevolazione di cui alla presente lettera si applica a tutti i comproprietari.

Gli effetti fiscali decorrono dalla data di adozione del PGT e non dalla data della sua approvazione. Occorre inoltre fare una distinzione: se un terreno è diventato edificabile a seguito dell'adozione del PGT la decorrenza da considerare ai fini tributari, è dal 06.07.2012, mentre se un terreno era già edificabile e il PGT ne ha riconfermato l'edificabilità, anche se con modifica della capacità edificatoria, si dovrà fare riferimento al valore al 1° gennaio, pertanto la decorrenza è 01.01.2013.

Per quanto sopra, per l'imposizione tributaria, si ha che:

- per gli anni 2011 e 2012, lo strumento urbanistico di riferimento è il PRG, con esclusione delle aree divenute edificabili solo a seguito dell'adozione del PGT, per le quali l'edificabilità è stata attribuita con l'adozione del PGT avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale del 6.7.2012;
- per gli anni 2013/2015, invece lo strumento urbanistico di riferimento è il PGT.

La presente valutazione è stata redatta al fine di determinare il valore venale, in comune commercio delle aree con potenzialità edificatoria afferenti le destinazioni d'uso residenziali, terziarie, produttive, commerciali o comunque individuate a qualsiasi titolo, con diritti edificatori dal PGT, per i periodi sopra indicati da applicarsi ai fini della determinazione dell'imponibile da assoggettare a tassazione (ICI e IMU).

Nel quadro conoscitivo del PGT è rilevabile l'insieme delle trasformazioni che il territorio Comunale subirà nei prossimi anni o che sta già affrontando per l'attuazione degli interventi già approvati e in corso di realizzazione, che troveranno definizione, indipendentemente dalle previsioni del PGT.

Anche queste capacità edificatorie residuali del PRG, sono soggette all'imposizione fiscale ai fini ICI/IMU come aree fabbricabili fino alla loro completa edificazione con l'attribuzione della successiva rendita catastale relativa ai fabbricati realizzati.

Determinazione del valore venale relativo al piano regolatore generale (PRG)**da applicarsi nel periodo dal 1.1.2011 al 31.12.2012**

Con la valutazione di stima del 2010 erano stati definiti i valori da applicare per il periodo 2005/2009 e per l'anno 2010 considerato che, ora come allora, il borsino immobiliare della camera di commercio di Milano, per i periodi di riferimento, non fornisce alcuna valutazione per quanto riguarda la determinazione del valore delle aree nude per i terreni residenziali o ad altra destinazione, non essendo rilevabile per il nostro territorio un'adeguata casistica di compravendite tale da determinare in modo attendibile una quotazione (€/mc e €/mq) del mercato immobiliare delle aree fabbricabili, si è valutato che dalla comparazione dei Bollettini n. 35 (Rif. I° semestre 2009) e n. 41 (Rif. I° semestre 2012), i prezzi medi di compravendita per gli immobili di tipo residenziale, commerciale, terziario e produttivo abbiano subito un decremento che oscilla tra 8,5 e 9,5%.

Considerato che ai fini della determinazione del valore dell'immobile, concorrono anche i costi di realizzazione che, contrariamente ai valori di mercato, non hanno subito decrementi, ma al contrario lievi aumenti, con diversa incidenza per le diverse tipologie costruttive, si ritiene congruo applicare ai valori riferiti al periodo 2010 un abbattimento di circa il 12 % per tutto il periodo 2011 – 2012 per le aree fabbricabili da PRG, mentre per quelle che non erano fabbricabili da PRG, a decorrere dal 6/07/2013 si applicano i valori determinati per singolo tessuto e ambito di attuazione di cui al successivo paragrafo e per i quali si rimanda ogni specificazione in allegato alla presente.

PERIODO DI RIFERIMENTO ANNI 2011 - 2012			
microzona	Residenziale	Produttivo	Terziario/commerciale
I	245,00 €/mc	90,00 €/mq	120,00 €/mq
II	230,00 €/mc	85,00 €/mq	110,00 €/mq
III	210,00 €/mc	70,00 €/mq	105,00 €/mq

Restano fermi i criteri fissati con deliberazione del Commissario Straordinario n. 66 del 9/4/2010.

Determinazione del valore venale relativo al piano di governo del territorio (PGT)**da applicarsi nel periodo dal 1.1.2013 al 31.12.2015, per le aree già fabbricabili da PRG e per il periodo dal 06.7.2012 al 31.12.2015 per le aree non fabbricabili da PRG**

Per il periodo 2013/2015 il valore delle aree fabbricabili è determinato sulla base dell'edificabilità ad esse attribuita dal PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 24/01/2013 e vigente dal 05/06/2013 a seguito di pubblicazione del prescritto avviso sul BURL n. 23.

Sono escluse da tale applicazione le aree destinate ad ACA dal PGT e per le quali è ancora in essere la convenzione la convenzione attuativa, in quanto l'art. 6.8 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole fa salve le disposizioni attuative sino alla scadenza del termine naturale delle convenzioni.

Pertanto per le aree comprese nei predetti PA e che nel periodo 2013/2015 non erano ancora edificate, il valore di edificabilità è determinato con i criteri fissati con deliberazione del Commissario Straordinario n. 66 del 09/04/2010 applicando i medesimi valori fissati sopra per il periodo 2011/2012 in quanto, dal raffronto dei

bollettini della Camera di Commercio di Milano nn. 41 e 42 non si rileva alcuna modificazione sui valori di mercato.

I criteri utilizzati per l'analisi della determinazione del valore, sono individuabili nell'allegato "A" unito alla presente valutazione.

A tal fine il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo:

- all'ubicazione territoriale e ai singoli ambiti di intervento;
- alla destinazione d'uso ammessa;
- alla SLP realizzabile;
- agli oneri derivanti per l'esecuzione dei lavori;
- ai vincoli urbanistici e/o ambientali;
- ai prezzi medi sul mercato per la vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Sono stati così determinati i valori venali a mq di superficie fondiaria (Sf), distinti per singolo tessuto così come definito dal piano delle regole del PGT, differenziando alcune fattispecie nelle quali la determinazione è diversificata per microzona catastale.

Sono stati altresì determinati i valori relativi alle aree a servizi alle quali il piano dei servizi e il documento di piano e più in generale il PGT, assegnano diritti edificatori compensativi o consentono la realizzazione diretta di servizi (così detti servizi privati) che possono avere finalità economica (centri sportivi, veterinari, ecc).

Conseguentemente sono stati definiti i seguenti valori:

Destinazione urbanistica	microzona	valore x mq di SF
Tessuto NT	unica	€ 13,00
Tessuto R1/R2	B	€ 392,00
Tessuto R1/R2	C-D	€ 307,00
Tessuto R3/R4	B	€ 432,00
Tessuto R3/R4	C-D	€ 305,00
Tessuto P1	unica	€ 89,00
Tessuto P2	unica	€ 24,00
Tessuto P3	unica	€ 188,00
Tessuto PT	unica	€ 70,00
Tessuto C1	B	€ 371,00
Tessuto C1	C-D	€ 167,00
Tessuto C2	B	€ 463,00
Tessuto C2	C-D	€ 208,00
Tessuto D	unica	€ 36,00
Tessuto CC	unica	€ 30,00
Area a servizi con trasferimento di Slp	Unica/escluso AC24	€ 24,00
Area a servizi con trasferimento di Slp	Specifica per AC24	€ 175,00
Servizi Privati	unica	€ 19,00

In seconda analisi si è provveduto a determinare il valore da attribuire a ogni mq di superficie territoriale (St), compresa in ambi soggetti a piano attuativo.

In particolare è stato determinato il valore relativo agli Ambiti di Trasformazione (AT) esterni al tessuto urbano consolidato (TUC), sia per gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) che per gli Ambiti di Completamento (AC), interni al TUC. Non si è provveduto a determinare il valore per gli Ambiti di Completamento in fase di Attuazione (ACA), in quanto per questi ultimi, come detto, sono ancora in corso di attuazione i relativi piani attuativi, pertanto la determinazione del valore per dette aree deve essere verificata secondo i contenuti del piano attuativo (PA) sino alla sua efficacia.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i valori venali a mq di St relativi agli ambiti edificatori, compresi nel tessuto urbano consolidato TUC, subordinati a pianificazione attuativa.

