

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Revisione Perizia di stima delle aree fabbricabili

ACCERTATO che, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. g), D. Lgs. 446/1997, i Comuni possono "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri importati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

RICHIAMATA la deliberazione consiliare n. 5 del 25.02.1999, successivamente aggiornata con le deliberazioni consiliari n. 85 del 20.12.1999, n. 62 del 21.12.2000, n. 45 dell'08.11.2001, n. 74 del 02.12.2002 e n. 48 del 28/11/2003, con le quali si approvava prima e modificava in seguito la perizia di stima delle aree fabbricabili

PREMESSO che ai sensi degli articoli 1, 2 e 5 del D.Lgs. 504/1992, il possesso delle aree fabbricabili costituisce presupposto per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, sulla base del valore in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo ai seguenti elementi:

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

DATO ATTO che tra gli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale per l'anno 2005, rientra anche la verifica della congruità dei valori attualmente attribuiti alle aree fabbricabili per le finalità di cui all'art. 59, comma 1, lett g) del D. Lgs. 447/1997;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 131 del 07/10/2005, con la quale si nominavano i membri per la Commissione di studio per la definizione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili;

VISTA l'allegata perizia di stima dei valori delle aree fabbricabili riferiti alle singole zone urbanistiche, predisposta dalla Commissione di studio per la definizione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili sulla base del verbale del 27.10.2005, depositato agli atti;

CONSIDERATO che la valutazione così predisposta:

- fornisce al contribuente un elemento di riferimento per il calcolo dell'imposta comunale sugli immobili sulle aree fabbricabili;
- limita il margine di discrezionalità posto in capo al Comune nella definizione di tali valori, riducendo nel contempo l'insorgenza di eventuale contenzioso

VISTO l'articolo 42, D. Lgs. 267/2000, relativo alle attribuzioni dei Consigli Comunali;

PRESO ATTO che i principi criteri seguiti dalla Commissione per la redazione della prima perizia di stima in vigore nell'anno 1999, sono da tenersi nella debita considerazione per esprimere ulteriori valutazioni rispetto a quanto stabilito originariamente;

TENUTO nella dovuta considerazione l'aumento delle costruzioni, della domanda di aree e delle compravendite di lotti ricadenti in zone residenziali, di insediamenti commerciali, commerciali all'ingrosso, artigiani ed industriali, fattori che incidono positivamente sul valore delle aree, comportando quindi un incremento dei valori di mercato delle stesse.

CONSIDERATO inoltre che, attualmente, il Comune di Pradamano non dispone nel proprio patrimonio di aree ricadenti in zona P.E.E.P., per la valutazione delle quali, ai fini della perizia di stima, si faceva riferimento al prezzo stabilito con apposita delibera consiliare e soggetto a periodica revisione annuale;

VISTO che non sono attualmente presenti nel Piano Regolatore Comunale aree ricadenti in zona P.E.E.P. (B5), ma si rende comunque necessaria una valutazione da indicare nella Perizia di Stima, nell'eventualità si destini parte del territorio a tale tipologia di costruzioni;

RITENUTO congruo e attuale il valore di euro 65,00 al metro quadrato, fissato con deliberazione consiliare n. 74 del 2.12.2002;

PRESO ATTO che:

- nelle precedenti perizie di stima si era valutate in euro 3,00, le aree ricadenti in zona S -Servizi ed attrezzature collettive;
- che da una più approfondita valutazione è emerso che tali aree sono destinate principalmente a destinazione d'uso pubblico, con formazione anche di piano attuativo, dunque con vincoli che rendono le aree di difficile compravendita;
- è opportuno, quindi, attribuire una valutazione pari a zero per suddette aree.

VISTA la legge 212/00 recante disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente;

VISTO il D. lgs. 267 del 18/08/2000;

Propone

1. Di dare atto di quanto esposto in premessa che si intende qui integralmente riportato ed approvato;
2. Di approvare la nuova la perizia di stima delle aree fabbricabili allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. Di dare atto che i valori stabiliti sono determinati al fine di limitare il potere di accertamento del Comune di Pradamano, qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, e che le nuove valutazioni si applicano a decorrere dall'anno 2006.
4. Di attribuire alle aree ricadenti in zona S -Servizi ed attrezzature collettive- un valore pari a Zero
5. Di confermare per la zona "B5" il valore di € 65,00 al mq;
6. Di dare adeguata pubblicità alla presente deliberazione;

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 49, comma 1 del d.lgs. 267 del 18.08.2000, si esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione sopraesposta.

Pradamano, __/11/2005

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA
Mariacristina Virgilio

PERIZIA DI STIMA
dei valori delle aree fabbricabili del Comune di Pradamano, secondo le
destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. e ai fini del calcolo dell'Imposta Comunale
sugli Immobili
a decorrere dal 1.1.2006

Giudizio di stima

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs. 504/92.

Il Comune di Pradamano aveva già adottato con deliberazione consiliare n. 5 del 25.02.1999 e successivamente aggiornata con deliberazione consiliare n. 85 del 20.12.1999, con deliberazione consiliare n. 62 del 21.12.2000, con deliberazione consiliare n. 45 dell'08.11.2001, con deliberazione consiliare n. 74 del 02.12.2002 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28/11/2003, una stima individuante i valori venali delle diverse zone omogenee presenti nel territorio.

L'aumento di compravendite di lotti ricadenti in zone di insediamenti commerciali, commerciali all'ingrosso, artigiani ed industriali, nonché residenziali, incidono positivamente sul valore delle aree, e quindi creano la necessità di ricercare più aggiornati valori

Il decreto legislativo 504/92 definisce agli articoli 2 e 5 due soli tipo di aree: quelle fabbricabili e quelle agricole, stabilendo per queste ultime una serie di condizioni che possono portare all'esenzione delle stesse, pertanto un terreno in base agli strumenti urbanistici o è agricolo o è edificabile. L'inserimento di un'area all'interno di un piano Regolatore o di un qualsiasi altro strumento urbanistico che ne regoli l'uso e la destinazione, è condizione sufficiente per la classificazione e la relativa tassazione. Eventuali cause di esclusione o riduzione delle possibilità effettive di edificabilità non trasformano il terreno edificabile in terreno agricolo, ma incidono unicamente sul valore di mercato del bene medesimo (Risoluzione ministeriale n. 209 del 17.10.1997)

I punti di riferimento che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile sono:

- gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- gli interventi edilizi straordinari (in tal caso va sommata la superficie su cui insiste l'edificio con l'area pertinenziale)
- la realizzazione di edifici abusivi per tutto il periodo intercorrente dall'inizio, anche presunto, di inizio dei lavori fino alla data di ultimazione dei lavori (Risoluzione 138 del 06.06.1994)
- la destinazione a parcheggi, strade, verde attrezzato, compresa in un Piano di Lottizzazione, o in qualsiasi altro strumento attuativo per il contributo che queste aree danno agli indici complessivi di edificabilità e pertanto il loro teorico minor valore si ridistribuisce e compensa con i lotti destinati ad essere edificati direttamente.

Indipendentemente dalla loro natura non assumo mai la qualifica di area fabbricabile:

- area occupata dalla costruzione del fabbricato, poiché parte integrante del fabbricato, così come stabilito dalla lettera a) dell'articolo sopra riportato;
- area pertinenziale del fabbricato, sempre sulla base di quanto precisato al punto precedente;
- area fabbricabile posseduta e condotta da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, intendendosi per tali soggetti, ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs.

446/97, le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.

- Area fabbricabile sottoposta a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludano in via permanente la possibilità di edificazione, eventuali vincoli che limitino e non inibiscano tali possibilità

I criteri guida applicati nella definizione dei valori venali risultano supportati da una serie di elementi caratteristici significativi che condizionano la variabilità del mercato immobiliare.

Tuttavia vista la molteplicità delle variabili in gioco e la illimitata mutabilità della casistica territoriale di riferimento, si è preferito operare rispetto ad un numero discreto di criteri guida, che comunque risultano l'espressione di grandezze che governano significativamente il mercato immobiliare. Pertanto si è seguita una valutazione con criteri guida generali, anche in funzione di agevolare il contribuente nella determinazione dell'imposta dovuta nonché agevolare l'attività di accertamento da parte del Comune e quindi limitare l'insorgenza di contenzioso tra contribuente e Comune.