AMBITI DI COMPLETAMENTO - AC	
Nome Ambito	valore x mq di St
AC 01	€ 160,00
AC 02	€ 27,00
AC 03	€ 148,00
AC 04	€ 47,00
AC 05	€ 29,00
AC 06	€ 35,00
AC 07	€ 26,00
AC 08	€ 34,00
AC 09	€ 22,00
AC 10	€ 48,00
AC 11	€ 118,00
AC 12	€ 135,00
AC 13	€ 268,00
AC 14	€ 399,00
AC 15	€ 179,00
AC 16	€ 132,00
AC 17	€ 43,00
AC 18	€ 26,00
AC 19	€ 37,00
AC 20	€ 200,00
AC 21	€ 167,00
AC 22	€ 229,00
AC 23	€ 153,00
AC 24	€ 174,00
AC 25	€ 240,00
AC 26	€ 30,00
AC 27	€ 30,00
AC 28	€ 318,00
AC 29	€ 7,00
AC 30	€ 68,00
AC 31	€ 73,00



AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	
Nome Ambito	valore x mq di St
ATU 01	€ 41,00
ATU 02	€ 149,00
ATU 03	€ 409,00
ATU 04 a	€ 59,00
ATU 04 b	€ 70,00

Si è provveduto a determinare i valori a mq di St, delle aree comprese negli ambiti assoggettati all'approvazione del permesso di costruire convenzionato (PCC). Si fa osservare che l'allegato B alle disposizioni di attuazione al piano delle regole, contiene dieci ambiti assoggettati a PCC. Dall'analisi di detti ambiti è emerso che sette di questi riferiscono ad aree edificate o per le quali l'edificabilità è definita in percentuale all'edificato esistente. Pertanto non essendo possibile calcolare il valore e considerato che la tassazione sugli immobili, in detti casi, è dovuta per gli edifici e non già per le aree, si è provveduto a determinare il valore venale delle aree, per mq di St, limitatamente ai tre PCC per i quali sono rilevabili aree libere.

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI - PCC	
Nome Ambito	valore x mq di St
PCC 01	10,00
PCC 09	191,00
PCC 10	97,00

Si è determinato infine il valore relativo agli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa esterni al tessuto urbano consolidato (AT), per i quali il documento di piano del PGT, ha riconosciuto una valenza strategica a livello territoriale.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)	
Nome Ambito	valore x mq di St
AT 01 – sub ambiti: a-b-c	€ 58,00
AT 01 – sub ambito d	€ 11,00
AT 02	€ 15,00
AT 03	€ 15,00
AT 04	€ 26,00
AT 05	€ 34,00

La determinazione del valore per l'ambito denominato AT01, è stata distinta separando i sub ambiti "a – b – c" dal sub ambito "d", in quanto hanno attribuzioni di capacità edificatoria differenziata. Con l'approvazione del piano attuativo si potranno, se necessario definire i valori per ogni sub ambito attuativo.

Più in generale per tutti gli ambiti soggetti a piano attuativo, a seguito della loro approvazione, si individueranno, mediante frazionamento, le superfici fondiari di competenza degli operatori, attribuendo ad ognuno il rispettivo valore a mq di Sf, anziché a mq di St, così come invece risulta necessario operare in questa fase.

Determinazione degli abbattimenti percentuali relativi a aree fabbricabili vincolate dal PGT

Dall'esame del PGT e dello studio geologico, sono state individuate le diverse tipologie di vincolo che incidono sull'effettiva edificabilità dei suoli e, per le quali, si è stabilita una percentuale di abbattimento pari al venticinque per cento per i vincoli, che comportano l'effettiva impossibilità ad edificare sull'area, distinguendoli da quelli che comportano invece un condizionamento all'edificazione che, il più delle volte, porta ad un arretramento dell'edificazione rispetto all'area di vincolo e, per la quale è riconosciuto un abbattimento del venti per cento.

Nel caso un'area sia invece interessata dalla presenza di più vincoli, le predette percentuali di abbattimento possono essere cumulate sino a un massimo del 45% in quanto è sempre ammessa la commercializzazione dei diritti edificatori seppur limitata agli ambiti aventi medesima destinazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni del PGT.

Vincoli PGT	% di riduzione
Aree interessate da elettrodotti;	20%
Fasce di rispetto della metropolitana;	20%
Fasce di rispetto stradale,	20%
Fascia B del PAI	20%

Vincoli PGT	% di riduzione
Aree di rispetto cimiteriale;	25%
Aree di rispetto di metanodotti;	25%
Classe di fattibilità geologica 4 distinta per sottoclasse	25%
Corsi d'acqua principali	25%
Fascia A del PAI	25%
Fascia di tutela del corridoio ecologico	25%
Reticolo idrico minore	25%
Zona di tutela assoluta di 10 mt dal pozzo	25%

Considerato quanto disposto dal D.lgs. 504/92, il contribuente può eventualmente dichiarare un valore inferiore a quello determinato applicando i valori qui contenuti, laddove sia dimostrato un diverso valore mediante specifica perizia di stima analitica, asseverata da un tecnico abilitato, opportunamente documentata e suffragata da elementi effettivi relativi all'area di cui trattasi.

La civica Amministrazione in fase di accertamento, può comunque accertare un maggior valore che può anche discostarsi da quelli individuati nelle proprie deliberazioni o da quanto dichiarato dal contribuente.

Cologno Monzese, 1 agosto 2014

MM/cw


Il Dirigente d'Area
arch. Paola Perego



**ALLEGATO "A" ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA
RELATIVA TASSAZIONE (I.C.I. e I.M.U.)**

PERIODO 2013/2015

**DEFINIZIONE DEI CRITERI PER LA
DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE
DELLE AREE FABBRICABILI DEL PIANO DI
GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)**



Illustrazione dei criteri di stima per la determinazione del valore di trasformazione

Le aree sono rese edificabili (fabbricabili) dallo strumento urbanistico (PGT) che attribuisce loro una destinazione con specifici diritti edificatori e specifiche funzioni. Ai fini della determinazione del valore venale, distinto per ogni tessuto edificatorio, si è utilizzato il criterio del **costo di trasformazione del valore venale di un bene**.

Per ogni **tessuto**, con specifica destinazione d'uso principale ammessa, si è calcolato il valore a mq di Slp e, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria delle diverse zone, si è ottenuto il valore per mq di superficie fondiaria (SF).

Per la determinazione del valore di trasformazione si è applicato il criterio utilizzato per le stime sintetiche, mediante l'uso di criteri obiettivi con dati desunti da fonti indirette, determinati sulla base dell'esperienza diretta, come di seguito specificato.

Per il costo di realizzazione si è preso a riferimento quanto rilevato nel testo: *"Prezzi Tipologie Edilizie redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – Casa Editrice "DEI " Tipografia del Genio Civile – anno 2012"*, scegliendo le tipologie che più si adattano alle caratteristiche, indici e parametri previsti per ogni specifico tessuto, applicando delle parametrizzazioni laddove la tipologia specifica non è presente (cfr. note nelle schede dei tessuti D e C).

Per la determinazione del contributo concessorio sono utilizzati gli importi degli oneri tabellari minimi in vigore al momento della stima e determinati con deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 9/4/2014 avente ad oggetto *"Approvazione ai sensi dell'art. 43 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i., degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo di costruzione e del valore minimo per la monetizzazione delle aree a servizi con contestuale definizione dei criteri di applicazione"*.

Gli oneri finanziari sono calcolati in funzione degli interessi bancari sulla base dei tassi medi praticati dalle banche nel territorio, per la cessione del denaro con riferimento all'anno 2012.

Per la determinazione del costo dell'area è necessario sottrarre dai ricavi totali, oltre al costo di costruzione di cui sopra, l'importo relativo "agli altri costi" la cui determinazione è effettuata applicando differenti indici percentuali sulle diverse voci di costo e ricavo, mentre per l'utile di impresa, si applica la consueta percentuale fissa del 15 % sul valore commerciale.

Il valore commerciale, utilizzato per la determinazione del valore venale dell'immobile è stato reperito dal listino: "Rilevazione dei prezzi degli immobili, n. 42 - 2° semestre 2012 sulla piazza di Milano", redatto a cura della Borsa Immobiliare di Milano in collaborazione con il CAAM e FIMAA.

Il valore venale dell'area è ricavato dalla differenza tra il valore di commercializzazione e i costi di trasformazione sostenuti e la superficie virtuale di riferimento è pari a complessivi mq. 1

In prima analisi si è provveduto a determinare per tutti i tessuti con un'unica destinazione funzionale principale (R1, R2, R3, R4, P1, D, C1 e C2), il valore a mq di Slp e con l'applicazione dell'indice fondiario si è provveduto, conseguentemente, a determinare il valore a mq di Sf.

In secondo luogo si è provveduto per tutti i tessuti per cui non erano disponibili dati di costo diretti a determinare il valore mediante metodo comparativo, così ad esempio per i tessuti NT e le aree a servizi con trasferimento di Slp, si è tenuto conto che il trasferimento di capacità edificatoria può essere effettuato per ogni funzione, ad es. dalla produttiva alla residenziale, conseguentemente, non potendo avere certezza della funzione che sarà attribuita al momento del loro effettivo trasferimento, si è applicato il valore inferiore riferito alle funzioni artigianali e industriali.

Si precisa che per i tessuti residenziali si sono individuate le tipologie edilizie più frequenti e più probabili suddivise per tessuto. Pertanto per i tessuti R1 e R2 si è tenuto conto del costo di realizzazione di edifici mono/bifamiliari mentre per i tessuti R3 e R4 quelli relativi a edifici a palazzina, che risultano coerenti con i diversi parametri edificatori, che per le aree libere sono gli stessi per R3 ed R4 (cfr specifiche disposizioni del PdR), mentre per i tessuti R1, R2 essendo la fabbricabilità fondiaria pari all'esistente, nel caso di lotti liberi si rimanda alle disposizioni dell'articolo 7.2 del PdR. Si rimanda in ogni caso all'analisi contenuta nelle specifiche schede qui allegate.

Per i tessuti che ammettono la possibilità di due o più funzioni principali si sono assunti, come base di calcolo, i valori a mq di Slp delle funzioni ammesse, è stata poi calcolata la media e, con l'applicazione dell'indice fondiario si sono ottenuti i valori sotto indicati:

- per il **tessuto P3** si opera la media del valore a mq di Slp residenziale per tessuti R3 ed R4 con il valore a mq di SLP produttiva calcolato per il tessuto P1, moltiplicando poi per l'indice fondiario (If) di 0,60 si ottiene il valore di € 188,00 (arrotondando 187,58 derivante da $(507,44 + 117,82) / 2 \times 0,6$);

- per il **tessuto PT** si opera la media del valore a mq di Slp terziaria calcolato per il tessuto D con il valore a mq di SLP produttiva calcolato per il tessuto P1, moltiplicando poi per l'indice fondiario (If) di 0,90 si ottiene il valore di € 70,00 (arrotondando 69,11 derivante da $(117,82 + 35,75) / 2 \times 0,9$).

Per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa (PA) e per i permessi di costruire convenzionati (PCC), sono state invece definite specifiche schede che tengono conto, per la determinazione dell'imponibile complessivo, del peso insediativo di ogni specifica scheda, moltiplicato per il valore a mq di Slp determinato per ogni specifico tessuto a singola funzione principale, come sopra illustrato.

Per il valore dell'Housing Sociale relativo alle Slp di vendita a prezzi convenzionati, si è applicata una riduzione pari al 25% (venticinque per cento) sul valore della Slp di residenziale libera, mentre per la quota in affitto si è applicato un abbattimento del 50% (cinquanta per cento) del valore a mq di Slp di vendita dei prezzi convenzionati.

Ai valori così determinati si è applicata una riduzione del quindici per cento per i piani attuativi e del cinque per cento per le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato. Tale riduzione tiene conto del fatto che l'edificabilità è condizionata da un lato alla preventiva approvazione del piano attuativo con la conseguente stipula della convenzione attuativa e, nel caso dei PCC, è necessario stipulare la convenzione che regola tra gli altri il reperimento delle aree a servizi, non previsto per i permessi di costruire relativi ai tessuti ad edificazione così detta semplice (PdC e/o DIA).

Infine si è applicata una ulteriore riduzione che varia dal 20 al 5 per cento a seconda del livello di complessità del piano attuativo come specificato nella tabella qui riportata.

Ambiti	LIVELLO	% di riduzione
AC 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 15, 17, 18, 21, 23, 26, 27, 29, 30	I	5%
AC 01, 02, 03, 13, 14, 16, 19, 20, 22, 24, 25, 28, 31	II	8%
AT 02, AT 03, AT 04, AT 05, ATU 01, ATU 02, ATU 03, ATU 04a, ATU 04b	III	12%
AT 01a-b-c, AT 01d	IV	20%

Nella tabella sopra riportata, sono indicati gli ambiti a piano attuativo suddivisi per LIVELLO di complessità ad ognuno di quali, viene attribuita una specifica percentuale di abbattimento che come detto, viene accumulata con la percentuale del quindici per cento attribuita a tutti i piani attuativi. Pertanto, i decrementi percentuali per singolo ambito soggetto a piano attuativo, variano da un minimo del 20% ad un massimo del 35% a seconda della complessità riconosciuta al singolo ambito.

I livelli di complessità sono stati differenziati tenendo conto dell'insieme di tutti i fattori qui riportati:

- rilevanza territoriale in termini di ubicazione, dimensioni e caratteristiche;
- livello di infrastrutturazione al contorno e d'ambito, con particolare riferimento alle urbanizzazioni da realizzare, completare e/o riqualificare;
- presenza di funzioni pubbliche e housing sociale;
- complessità attuativa dovuta alla strategicità dell'ambito nonché alla pluralità e alla tipologia di funzioni pubbliche e private, alla presenza di edificato esistente, alle particolari prescrizioni ed elementi di negoziazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE APPARTENENTI
AI DIVERSI TESSUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

SCHEDA

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA NON SOGGETTA A TRASFORMAZIONE				NT
Indice Fondiario mq				0,15
Determnazione dei Costi di Realizzazione (CT)				
Voce di Costo	Voce di Riferimento	Importo mq	Indice %	Costo €
Costo di Edificazione	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	100,00%	€ 493,00
Spese Progettazione	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	10,00%	€ 49,30
Oneri Sicurezza	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	2,00%	€ 9,86
Contributo Concessorio	Oneri Urbanizzazione I° e II° e smaltimento rifiuti	€ 95,35	100,00%	€ 95,35
Interessi rateizzazione contributo concessorio	Tasso interesse del 2% sulla 2° rata	€ 47,68	1,25%	€ 0,60
Oneri Finanziari	Tasso interesse dell'8% su metà costo edificazione	€ 246,50	8,00%	€ 19,72
Costi Tecnici	Valore Commerciale	€ 1.000,00	5,00%	€ 50,00
Imprevisti	2% su precedenti voci	€ 717,83	2,00%	€ 14,36
TOTALE				€732,18
Determnazione del Valore Commerciale (VC)				
MICROZONA		B - C - D	€/mq	€1.000,00
Determnazione Profitto del Promotore (PP)				
15% del Valore Commerciale (microzona B - C - D)			€/mq	€150,00
Determnazione del Valore Venale dell'Area (VV)				
VV=VC-CT-PP (microzona B - C - D)			€/mq	€117,82
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona B - C - D)				€18,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA				P1
			Indice Fondiario mq	0,75
Determnazione dei Costi di Realizzazione (CT)				
Voce di Costo	Voce di Riferimento	Importo mq	Indice %	Costo €
Costo di Edificazione	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	100,00%	€ 493,00
Spese Progettazione	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	10,00%	€ 49,30
Oneri Sicurezza	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	2,00%	€ 9,86
Contributo Concessorio	Oneri Urbanizzazione I° e II° e smaltimento rifiuti	€ 95,35	100,00%	€ 95,35
Interessi rateizzazione contributo concessorio	Tasso interesse del 2% sulla 2° rata	€ 47,68	1,25%	€ 0,60
Oneri Finanziari	Tasso interesse dell'8% su metà costo edificazione	€ 246,50	8,00%	€ 19,72
Costi Tecnici	Valore Commerciale	€ 1.000,00	5,00%	€ 50,00
Imprevisti	2% su precedenti voci	€ 717,83	2,00%	€ 14,36
TOTALE				€732,18
Determnazione del Valore Commerciale (VC)				
MICROZONA		B - C - D	€/mq	€1.000,00
Determnazione Profitto del Promotore (PP)				
15% del Valore Commerciale (microzona B - C - D)			€/mq	€150,00
Determnazione del Valore Venale dell'Area (VV)				
VV=VC-CT-PP (microzona B - C - D)			€/mq	€117,82
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona B - C - D)				€89,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA A DESTINAZIONE AGROPRODUTTIVA				P2
Indice Fondiario mq				0,20
Determnazione dei Costi di Realizzazione (CT)				
Voce di Costo	Voce di Riferimento	Importo mq	Indice %	Costo €
Costo di Edificazione	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	100,00%	€ 493,00
Spese Progettazione	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	10,00%	€ 49,30
Oneri Sicurezza	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	2,00%	€ 9,86
Contributo Concessorio	Oneri Urbanizzazione I° e II° e smaltimento rifiuti	€ 95,35	100,00%	€ 95,35
Interessi rateizzazione contributo concessorio	Tasso interesse del 2% sulla 2° rata	€ 47,68	1,25%	€ 0,60
Oneri Finanziari	Tasso interesse dell'8% su metà costo edificazione	€ 246,50	8,00%	€ 19,72
Costi Tecnici	Valore Commerciale	€ 1.000,00	5,00%	€ 50,00
Imprevisti	2% su precedenti voci	€ 717,83	2,00%	€ 14,36
TOTALE				€732,18
Determnazione del Valore Commerciale (VC)				
MICROZONA		B - C - D	€/mq	€1.000,00
Determnazione Profitto del Promotore (PP)				
15% del Valore Commerciale (microzona B - C - D)			€/mq	€150,00
Determnazione del Valore Venale dell'Area (VV)				
VV=VC-CT-PP (microzona B - C - D)			€/mq	€117,82
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona B - C - D)				€24,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA A DESTINAZIONE COMMERCIALE				C1	
			Indice Fondiario	mq	0,60
Determnazione dei Costi di Realizzazione (CT)					
Voce di Costo	Voce di Riferimento	Importo mq	Indice %	Costo €	
Costo di Edificazione	Costo di Edificazione (E1) ¹	€ 663,00	100,00%	€ 663,00	
Spese Progettazione	Costo di Edificazione (E1) ¹	€ 663,00	10,00%	€ 66,30	
Oneri Sicurezza	Costo di Edificazione (E1) ¹	€ 663,00	2,00%	€ 13,26	
Contributo Concessorio	Oneri Urbanizzazione I° e II°	€ 191,44	100,00%	€ 191,44	
Interessi rateizzazione contributo concessorio	Tasso interesse del 2% sulla 2° rata	€ 95,72	1,25%	€ 1,20	
Oneri Finanziari	Tasso interesse dell'8% su metà costo edificazione	€ 331,50	8,00%	€ 26,52	
Costi Tecnici	Valore Commerciale	€ 2.000,00	5,00%	€ 100,00	
Imprevisti	2% su precedenti voci	€ 1.061,72	2,00%	€ 21,23	
TOTALE				€ 1.082,95	
Determnazione del Valore Commerciale (VC)					
MICROZONA		B	€/mq	€ 2.000,00	
MICROZONA		C - D	€/mq	€ 1.600,00	
Determnazione Profitto del Promotore (PP)					
15% del Valore Commerciale (microzona B)			€/mq	€ 300,00	
15% del Valore Commerciale (microzona C - D)			€/mq	€ 240,00	
Determnazione del Valore Venale dell'Area (VV)					
VV=VC-CT-PP (microzona B)			€/mq	€ 617,05	
VV=VC-CT-PP (microzona C - D)			€/mq	€ 277,05	
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona B)				€ 371,00	
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona C - D)				€ 167,00	