La metodologia utilizzata per la determinazione dei valori venali risulta coerente con quanto stabilito dall'art. 5, comma 5° del D. Lgs. 504/92, che richiama come il valore dei terreni edificabili soggetti ad imposta è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo:

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

I fattori tecnico-economici considerati per esprimere i valori di stima vengono di seguito elencati:

a) ANALISI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- Destinazione urbanistica
- Indici di edificabilità
- Possibilità di sfruttamento immediato
- Eventuali difficoltà di sfruttamento
- Piani attuativi del P.R.G..

b) FATTORI VARI

- Lavori di adattamento del terreno necessari al fine di consentire l'edificabilità
- Opere di Urbanizzazione
- Standard urbanistici
- Eventuale rapida monetizzazione

c) INDAGINE DI MERCATO

- Analisi della domanda e dell'offerta attuale di aree in loco
- Verifica di tipo economico-locale
- Valutazione delle possibilità speculative di carattere edilizio
- Eventuale applicazione all'indice di edificabilità dell'area del parametro speculativo.

d) ANALISI TERRITORIALE

- Superficie comunale
- Numero degli abitanti
- Distanza dal Capoluogo di Provincia Udine
- Stato dell'area

- Morfologia del terreno
- Contesto territoriale
- Distanza dai maggiori poli commerciali, industriali, artigianali presenti in provincia e regione

Per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini d'imposta, si è preso pertanto quale riferimento primario la zonizzazione determinata dallo strumento urbanistico in vigore il P.R.G. con specifico riferimento alle sue norme di attuazione.

In tal senso si è fatto espresso riferimento, come dal resto prevede il citato Decreto legislativo n. 504/1992 ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., anche ai lotti caratterizzati da destinazioni urbanistiche che attribuiscono agli stessi la prerogativa di "area fabbricabile in senso stretto", intesa quale edificabilità privata ex-novo.

Sulla base di tale considerazione si sono comprese le aree fabbricabili ai fini dell'imposta, escludendo le destinazioni urbanistiche che determinano unicamente la possibilità di ampliamento delle volumetrie esistenti, per le quali l'applicazione dell'imposta va focalizzata sull'edificio piuttosto che sull'area, visto che il presupposto per la fabbricabilità del lotto, intesa come ampliamento della volumetria esistente, si basa sull'esistenza di un edificio di cubatura ben definita e non tanto sull'estensione dall'area entro il quale lo stesso è situato.

Inoltre, come prescritto peraltro già dal Decreto legislativo 504/1992, nelle aree fabbricabili ai fini d'imposta si riconoscono anche le destinazioni urbanistiche la cui edificazione risulta legata unicamente ad una attribuzione pubblica.

In particolare tramite la destinazione delle aree in base alla destinazione urbanistica del P.R.G. si è voluto attribuire un valore venale in relazione all'indice di edificabilità e alla destinazione d'uso consentita.

In base alla zone definite nel piano, si è sviluppata una specifica analisi di mercato relativamente ai valori immobiliari dei terreni cercando di definire un'attribuzione univoca tra valore di mercato e destinazione urbanistica. Tale indagine costituisce una mediazione dei dati dedotti dal confronto dei valori indicati nei contratti di compravendita agli atti di questo comune, dalle valutazioni espresse dai membri esterni del gruppo di lavoro in quanto vengono spesso interpellati per perizie di stima private.

Nelle analisi effettuate si è tenuto conto di tutto ciò che potesse influenzare la valorizzazione di un lotto, attribuendo così il più probabile valore di mercato rispetto a condizioni medie di valorizzazione.

Occorre quindi sottolineare come l'attribuzione del valore di mercato in condizioni di media valorizzazione dei terreni, sia da intendersi come risultato di applicazione della media dei valori immobiliari osservati per terreni simili sotto il profilo localizzativo e urbanistico.

Con tale approccio il valore di mercato per il terreno edificabile rappresenta una quantificazione equa del "più probabile valore", pur ammettendo l'esistenza di condizioni che presentano estreme maggiorazioni ed estreme riduzioni delle valorizzazioni di mercato. Indagando la variabilità del valore di mercato in ragione della collocazione territoriale complessiva, non si è ritenuto di esprimere valutazioni diverse per l'area capoluogo Pradamano rispetto all'area della frazione Lovaria, tenendo presente che la realtà le individua sullo stesso piano.