Note:

(1) per mancanza di casistica specifica si è assunto il valore di un capannone industriale incrementato del 30%, in quanto si tiene conto della maggiore incidenza del costo degli impianti

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA A DESTINAZIONE COMMERCIALE

C2

Indice Fondiario mq 0,75

Determinazione dei Costi di Realizzazione (CT)

Voce di Costo	Voce di Riferimento	Importo mq	Indice %	Costo €
Costo di Edificazione	Costo di Edificazione (E1) ¹	€ 663,00	100,00%	€ 663,00
Spese Progettazione	Costo di Edificazione (E1) ¹	€ 663,00	10,00%	€ 66,30
Oneri Sicurezza	Costo di Edificazione (E1) ¹	€ 663,00	2,00%	€ 13,26
Contributo Concessorio	Oneri Urbanizzazione I° e II°	€ 191,44	100,00%	€ 191,44
Interessi rateizzazione contributo concessorio	Tasso interesse del 2% sulla 2° rata	€ 95,72	1,25%	€ 1,20
Oneri Finanziari	Tasso interesse dell'8% su metà costo edificazione	€ 331,50	8,00%	€ 26,52
Costi Tecnici	Valore Commerciale	€ 2.000,00	5,00%	€ 100,00
Imprevisti	2% su precedenti voci	€ 1.061,72	2,00%	€ 21,23
TOTALE				€ 1.082,95

Determinazione del Valore Commerciale (VC)

MICROZONA	B	€/mq	€ 2.000,00
MICROZONA	C - D	€/mq	€ 1.600,00

Determinazione Profitto del Promotore (PP)

15% del Valore Commerciale (microzona B)	€/mq	€ 300,00
15% del Valore Commerciale (microzona C - D)	€/mq	€ 240,00

Determinazione del Valore Venale dell'Area (VV)

VV=VC-CT-PP (microzona B)	€/mq	€ 617,05
VV=VC-CT-PP (microzona C - D)	€/mq	€ 277,05
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona B)		€ 463,00
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona C - D)		€ 208,00

Note:

(1) per mancanza di casistica specifica si è assunto il valore di un capannone industriale incrementato del 30%, in quanto si tiene conto della maggiore incidenza del costo degli impianti

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA A DESTINAZIONE TERZIARIA	D
---	----------

Indice Fondiario	mq	1,00
------------------	----	------

Determinazione dei Costi di Realizzazione (CT)				
Voce di Costo	Voce di Riferimento	Importo mq	Indice %	Costo €
Costo di Edificazione	Costo di Edificazione (D18) ¹	€ 1.015,00	100,00%	€ 1.015,00
Spese Progettazione	Costo di Edificazione (D18) ¹	€ 1.015,00	10,00%	€ 101,50
Oneri Sicurezza	Costo di Edificazione (D18) ¹	€ 1.015,00	2,00%	€ 20,30
Contributo Concessorio	Oneri Urbanizzazione I° e II°	€ 157,40	100,00%	€ 157,40
Interessi rateizzazione contributo concessorio	Tasso interesse del 2% sulla 2° rata	€ 78,70	1,25%	€ 0,98
Oneri Finanziari	Tasso interesse dell'8% su metà costo edificazione	€ 507,50	8,00%	€ 40,60
Costi Tecnici	Valore Commerciale	€ 1.750,00	5,00%	€ 87,50
Imprevisti	2% su precedenti voci	€ 1.423,28	2,00%	€ 28,47
TOTALE				€ 1.451,75

Determinazione del Valore Commerciale (VC)			
MICROZONA	B - C - D	€/mq	€ 1.750,00

Determinazione Profitto del Promotore (PP)		
15% del Valore Commerciale (microzona B - C - D)	€/mq	€ 262,50

Determinazione del Valore Venale dell'Area (VV)		
VV=VC-CT-PP (microzona B - C - D)	€/mq	€ 35,75
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona B - C - D)		€ 36,00

Note:

(1) il costo di edificazione è stato ridotto di circa il 10% in quanto si è tenuto conto delle specificità regolamentari del PGT e del RE comunali, rispetto ai parametri edilizi da applicare alla tipologia di riferimento

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA PER CENTRI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI				CC
Indice Fondiario mq				0,25
Determnazione dei Costi di Realizzazione (CT)				
Voce di Costo	Voce di Riferimento	Importo mq	Indice %	Costo €
Costo di Edificazione	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	100,00%	€ 493,00
Spese Progettazione	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	10,00%	€ 49,30
Oneri Sicurezza	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	2,00%	€ 9,86
Contributo Concessorio	Oneri Urbanizzazione I° e II° e smaltimento rifiuti	€ 95,35	100,00%	€ 95,35
Interessi rateizzazione contributo concessorio	Tasso interesse del 2% sulla 2° rata	€ 47,68	1,25%	€ 0,60
Oneri Finanziari	Tasso interesse dell'8% su metà costo edificazione	€ 246,50	8,00%	€ 19,72
Costi Tecnici	Valore Commerciale	€ 1.000,00	5,00%	€ 50,00
Imprevisti	2% su precedenti voci	€ 717,83	2,00%	€ 14,36
TOTALE				€732,18
Determnazione del Valore Commerciale (VC)				
MICROZONA		B - C - D	€/mq	€1.000,00
Determnazione Profitto del Promotore (PP)				
15% del Valore Commerciale (microzona B - C - D)			€/mq	€150,00
Determnazione del Valore Venale dell'Area (VV)				
VV=VC-CT-PP (microzona B - C - D)			€/mq	€117,82
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona B - C - D)				€30,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	R1/R2
--	--------------

Indice Fondiario	mq	0,40
------------------	----	------

Determnazione dei Costi di Realizzazione (CT)				
Voce di Costo	Voce di Riferimento	Importo mq	Indice %	Costo €
Costo di Edificazione	Costo di Edificazione (A2)	€ 1.063,00	100,00%	€ 1.063,00
Spese Progettazione	Costo di Edificazione (A2)	€ 1.063,00	10,00%	€ 106,30
Oneri Sicurezza	Costo di Edificazione (A2)	€ 1.063,00	2,00%	€ 21,26
Contributo Concessorio	Oneri Urbanizzazione I° e II°	€ 39,31	100,00%	€ 39,31
Interessi rateizzazione contributo concessorio	Tasso interesse del 2% sulla 2° rata	€ 19,66	1,25%	€ 0,25
Oneri Finanziari	Tasso interesse dell'8% su metà costo edificazione	€ 531,50	8,00%	€ 42,52
Costi Tecnici	Valore Commerciale	€ 2.850,00	5,00%	€ 142,50
Imprevisti	2% su precedenti voci	€ 1.415,14	2,00%	€ 28,30
TOTALE				€1.443,44

Determnazione del Valore Commerciale (VC)			
MICROZONA	B	€/mq	€2.850,00
MICROZONA	C - D	€/mq	€2.600,00

Determnazione Profitto del Promotore (PP)		
15% del Valore Commerciale (microzona B)	€/mq	€427,50
15% del Valore Commerciale (microzona C - D)	€/mq	€390,00

Determnazione del Valore Venale dell'Area (VV)		
VV=VC-CT-PP (microzona B)	€/mq	€979,06
VV=VC-CT-PP (microzona C - D)	€/mq	€766,56
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona B)		€392,00
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona C - D)		€307,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

R3/R4

Indice Fondiario mq 0,60

Determinazione dei Costi di Realizzazione (CT)

Voce di Costo	Voce di Riferimento	Importo mq	Indice %	Costo €
Costo di Edificazione	Costo di Edificazione (A3)	€ 1.282,00	100,00%	€ 1.282,00
Spese Progettazione	Costo di Edificazione (A3)	€ 1.282,00	10,00%	€ 128,20
Oneri Sicurezza	Costo di Edificazione (A3)	€ 1.282,00	2,00%	€ 25,64
Contributo Concessorio	Oneri Urbanizzazione I° e II°	€ 39,31	100,00%	€ 39,31
Interessi rateizzazione contributo concessorio	Tasso interesse del 2% sulla 2° rata	€ 19,66	1,25%	€ 0,25
Oneri Finanziari	Tasso interesse dell'8% su metà costo edificazione	€ 641,00	8,00%	€ 51,28
Costi Tecnici	Valore Commerciale	€ 2.850,00	5,00%	€ 142,50
Imprevisti	2% su precedenti voci	€ 1.669,18	2,00%	€ 33,38
TOTALE				€ 1.702,56

Determinazione del Valore Commerciale (VC)

MICROZONA	B	€/mq	€ 2.850,00
MICROZONA	C - D	€/mq	€ 2.600,00

Determinazione Profitto del Promotore (PP)

15% del Valore Commerciale (microzona B)	€/mq	€ 427,50
15% del Valore Commerciale (microzona C - D)	€/mq	€ 390,00

Determinazione del Valore Venale dell'Area (VV)

VV=VC-CT-PP (microzona B)	€/mq	€ 719,94
VV=VC-CT-PP (microzona C - D)	€/mq	€ 507,44
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona B)		€ 432,00
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona C - D)		€ 305,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA SERVIZI INTERESSATE DA TRASFERIMENTO DI SLP

Indice Fondiario ¹	mq	0,2
-------------------------------	----	-----

Determinazione dei Costi di Realizzazione (CT)				
Voce di Costo	Voce di Riferimento	Importo mq	Indice %	Costo €
Costo di Edificazione	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	100,00%	€ 493,00
Spese Progettazione	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	10,00%	€ 49,30
Oneri Sicurezza	Costo di Edificazione (E2)	€ 493,00	2,00%	€ 9,86
Contributo Concessorio	Oneri Urbanizzazione I° e II° e smaltimento rifiuti	€ 95,35	100,00%	€ 95,35
Interessi rateizzazione contributo concessorio	Tasso interesse del 2% sulla 2° rata	€ 47,68	1,25%	€ 0,60
Oneri Finanziari	Tasso interesse dell'8% su metà costo edificazione	€ 246,50	8,00%	€ 19,72
Costi Tecnici	Valore Commerciale	€ 1.000,00	5,00%	€ 50,00
Imprevisti	2% su precedenti voci	€ 717,83	2,00%	€ 14,36
TOTALE				€732,18

Determinazione del Valore Commerciale (VC)			
MICROZONA	B - C - D	€/mq	€ 1.000,00

Determinazione Profitto del Promotore (PP)		
15% del Valore Commerciale (microzona B - C - D)	€/mq	€ 150,00

Determinazione del Valore Venale dell'Area (VV)		
VV=VC-CT-PP (microzona B - C - D)	€/mq	€ 117,82
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona B - C - D)		€ 24,00
IL PREDETTO VALORE NON SI APPLICA ALLE AREE TENNIS DI VIA VOLTA E EX PARCHEGGI DI VIA GALVANI DI CUI ALL'AC 24 PER LE QUALI SI E' DISPOSTA SPECIFICA DETERMINAZIONE SOTTO RIPORTATA		

(1) Viene assunto come indice quello del produttivo di cui all'articolo 3.2 del DF

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA SERVIZI INTERESSATE DA TRASFERIMENTO DI SLP DENOMINATE AREA TENNIS DI VIA VOLTA (FG. 34 - MAP. 80 PARTE) E AREA EX PARCHEGGI DI VIA GALVAN (FG. 34 - MAPP. 145, 146, 147, 148, 149 E 150)		
	Superficie territoriale (ST)	3.800

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	1.700	€ 507,44	€ 862.648,00
TOTALE			€ 862.648,00

Riduzione per piano attuativo	15%
-------------------------------	-----

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 664.238,96
VALORE UNITARIO	€ 175,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AREA A SERVIZI PRIVATI

Indice Fondiario)¹ mq 0,2

Determinazione dei Costi di Realizzazione (CT)

Voce di Costo	Voce di Riferimento	Importo mq	Indice %	Costo €
Costo di Edificazione	Costo di Edificazione (H2) ²	€ 650,00	100,00%	€ 650,00
Spese Progettazione	Costo di Edificazione (H2) ²	€ 650,00	10,00%	€ 65,00
Oneri Sicurezza	Costo di Edificazione (H2) ²	€ 650,00	2,00%	€ 13,00
Contributo Concessorio	Oneri Urbanizzazione I° e II° e smaltimento rifiuti	€ 95,35	100,00%	€ 95,35
Interessi rateizzazione contributo concessorio	Tasso interesse del 2% sulla 2° rata	€ 47,68	1,25%	€ 0,60
Oneri Finanziari	Tasso interesse dell'8% su metà costo edificazione	€ 325,00	8,00%	€ 26,00
Costi Tecnici	Valore Commerciale	€ 1.200,00	5,00%	€ 60,00
Imprevisti	2% su precedenti voci	€ 909,95	2,00%	€ 18,20
TOTALE				€928,14

Determinazione del Valore Commerciale (VC)

MICROZONA	B - C - D	€/mq	€1.200,00
-----------	-----------	------	-----------

Determinazione Profitto del Promotore (PP)

15% del Valore Commerciale (microzona B - C - D)	€/mq	€180,00
--	------	---------

Determinazione del Valore Venale dell'Area (VV)

VV=VC-CT-PP (microzona B - C - D)	€/mq	€91,86
VALORE UNITARIO (VV * Indice Fondiario) (microzona B - C - D)		€19,00

(1) Viene assunto come indice quello dell'art. 7 del PdS

(2) Tenuto conto delle diverse funzioni possibili, si è utilizzato il costo di un posto auto assumendo la superficie teorica di 18 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE SOGGETTE A
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO

SCHEDA

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 01
	Superficie territoriale (ST)	18.770

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	7.000	€ 507,44	€ 3.552.080,00
quota housing sociale (HS)	1.420		
Residenziale HS vendita convenzionata	568	€ 380,58	€ 216.169,44
Residenziale HS affitto convenzionato	568	€ 190,29	€ 108.084,72
Residenziale in cessione	284	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	100	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 3.876.334,16

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 2.984.777,30
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 160,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 3.003.200,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 02
	Superficie territoriale (ST)	52.175

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	2.335	€ 507,44	€ 1.184.872,40
quota housing sociale (HS)	465		
Residenziale HS vendita convenzionata	186	€ 380,58	€ 70.787,88
Residenziale HS affitto convenzionato	186	€ 190,29	€ 35.393,94
Residenziale in cessione	93	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	3.000	€ 117,82	€ 353.460,00
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	600	€ 277,05	€ 166.230,00
TOTALE			€ 1.810.744,22

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 1.394.273,05
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 27,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 1.408.725,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 03
	Superficie territoriale (ST)	26.625

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	8.460	€ 507,44	€ 4.292.942,40
quota housing sociale (HS)	1.690		
Residenziale HS vendita convenzionata	676	€ 380,58	€ 257.272,08
Residenziale HS affitto convenzionato	676	€ 190,29	€ 128.636,04
Residenziale in cessione	338	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	3.600	€ 117,82	€ 424.152,00
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 5.103.002,52

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 3.929.311,94
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 148,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 3.940.500,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 04
	Superficie territoriale (ST)	5.135

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	330	€ 507,44	€ 167.455,20
quota housing sociale (HS)	65		
Residenziale HS vendita convenzionata	26	€ 380,58	€ 9.895,08
Residenziale HS affitto convenzionato	26	€ 190,29	€ 4.947,54
Residenziale in cessione	13	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	1.000	€ 117,82	€ 117.820,00
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 300.117,82

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	-----

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 240.094,26
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 47,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 241.345,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 05
	Superficie territoriale (ST)	16.400

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	4.920	€ 117,82	€ 579.674,40
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 579.674,40

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 463.739,52
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 29,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 475.600,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 06
	Superficie territoriale (ST)	7.380

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	2.700	€ 117,82	€ 318.114,00
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 318.114,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 254.491,20
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€35,00
-------------------------------------	---------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 258.300,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 07
	Superficie territoriale (ST)	21.130

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	5.760	€ 117,82	€ 678.643,20
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 678.643,20

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 542.914,56
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 26,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 549.380,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 08
	Superficie territoriale (ST)	40.600

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	14.580	€ 117,82	€ 1.717.815,60
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 1.717.815,60

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	-----

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 1.374.252,48
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 34,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 1.380.400,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 09
	Superficie territoriale (ST)	14.020