Per quanto concerne il contesto delle destinazioni rientranti nelle aree residenziali si è riscontrato un legame non proporzionale tra indice fondiario e valore immobiliare. Infatti le aree con minore indice fondiario presentano un valore unitario rapportato all'indice di edificabilità superiore se confrontato col medesimo valore unitario rapportato all'indice di edificabilità di lotti con indice fondiario superiore. Tale fattore è chiaramente riconducibile alla tipologia edilizia ottenibile lo sfruttamento edilizio dei lotti.

Un altro aspetto che è stato oggetto di valutazione per le aree commerciali, artigianali e di servizio è connesso al legame localizzativo, difatti non si è osservata una stretta dipendenza rispetto alla centralità territoriale, come ugualmente risulta per le aree residenziali.

Dunque in merito alla suddivisione del territorio in zone di diversa valenza l'analisi emersa ha riconosciuto di accorpare l'intero territorio comunale in una macro area.

Considerata la varietà della casistica che caratterizza la possibilità di effettivo utilizzo urbanistico-edificatorio delle proprietà immobiliari, si è ritenuto di considerare le situazioni più significative di carattere generale, fermo restando che il contribuente che riscontra una sua particolare situazione di aggravio, non compresa nei casi presi a riferimento, potrà produrre una propria perizia asseverata da un tecnico abilitato attestante il giusto valore venale su cui procedere alla determinazione d'imposta, da utilizzarsi in sede di contraddittorio nell'ambito dei procedimenti di accertamento posti in essere dal Comune, per esempio accertamento con adesione. Tali perizie, in quanto atto di parte e non vincolanti nei confronti del Comune, verranno tuttavia debitamente verificate in contraddittorio dall'Amministrazione comunale. Da tale confronto in contraddittorio potranno evidenziarsi particolari elementi di valutazione ritenuti pertinenti ai fini della determinazione dell'imposta.

L'obbligatorietà del tributo cessa oltre che con l'atto traslativo della proprietà, anche con l'esproprio pure in mancanza di decreto, è sufficiente che per tale condizione si siano verificate situazioni che comportino la definitiva perdita di tutte le facoltà inerenti il diritto di proprietà.

Per effetto di un atto del privato, un'area può trovarsi ad essere priva di ogni sua attitudine all'edificazione e come tale non soggetta ad imposta. Si tratta di quelle aree che sono state integralmente o parzialmente asservite da parte del titolare a beneficio di un'area limitrofa o adiacente, la quale ne ha sfruttato o potrà sfruttarne conseguentemente il relativo indice fondiario. La particella fondiaria andrà esente da imposta quando, per effetto delle risultanze dell'Ufficio Tecnico Comunale e sulla base degli atti di asservimento regolarmente iscritti, sia accertato che essa è priva di indice fondiario od il suo rapporto di copertura è inferiore a quello richiesto dalle norme del Piano Regolatore generale comunale. Nel caso di asservimento parziale, si darà luogo ad un abbattimento del valore venale base, proporzionale al nuovo indice risultante in concreto per la particella in conseguenza all'asservimento.

Anche i vincoli e gli oneri di carattere reale permanenti (ad esempio servitù di passaggio, servitù di non costruire, servitù di passaggio di impianti tecnologici o di trasporto) costituiti a carico dell'area possono comportare l'inedificabilità di fatto. La particella sarà esente dal pagamento dell'I.C.I. solo nel caso in cui il vincolo esistente comporti la perdita dell'intera capacità edificatoria dell'area e a titolo permanente. La diversa situazione che comporti un vincolo di carattere reale di inedificabilità parziale del lotto, saranno vagliate caso per caso riducendo il valore del lotto di una percentuale del 10%.

Il criterio della graffatura dell'area all'edificio, in quanto atto che incide sulla destinazione oggettiva dell'area, è rappresentativo della volontà del titolare di assegnare all'area carattere pertinenziale, determinando in modo oggettivo l'estinzione dell'identità catastale dell'area stessa, che in tal senso viene ad assumere a tutti gli effetti il carattere di pertinenza catastale dell'edificio, come tale idonea a determinare la corrispondente rendita. Pertanto il tributo sull'area graffata di fatto risulta compreso nell'imposta sull'edificio quantificato in funzione della rendita catastale dello stesso, conformemente a quanto previsto dall'art. 2 lett. a) del D.Lgs. secondo cui si considera parte integrante del fabbricato, oltre all'area di sedime, quella che ne costituisce pertinenza.

Le particelle fondiarie edificabili aventi superficie inferiore al lotto minimo, nei termini previsti dalle singole norme di zona del P.R.G.C., non sono soggette ad I.C.I.. Si precisa che tale esenzione non risulta applicabile qualora il lotto minimo sia contiguo ad altri e la cui superficie totale dei lotti superi le dimensioni del lotto minimo previsto dalle singole disposizioni di piano.

Per le destinazioni a verde pubblico e sportivo, comprendenti giardini e parchi, zone attrezzate per il gioco e zone per pubbliche attività del tempo libero, per espressa disposizione l'edificazione è di regola vietata, salvo il caso della realizzazione di fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde e delle attrezzature di corredo, e cioè

di chioschi o attrezzature di servizio per il ristoro, servizi igienici. Il “ verde pubblico” è destinato ad assolvere una funzione pubblica ed a essere utilizzato dalla generalità dei cittadini, qualificandosi quindi come non assoggettabile ad imposta I.C.I..

Nelle precedenti perizie di stima si era valutate in euro 3,00, le aree ricadenti in zona S - Servizi ed attrezzature collettive, ma da una più approfondita valutazione è emerso che tali aree sono destinate principalmente a destinazione d'uso pubblico, con formazione anche di piano attuativo, dunque con vincoli che rendono l'area di difficile compravendita. Da ciò la commissione ha ritenuto di esprimere una valutazione pari a zero per suddette aree.

Per quanto riguarda le aree di rispetto, qualora una determinata particella sia compresa integralmente all'interno di una fascia di rispetto, essa sarà esente dal pagamento dell'imposta. Qualora invece la fascia di rispetto interessi solo parzialmente l'area edificabile si provvederà ad applicare la riduzione del valore del 10% dell'intero lotto.

Al termine della trattazione dei criteri che hanno guidato lo studio dei valori venali si riportano in allegato in forma tabellare le valorizzazioni medie di mercato correlate alle rispettive destinazioni di zona.

L'Ufficio tributi provvederà nei modi dovuti a dare la necessaria pubblicità alla presente perizia di stima, nell'ottica di costituire una fattiva collaborazione con i contribuenti.

VALORI ATTRIBUITI dal 1.1.2006

ZONE OMOGENEE "A" - Immobili soggetti a restauro conservativo Ambiti di valore storico ambientale

Valore delle aree libere urbanisticamente, ma di fatto inedificabili per norma del P.R.P.C. dei Centri Storici, da considerarsi complementari al/ai fabbricati cui possono fare riferimento, costituendone pertinenza non usufruibile ai fini edificatori.

Valore attribuito: zero

ZONE OMOGENEE "A" - Immobili soggetti a restauro conservativo Ambiti di valore storico ambientale

Valore delle aree libere urbanisticamente nel caso in cui si verifichino interventi di ristrutturazione, restauro o ricostruzione.

Valore attribuito: €. 34,00 al mq.

ZONE OMOGENEE "A7" - Aree libere inedificabili

Valore delle aree libere urbanisticamente, ma che per norma del P.R.P.C. dei Centri Storici, non costituiscono pertinenza usufruibile ai fini edificatori. Sono classificati come aree inedificabili di pertinenza di fabbricati già esistenti.

Valore attribuito: zero

ZONE OMOGENEE "A7" - Aree libere inedificabili

Valore delle aree libere urbanisticamente, nel caso in cui si verifichino interventi di ristrutturazione, restauro o ricostruzione.

Valore attribuito: €. 34,00 al mq.

ZONE OMOGENEE "B1 e B2" - Zone residenziali di completamento

Zone residenziali di completamento con medesime caratteristiche.

Valore attribuito: €. 36,00 al mq

ZONE OMOGENEE "B3" - Zone residenziali di P.L. attuativo

Zone residenziali lottizzate da molti anni, che presentano ancora dei lotti liberi. Indice fondiario 1,5 mc/mq.

Valore attribuito: €. 48,00 al mq

ZONE OMOGENEE: "B4" - Zone residenziali di P.L. attuativo

Zone residenziali già lottizzate da molti anni, che presentano ancora lotti liberi. Indice fondiario 1 mc/mq.

Valore attribuito €. 42,00 al mq

ZONE OMOGENEE: “B5” - Zone residenziali di P.E.E.P. attuato

Per quanto concerne le aree non edificate, ricadenti in area P.E.E.P. attuato, si fa riferimento al prezzo stabilito con delibera consiliare e soggetto a periodica revisione annuale.