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	3.200	€ 117,82	€ 377.024,00
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 377.024,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	-----

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 301.619,20
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 22,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 308.440,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 10
	Superficie territoriale (ST)	11.700

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	5.940	€ 117,82	€ 699.850,80
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 699.850,80

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	-----

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 559.880,64
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 48,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 561.600,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 11
	Superficie territoriale (ST)	7.250

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	1.595	€ 507,44	€ 809.366,80
quota housing sociale (HS)	320		
Residenziale HS vendita convenzionata	128	€ 380,58	€ 48.714,24
Residenziale HS affitto convenzionato	128	€ 190,29	€ 24.357,12
Residenziale in cessione	64	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	1.575	€ 117,82	€ 185.566,50
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 1.068.004,66

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 854.403,73
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€118,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 855.500,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 12
	Superficie territoriale (ST)	3.285

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	995	€ 507,44	€ 504.902,80
quota housing sociale (HS)	200		
Residenziale HS vendita convenzionata	80	€ 380,58	€ 30.446,40
Residenziale HS affitto convenzionato	80	€ 190,29	€ 15.223,20
Residenziale in cessione	40	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 550.572,40

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 440.457,92
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 135,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 443.475,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 13
	Superficie territoriale (ST)	5.800

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	3.640	€ 507,44	€ 1.847.081,60
quota housing sociale (HS)	730		
Residenziale HS vendita convenzionata	292	€ 380,58	€ 111.129,36
Residenziale HS affitto convenzionato	292	€ 190,29	€ 55.564,68
Residenziale in cessione	146	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 2.013.775,64

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 1.550.607,24
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 268,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 1.554.400,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 14
	Superficie territoriale (ST)	5.915

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	4.700	€ 507,44	€ 2.384.968,00
quota housing sociale (HS)	940		
Residenziale HS vendita convenzionata	376	€ 380,58	€ 143.098,08
Residenziale HS affitto convenzionato	376	€ 190,29	€ 71.549,04
Residenziale in cessione	188	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 2.599.615,12

Riduzione per piano attuativo	15%
-------------------------------	-----

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 2.001.703,64
--------------------	----------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 339,00
------------------------------	----------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 2.005.185,00
------------------------	----------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 15
	Superficie territoriale (ST)	12.875

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	5.190	€ 507,44	€ 2.633.613,60
quota housing sociale (HS)	1.040		
Residenziale HS vendita convenzionata	416	€ 380,58	€ 158.321,28
Residenziale HS affitto convenzionato	416	€ 190,29	€ 79.160,64
Residenziale in cessione	208	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 2.871.095,52

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 2.296.876,42
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€179,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 2.304.625,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 16
	Superficie territoriale (ST)	23.645

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	6.280	€ 507,44	€ 3.186.723,20
quota housing sociale (HS)	1.260		
Residenziale HS vendita convenzionata	504	€ 380,58	€ 191.812,32
Residenziale HS affitto convenzionato	504	€ 190,29	€ 95.906,16
Residenziale in cessione	252	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	2.000	€ 277,05	€ 554.100,00
TOTALE			€ 4.028.541,68

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 3.101.977,09
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 132,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 3.121.140,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 17
	Superficie territoriale (ST)	13.180

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	6.000	€ 117,82	€ 706.920,00
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 706.920,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	-----

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 565.536,00
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 43,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 566.740,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 18
	Superficie territoriale (ST)	8.300

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	2.250	€ 117,82	€ 265.095,00
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 265.095,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 212.076,00
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 26,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 215.800,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 19
	Superficie territoriale (ST)	15.150

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	700	€ 35,75	€ 25.025,00
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	2.500	€ 277,05	€ 692.625,00
TOTALE			€ 717.650,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 552.590,50
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€37,00
-------------------------------------	---------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 560.550,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 20
	Superficie territoriale (ST)	9.520

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	4.450	€ 507,44	€ 2.258.108,00
quota housing sociale (HS)	910		
Residenziale HS vendita convenzionata	364	€ 380,58	€ 138.531,12
Residenziale HS affitto convenzionato	364	€ 190,29	€ 69.265,56
Residenziale in cessione	182	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	100	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 2.465.904,68

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 1.898.746,60
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 200,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 1.904.000,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 21
	Superficie territoriale (ST)	6.060

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	2.275	€ 507,44	€ 1.154.426,00
quota housing sociale (HS)	455		
Residenziale HS vendita convenzionata	182	€ 380,58	€ 69.265,56
Residenziale HS affitto convenzionato	182	€ 190,29	€ 34.632,78
Residenziale in cessione	91	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 1.258.324,34

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 1.006.659,47
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 167,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 1.012.020,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 22
	Superficie territoriale (ST)	8.215

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	3.080	€ 719,94	€ 2.217.415,20
quota housing sociale (HS)	670		
Residenziale HS vendita convenzionata	268	€ 539,96	€ 144.707,94
Residenziale HS affitto convenzionato	268	€ 269,98	€ 72.353,97
Residenziale in cessione	134	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	250	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 2.434.477,11

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 1.874.547,37
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 229,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 1.881.235,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 23
	Superficie territoriale (ST)	9.000

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	2.185	€ 719,94	€ 1.573.068,90
quota housing sociale (HS)	440		
Residenziale HS vendita convenzionata	176	€ 539,96	€ 95.032,08
Residenziale HS affitto convenzionato	176	€ 269,98	€ 47.516,04
Residenziale in cessione	88	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 1.715.617,02

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 1.372.493,62
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 153,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 1.377.000,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 24
	Superficie territoriale (ST)	11.470

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	5.100	€ 507,44	€ 2.587.944,00
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 380,58	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 190,29	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 2.587.944,00

Riduzione per piano attuativo	15%
-------------------------------	-----

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 1.992.716,88
--------------------	----------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 174,00
------------------------------	----------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 1.995.780,00
------------------------	----------------

Note:

La Slp di 5.100 mq utilizzata per il calcolo del valore non comprende quella di 1.700 mq che deriva da aree esterne all'ambito comprese nelle Aree a servizi interessate da trasferimento di Slp, di cui agli articoli 1.2.5 delle DdA del PdS e 3.2 delle DdA del DP, e per la cui determinazione si rimanda alla specifica scheda relativa al tessuto a servizi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 25
	Superficie territoriale (ST)	11.350

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	6.370	€ 507,44	€ 3.232.392,80
quota housing sociale (HS)	1.275		
Residenziale HS vendita convenzionata	510	€ 380,58	€ 194.095,80
Residenziale HS affitto convenzionato	510	€ 190,29	€ 97.047,90
Residenziale in cessione	255	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 3.523.536,50

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 2.713.123,11
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 240,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 2.724.000,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 26
	Superficie territoriale (ST)	3.720

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 507,44	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 380,58	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 190,29	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Servizi Privati	1.500	€ 91,86	€ 137.790,00
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 137.790,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 110.232,00
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 30,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 111.600,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 27
	Superficie territoriale (ST)	16.100

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	5.000	€ 117,82	€ 589.100,00
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 589.100,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 471.280,00
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 30,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 483.000,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 28
	Superficie territoriale (ST)	8.935

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	6.650	€ 507,44	€ 3.374.476,00
quota housing sociale (HS)	1.350		
Residenziale HS vendita convenzionata	540	€ 380,58	€ 205.513,20
Residenziale HS affitto convenzionato	540	€ 190,29	€ 102.756,60
Residenziale in cessione	270	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 3.682.745,80

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 2.835.714,27
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€318,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 2.841.330,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 29
	Superficie territoriale (ST)	22.120

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	1.250	€ 117,82	€ 147.275,00
Terziario / Ricettivo	1.250	€ 35,75	€ 44.687,50
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 191.962,50

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 153.570,00
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 7,00
-------------------------------------	---------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 154.840,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 30
	Superficie territoriale (ST)	9.100

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	1.110	€ 507,44	€ 563.258,40
quota housing sociale (HS)	890		
Residenziale HS vendita convenzionata	356	€ 380,58	€ 135.486,48
Residenziale HS affitto convenzionato	356	€ 190,29	€ 67.743,24
Residenziale in cessione	178	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 766.488,12

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	I
Riduzione	5%

IMPONIBILE TEORICO	€ 613.190,50
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€68,00
-------------------------------------	---------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 618.800,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AC 31
	Superficie territoriale (ST)	8.290

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	2.500	€ 35,75	€ 89.375,00
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	2.500	€ 277,05	€ 692.625,00
TOTALE			€ 782.000,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	II
Riduzione	8%

IMPONIBILE TEORICO	€ 602.140,00
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€73,00
-------------------------------------	---------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 605.170,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		ATU 01
	Superficie territoriale (ST)	33.550

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	2.000	€ 117,82	€ 235.640,00
Terziario / Ricettivo	30.000	€ 35,75	€ 1.072.500,00
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	2.000	€ 277,05	€ 554.100,00
TOTALE			€ 1.862.240,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	III
Riduzione	12%