Valore attribuito € 65,00 al mq.

ZONE OMOGENEE: “C1 ” - Zone residenziali di nuova espansione da attuare

Zone residenziali di nuova espansione da attuare. Indice territoriale 0,8 mc/mq

Valore attribuito: € 30,00 al mq

ZONE OMOGENEE: “C1” - Zone residenziali di nuova espansione attuate

Zone residenziali di nuova espansione attuate, con indice territoriale 0,8 mc/mq..

Valore attribuito: € 46,00 al mq

ZONE OMOGENEE: “C2 ” - Zone residenziali di nuova espansione da attuare

Zone residenziali di nuova espansione da attuare. Indice territoriale 1 mc/mq

Valore attribuito: € 32,00 al mq

ZONE OMOGENEE: “C2” - Zone residenziali di nuova espansione attuate

Zone residenziali di nuova espansione attuate, con indice territoriale 1,00 mc/mq..

Valore attribuito: € 50,00 al mq

ZONE OMOGENEE: “H2” - Insediamenti commerciali comprensoriali parzialmente edificati

Insediamenti commerciali comprensoriali parzialmente edificati.

Valore attribuito: € 40,00 al mq

ZONE OMOGENEE: “H3” - Zone per attrezzature sportive, sanitarie, per il tempo libero private

Da attuare

Valore attribuito: € 10,00 al mq

ZONE OMOGENEE: "H3" - Zone per attrezzature sportive, sanitarie, per il tempo libero private

Attuate

Valore attribuito: € 25,00 al mq

ZONE OMOGENEE: "D2-H2" - Nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali

Nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali, situati nella zona retrostante la S.S. 56, da attuare.

Valore attribuito: € 12,00 al mq

ZONE OMOGENEE: "D2-H2" - Nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali

Nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali, situati nella zona retrostante la S.S. 56, attuati.

Valore attribuito: € 25,00 al mq

ZONE OMOGENEE: "D3-H3" - Insediamenti industriali, artigianali e commerciali esistenti, commerciali all'ingrosso

Insediamenti industriali, artigianali e commerciali esistenti, commerciali all'ingrosso.

Valore attribuito € 30,00 al mq

ZONE OMOGENEE: "HC" - Zone per centri commerciali al dettaglio con superficie

commerciale superiore a 2.500 mq e per attività di grande distribuzione con superficie commerciale superiore a 5.000 mq) e per i servizi dello svago e del tempo libero

Zone per centri commerciali al dettaglio con superficie commerciale superiore a 2.500 mq e per attività di grande distribuzione con superficie commerciale superiore a 5.000 mq) e per i servizi dello svago e del tempo libero, da attuare:

Valore attribuito € 48,00 al mq

ZONE OMOGENEE: "HC" - Zone per centri commerciali al dettaglio con superficie

commerciale superiore a 2.500 mq e per attività di grande distribuzione con superficie commerciale superiore a 5.000 mq) e per i servizi dello svago e del tempo libero

Zone per centri commerciali al dettaglio con superficie commerciale superiore a 2.500 mq e per attività di grande distribuzione con superficie commerciale superiore a 5.000 mq) e per i servizi dello svago e del tempo libero, attuate:

Valore attribuito € 83,00 al mq

ZONE OMOGENEE: "H2.1-D2" - Insedimenti commerciali comprensoriali di nuova edificazione ed insediamenti artigianali di servizio

Insedimenti commerciali comprensoriali di nuova edificazione, insediamenti artigianali di servizio, da attuare.

Valore attribuito: € 15,00 al mq

ZONE OMOGENEE: "H2.1-D2" - Insedimenti commerciali comprensoriali di nuova edificazione ed insediamenti artigianali di servizio

Insedimenti commerciali comprensoriali di nuova edificazione, insediamenti artigianali di servizio, attuati.

Valore attribuito: € 30,00 al mq

ZONE OMOGENEE: "S" - Servizi ed attrezzature collettive

Si tenga in considerazione che queste aree sono destinate principalmente a destinazione d'uso pubblico, con formazione anche di piano attuativo.

Valore attribuito: zero

ZONE OMOGENEE: "V" – Verde privato inedificabile

Queste aree risultano per la maggior parte a completamento di fabbricati esistenti, appartenenti a zone residenziali. Valore simile a quello delle aree "A" e "A7".

Valore attribuito: zero