IMPONIBILE TEORICO	€ 1.359.435,20
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 41,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 1.375.550,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		ATU 02
	Superficie territoriale (ST)	58.550

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	18.910	€ 507,44	€ 9.595.690,40
quota housing sociale (HS)	3.820		
Residenziale HS vendita convenzionata	1.528	€ 380,58	€ 581.526,24
Residenziale HS affitto convenzionato	1.528	€ 190,29	€ 290.763,12
Residenziale in cessione	764	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	200	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	4.642,5	€ 35,75	€ 165.969,38
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	4.642,5	€ 277,05	€ 1.286.204,63
TOTALE			€ 11.920.153,76

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	III
Riduzione	12%

IMPONIBILE TEORICO	€ 8.701.712,24
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 149,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 8.723.950,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		ATU 03
	Superficie territoriale (ST)	11.000

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	10.920	€ 507,44	€ 5.541.244,80
quota housing sociale (HS)	2.185		
Residenziale HS vendita convenzionata	874	€ 380,58	€ 332.626,92
Residenziale HS affitto convenzionato	874	€ 190,29	€ 166.313,46
Residenziale in cessione	437	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0,0	€ 35,75	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	400,0	€ 277,05	€ 110.820,00
TOTALE			€ 6.151.005,18

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	III
Riduzione	12%

IMPONIBILE TEORICO	€ 4.490.233,78
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 409,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 4.499.000,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		ATU 04a
	Superficie territoriale (ST)	19.000

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	3.000	€ 507,44	€ 1.522.320,00
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 1.522.320,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	III
Riduzione	12%

IMPONIBILE TEORICO	€ 1.111.293,60
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€59,00
-------------------------------------	---------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 1.121.000,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		ATU 04b
	Superficie territoriale (ST)	24.100

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	3.870	€ 507,44	€ 1.963.792,80
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Altro in cessione	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	2.900	€ 117,82	€ 341.678,00
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 2.305.470,80

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	III
Riduzione	12%

IMPONIBILE TEORICO	€ 1.682.993,68
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 70,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 1.687.000,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AT 01a,b,c
	Superficie territoriale (ST)	312.300

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	34.937	€ 507,44	€ 17.728.431,28
quota housing sociale (HS)	5.063		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 380,58	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	5.063	€ 190,29	€ 963.438,27
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Servizi Privati	11.000	€ 91,86	€ 1.010.460,00
Produttivo	20.000	€ 117,82	€ 2.356.400,00
Terziario / Ricettivo	20.000	€ 35,75	€ 715.000,00
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	17.000	€ 277,05	€ 4.709.850,00
TOTALE			€ 27.483.579,55

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	IV
Riduzione	20%

IMPONIBILE TEORICO	€ 17.864.326,71
---------------------------	------------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€58,00
-------------------------------------	---------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 18.113.400,00
-------------------------------	------------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AT 01d
	Superficie territoriale (ST)	855.300

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	16.463	€ 507,44	€ 8.353.984,72
quota housing sociale (HS)	7.787		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 380,58	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	7.787	€ 190,29	€ 1.481.788,23
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Servizi Privati	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	10.425	€ 117,82	€ 1.228.273,50
Terziario / Ricettivo	10.425	€ 35,75	€ 372.693,75
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	9.900	€ 277,05	€ 2.742.795,00
TOTALE			€ 14.179.535,20

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	IV
Riduzione	20%

IMPONIBILE TEORICO	€ 9.216.697,88
---------------------------	-----------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 11,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 9.408.300,00
-------------------------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AT 02
	Superficie territoriale (ST)	32.300

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Servizi Privati	5.000	€ 91,86	€ 459.300,00
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	5.000	€ 35,75	€ 178.750,00
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 638.050,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	III
Riduzione	12%

IMPONIBILE TEORICO	€ 465.776,50
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 15,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 484.500,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AT 03
	Superficie territoriale (ST)	39.600

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Servizi Privati	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	5.000	€ 117,82	€ 589.100,00
Terziario / Ricettivo	5.000	€ 35,75	€ 178.750,00
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 767.850,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	III
Riduzione	12%

IMPONIBILE TEORICO	€ 560.530,50
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 15,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 594.000,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AT 04
	Superficie territoriale (ST)	19.200

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Servizi Privati	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	5.800	€ 117,82	€ 683.356,00
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 683.356,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	------------

Complessità del piano attuativo	
Livello	III
Riduzione	12%

IMPONIBILE TEORICO	€ 498.849,88
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 26,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 499.200,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		AT 05
	Superficie territoriale (ST)	10.900

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€ 0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Servizi Privati	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	4.200	€ 117,82	€ 494.844,00
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 494.844,00

Riduzione per piano attuativo	15%
--------------------------------------	-----

Complessità del piano attuativo	
Livello	III
Riduzione	12%

IMPONIBILE TEORICO	€ 361.236,12
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 34,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 370.600,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		PCC 01
	Superficie territoriale (ST)	2.800

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	0	€0,00	€ -
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€0,00	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€0,00	€ -
Residenziale in cessione	0	€0,00	€ -
Servizi Privati	300	€91,86	€ 27.558,00
Produttivo	0	€0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€0,00	€ -
TOTALE			€ 27.558,00

Riduzione per PCC	5%
--------------------------	-----------

IMPONIBILE TEORICO	€ 26.180,10
---------------------------	--------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€10,00
-------------------------------------	---------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 28.000,00
-------------------------------	--------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		PCC 09
	Superficie territoriale (ST)	5.050

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	2.000	€ 507,44	€ 1.014.880,00
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 380,58	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 190,29	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Servizi Privati	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 1.014.880,00

Riduzione per PCC	5%
--------------------------	-----------

IMPONIBILE TEORICO	€ 964.136,00
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 191,00
-------------------------------------	-----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 964.550,00
-------------------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER MQ DI AREA COMPRESA NELL'AMBITO		PCC 10
	Superficie territoriale (ST)	4.750

Determinazione dell'imponibile			
DESTINAZIONE	MQ	Importo mq	IMPONIBILE
Residenziale	950	€ 507,44	€ 482.068,00
quota housing sociale (HS)	0		
Residenziale HS vendita convenzionata	0	€ 380,58	€ -
Residenziale HS affitto convenzionato	0	€ 190,29	€ -
Residenziale in cessione	0	€ 0,00	€ -
Servizi Privati	0	€ 0,00	€ -
Produttivo	0	€ 0,00	€ -
Terziario / Ricettivo	0	€ 0,00	€ -
Commerciale tipo 1 e di tipo 2	0	€ 0,00	€ -
TOTALE			€ 482.068,00

Riduzione per PCC	5%
--------------------------	-----------

IMPONIBILE TEORICO	€ 457.964,60
---------------------------	---------------------

VALORE UNITARIO PER MQ DI ST	€ 97,00
-------------------------------------	----------------

IMPONIBILE COMPLESSIVO	€ 460.750,00
-------------------------------	---------------------

COSTI DI REALIZZAZIONE DIVERSE TIPOLOGIE EDILIZIE

"Prezzi Tipologie Edilizie redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – Casa
Editrice "DEI " Tipografia del Genio Civile – anno 2012"

SCHEDE

A2

Edificio unifamiliare



DESCRIZIONE

TAB. COSTI PARAMETRICI

TEMPI

DISEGNI

INDICE

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterri	25.656,00	3,02%
2	Opere in c.a.	173.403,00	20,44%
3	Vespai sottofondo	64.439,00	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	15.513,00	1,83%
5	Murature e tavolati	193.764,00	22,84%
6	Intonaci	82.189,00	9,69%
7	Canne e fognature	15.588,00	1,84%
8	Rivestimenti e zoccolini	34.979,00	4,12%
9	Serramenti in legno	63.694,00	7,51%
10	Opere in ferro	12.754,00	1,50%
11	Copertura e lattonerie	46.166,00	5,44%
12	Impianto di riscaldamento	35.127,00	4,14%
13	Impianto idrosanitario	46.166,00	5,44%
14	Impianto elettrico	34.979,00	4,12%
15	Impianti gas e antincendio	4.102,00	0,48%
Costo Totale		848.519,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

848.519,00	1.063,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
798		
848.519,00	322,00 Euro	Costo dell'opera al m ³
2.633		



DESCRIZIONE

TAB. COSTI PARAMETRICI

TEMPI

DISEGNI

INDICE

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e movimenti di terra	104.036,00	2,37%
2	Sondaggi e diaframmi	127.688,00	2,91%
3	Fondazioni	131.833,00	3,01%
4	Strutture c.a. più trattamento a vista	884.031,00	20,17%
5	Murature e tavolati	309.114,00	7,05%
6	Vespai, sottofondi e pavimenti	301.322,00	6,87%
7	Opere in pietra	54.233,00	1,24%
8	Rivestimenti e zoccolini	296.177,00	6,76%
9	Intonaci e tinteggiature	232.083,00	5,29%
10	Canne e fognature	76.742,00	1,75%
11	Coibentazione	81.100,00	1,85%
12	Impermeabilizzazioni e copertura	91.603,00	2,09%
13	Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie	396.927,00	9,05%
14	Serramenti in legno	438.086,00	9,99%
15	Impianto di riscaldamento/condizionamento	314.113,00	7,17%
16	Impianto idrosanitario e sollevamento acque	149.410,00	3,41%
17	Impianto elettrico	263.380,00	6,01%
18	Impianto ascensori	131.833,00	3,01%
Costo Totale		4.383.711,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

4.383.711,00 3.420	1.282,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
4.383.711,00 16.400	267,00 Euro	Costo dell'opera al m ³ + posto auto
307.056,00 31	9.905,00 Euro	Costo posto auto



DESCRIZIONE

TAB. COSTI PARAMETRICI

TEMPI

DISEGNI

INDICE

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi	104.527,00	0,67%
2	Impermeabilizzazione strutture interrato	159.658,00	1,02%
3	Opere in c.a.	3.463.763,00	22,20%
4	Murature e pareti in cartongesso	504.172,00	3,23%
5	Intonaci e rasature	84.630,00	0,54%
6	Massetti e sottofondi	322.809,00	2,07%
7	Impermeabilizzazioni coperture	239.668,00	1,54%
8	Opere in pietra naturale	322.440,00	2,07%
9	Pavimenti e rivestimenti	1.116.181,00	7,15%
10	Controsoffitti	529.491,00	3,39%
11	Serramenti interni ed esterni (esclusa facciata continua)	334.411,00	2,14%
12	Facciata continua in alluminio e cristalli	3.023.296,00	19,37%
13	Opere da fabbro	242.015,00	1,55%
14	Opere da pittore	260.806,00	1,67%
15	Impianti fluidi con assistenze	2.589.788,00	16,59%
16	Impianti elettrici con assistenze	1.661.815,00	10,65%
17	Impianti ascensori con assistenze	491.113,00	3,15%
18	Canne di ventilazione e fognature con vasche raccolta	94.842,00	0,61%
19	Cabina ENEL	60.581,00	0,39%
	Costo Totale	15.606.006,00	100%
	Costi della sicurezza	767.506,00	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

15.606.006,00			
13.834,00		1.128,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
15.606.006,00			
52.289		298,00 Euro	Costo dell'opera al m ³



E1

Capannone classe 500 Copertura piana



DESCRIZIONE

TAB. RIAS. COSTI D'INCIDENZA (h
4,00 m)

TEMPI

DISEGNI

INDICE

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 6,50 m)

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterri	13.294,00	4,97%
2	Fondazioni	16.147,00	6,04%
3	Pavimento	16.147,00	6,04%
4	Fognature	9.297,00	3,48%
5	Struttura	65.570,00	24,53%
6	Pannelli	69.974,00	26,18%
7	Copertura	38.901,00	14,56%
8	Serramenti	11.337,00	4,24%
9	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	652,00	0,24%
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	21.367,00	8,00%
11	Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	0,00	0,00%
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	4.567,00	1,71%
Costo Totale		267.253,00	100,00%

TABELLA DEI
COSTI
PARAMETRICI

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

267.253,00	510,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
524		



E2

Capannone classe 500 Copertura doppia pendenza



DESCRIZIONE

TAB. RIAS. COSTI D'INCIDENZA
(h 4,00 m)

TEMPI

DISEGNI

INDICE

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 6,50 m)

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterri	13.211,00	5,12%
2	Fondazioni	16.066,00	6,22%
3	Pavimento	16.066,00	6,22%
4	Fognature	9.297,00	3,60%
5	Struttura	62.879,00	24,35%
6	Pannelli	79.353,00	30,73%
7	Copertura	24.060,00	9,32%
8	Serramenti	11.253,00	4,36%
9	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	652,00	0,25%
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	21.286,00	8,24%
11	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	4.076,00	1,58%
Costo Totale		258.199,00	100,00%

**TABELLA DEI
COSTI
PARAMETRICI**

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

258.199,00	493,00 Lire	Costo dell'opera al m ²
524		



H2

Parcheggio multipiano 1300 posti auto



DESCRIZIONE

TABELLA COSTI
PARAMETRICI

TEMPI

DISEGNI

INDICE

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	304.154,00	2,00%
2	Vibroflottazione	304.154,00	2,00%
3	Fondazioni, struttura in c.a., trattamento c.a. a vista	3.304.428,00	21,74%
4	Strutture in acciaio e verniciatura intumescente	4.805.520,00	31,61%
5	Solai e trattamento epossidico relativo	1.500.137,00	9,87%
6	Vespai, sottofondi e pavimenti	599.644,00	3,94%
7	Tavolati e intonaci	152.150,00	1,00%
8	Rivestimenti	152.150,00	1,00%
9	Manti impermeabili	304.154,00	2,00%
10	Porte, portoni, grigliati, guard-rail in ferro	749.960,00	4,93%
11	Ascensori	304.154,00	2,00%
12	Impianto idrosanitario, fognario e collegamento acqua potabile	337.861,00	2,22%
13	Impianto termo-cdz., ventilazione e collegamento fluidi	375.382,00	2,47%
14	Impianto antincendio, fire alarm e collegamento acqua riserva	262.813,00	1,73%
15	Impianto elettrico, predisposizioni speciali e collegamento F.M.	600.891,00	3,95%
16	Segnaletica orizzontale e verticale	152.078,00	1,00%
	Cunicolo esterno per collegamento centrale cdz., acqua potabile e industriale, cab. B.T.	375.382,00	2,47%
18	Locale corpo cassa e uffici più finiture interne	395.210,00	2,60%
19	Sistemazioni esterne, piazzale accesso e recinzioni	222.499,00	1,46%
Costo Totale		15.202.721,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

15.202.721,00			Costo dell'opera a posto
1.300	11.694,00 Euro		auto



VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI NEL TERRITORIO DEL
COMUNE DI COLOGNO MONZESE

“Rilevazione dei prezzi degli immobili, n. 42 - 2° semestre 2012 sulla piazza di Milano,
redatto a cura della Borsa Immobiliare di Milano in collaborazione con il CAAM e FIMAA”



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO

Servizi per il mercato
immobiliare

CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA, ARTIGIANATO
E AGRICOLTURA MILANO

*Dal 1786 l'istituzione
al servizio del sistema
produttivo di Milano.*

42

*Periodo di rilevazione dati: II SEMESTRE 2012
pubblicati nel mese di marzo 2013*



Dasa - Register
Protocollo AS 2003
TPR S-0108-01

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 42 - II semestre 2012

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

IN COLLABORAZIONE CON:
COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DELLE PROVINCE DI MILANO, MONZA & BRIANZA DAL 1945

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2° semestre 2012



42

Cologno Monzese

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2° semestre 2012

106 Cologno Monzese - Nord Milano (NM) - Sup.(Kmq): 8,47 - www.comune.colognomonzese.mi.it

Dati socio-demografici	10 anni prima	5 anni prima	anno prima
Popolazione residente di cui:	48.270	47.649	47.794
da 0-25 anni	12.615	11.561	11.602
da 26-60 anni	25.799	24.945	23.939
oltre 60 anni	9.856	11.143	12.253
Numero di famiglie	n.d.	19.757	18.620
Numero di appartamenti (Censimento 2011)	-	18.716	-
Numero di scambi di appartamenti	-	-	585
Numero di imprese insediate sul territorio	-	-	3.250
N° di imprese attive nelle costruzioni+settore immobiliare	-	-	716+243

Prezzi medi di compravendita Residenziale

Zone	Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B-C €/mq	Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, epoca e di pregio €/mq	Appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare €/mq	Boxes €/a corpo	Terreni residenziali* €/mc
Centro	2700/3000	2000/2200	1800/2000	18000/20000	-
Periferia	2500/2700	1800/2000	1500/1700	12000/14000	200/230

Prezzi medi di compravendita Commerciale - Terziario - Produttivo

Zone	Negozi €/mq	Uffici €/mq	Capannoni nuovi o ristrutturati €/mq	Capannoni vecchi €/mq
Centro	1900/2100	1600/1800	-	-
Periferia	1500/1700	1400/1600	<u>900/1100</u>	600/800

Canoni medi di locazione

Appartamenti residenziali di tipologia media di 100 mq. circa non arredati Canone annuo €/mq	80/110
--	--------

* Aree con Piano Attuativo e Permesso di costruire rilasciato.

Avvertenze:

i prezzi indicati sono quotazioni di mercato e si riferiscono ai mq commerciali.

La mancata rilevazione di alcuni valori (indicata con -) è causata da un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'indicazione di un dato significativo.

Compravendita: i valori indicati possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Locazioni: i valori indicati si intendono per immobili di tipologia media ed in buone condizioni. Per i mono ed i bilocali i canoni possono essere aumentati fino al 20% se si tratta di unità arredate. Per gli immobili di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%.

Per la lettura dei valori: **grassetto**, **grassetto sottolineato**, *corsivo* e *corsivo sottolineato* vedere pagina 4, Guida alla lettura dei valori.