



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
RELATIVA AL COMUNE DI
DUINO-AURISINA (TS)



Aprile 2015

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 4
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 5
5. Andamento del mercato	Pag. 6
6. Criteri di valutazione	Pag. 8
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 10
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 17
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 22
10. Conclusioni	Pag. 23

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione della aree fabbricabili riferita all'anno 2015, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "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 (comunale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".¹

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo", per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

¹ D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 "Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali", art. 59. ² D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art.4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421", art. 5.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che “sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.”²

2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Duino-Aurisina.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Duino-Aurisina (TS), Variante n°24-25 approvata con pubblicazione sul BUR n°18 del 30/04/2008 e successiva Variante n°27 adottata con D.C.C. n° 41 del 16/11/2011 e approvato con D.C.C. n° 56 del 11/12/2013.

2) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il comune di Duino-Aurisina è situato nella provincia di Trieste in Friuli-Venezia Giulia. E' delimitato a nord-est dal Confine di Stato, a nord-ovest dai comuni di Doberdò del Lago (GO) e Monfalcone (GO), a sud-ovest dal mare Adriatico, a sud-est da Sgonico e Trieste.

L'insediamento umano è sparso in una dozzina di frazioni (Aurisina, Ceroglie, Malchina, Medeazza, Precenico, Prepotto, San Pelagio, San Giovanni di Duino, Santa Croce, Sistiana, Slivia, Ternova Piccola, Villaggio del Pescatore, Visogliano): le tre più importanti (Duino, Sistiana e Aurisina) sono poste lungo l'asse della vecchia Trieste con la pianura friulana. Le altre piccole località del comune sono poste nelle vicinanze di antichi insediamenti pre-romani.

Immerso in un ambiente carsico, il comprensorio comunale è caratterizzato dagli elementi tipici di questo ambiente: doline, grotte, foibe ecc. Anche la flora e la fauna sono quelle tipiche del Carso: vi si trova anche la Riserva naturale delle Falesie di Duino, istituita nel 1996.

² Ministero delle Finanze, Risoluzione del 17.10.1997, n. 209

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dal Piano Regolatore Generale Comunale (D3 - Definizioni):

1. SUPERFICIE TERRITORIALE

la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al netto di eventuali fasce di rispetto ed al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato;

2. SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

3. SUPERFICIE COPERTA

L'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio, compresi quelli dei suoi aggetti, esclusi quelli senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a metri 1,50. [...]

4. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

Il rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.

5. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Il rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq;

6. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

Il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mc/mq od in mc/ha.

7. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq.

8. INDICE TERRITORIALE DI COPERTURA

Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie territoriale;

9. INDICE FONDIARIO DI COPERTURA

Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria.

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua attraverso la formazione di strumenti di pianificazione urbanistica, di iniziativa pubblica (Piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa pubblica) o di iniziativa privata (Piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata).

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G.C. individuate dalle seguenti aree:

A	Insedimenti storici
A3	Nuclei originari dei villaggi istriani
Bb	Addizioni urbane
Bc	Addizioni urbane contigue a componenti di pregio paesaggistico ambientale
Bb1	Lotti edificabili di completamento dei centri maggiori
Bb2	Lotti edificabili di completamento dei borghi carsici
Bb3	Lotti edificabili di completamento
D3	Aree urbane ad organizzazione morfologia specialistica per la produzione di beni da mantenere
H/1a	Aree urbane ad organizzazione morfologia specialistica per la produzione di servizi da mantenere e trasformare
R	Aree urbane ad organizzazione morfologia specialistica per la fruizione collettiva da mantenere e trasformare
O	Aree da trasformare di nuovo impianto – addizioni urbane
D2	Aree da trasformare di nuovo impianto per la produzione di beni
Ba	Strutture insediative periurbane
D4a	Aree di escavazione e di lavorazione della pietra in attività
D4b	Aree suscettibili di escavazione
L2	Strutture insediative specialistiche portuali
G1	Strutture insediative specialistiche per la fruizione turistica
F2a	Aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici
E3	Aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico
E4	Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio
E5	Aree di preminente interesse agricolo
S.I.C. e Z.P.S.	Siti di importanza comunitaria del Carso Triestino e Goriziano
	Attrezzature per la viabilità e trasporti
	Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura
	Attrezzature per l'istruzione
	Attrezzature per l'assistenza e la sanità
	Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Torna a crescere il mercato immobiliare italiano. A sancirlo è la Nota trimestrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in cui si evidenzia che, *“nel III trimestre del 2014, c'è stato un aumento complessivo del 3,6% delle compravendite rispetto allo stesso periodo del 2013. Nel mercato residenziale, l'aumento complessivo del 4,1% è frutto di un rialzo che ha interessato tutte le aree del Paese con il Centro (+4,5%) e il Nord (+4,3%) che hanno fatto segnare aumenti leggermente superiori a quello del Sud (+3,6%). Aumenti diffusi anche nel settore commerciale che fa segnare una crescita del 9%, il più sostanzioso tra i diversi settori; i rialzi registrati nel Sud (+12,2%) e nel Nord (+10%), però, sono decisamente superiori rispetto a quelli del*

Centro (+3%). In aumento anche il settore produttivo, che comprende capannoni e industrie, in aumento dell'1,6%. Conferme anche nelle differenze tra le diverse aree del paese con gli aumenti del Nord (+2,5%) e del Centro (+11,9%) che annullano il dato negativo del Sud (-8,8%) in cui il mercato non accenna a riprendersi. L'unico settore che perde rispetto al trimestre dello scorso anno è quello terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, dove le transazioni hanno fatto registrare un calo del 2%, dovuto soprattutto alla flessione del Nord (-11,9%), mentre nelle aree del Centro e del Sud il mercato degli uffici ha fatto segnare i primi segnali positivi, invertendo finalmente il segno con decisi rialzi, +11,5% e +16,3%”.

La Nota Territoriale pubblicata a giugno 2014 sull'andamento del mercato immobiliare della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, evidenzia che nel II semestre 2013, “rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (II semestre 2012) in quasi tutte le provincie si evidenzia una contrazione del mercato immobiliare residenziale ad eccezione del comune di Gorizia che rileva un incremento pari a 1,2%; la provincia di Trieste conta il maggior calo (-11,7 %), a seguire Pordenone (-1,4%) e Udine (-1,1%). Il maggior numero di transazioni si appunta nella provincia di Udine (1.991 NTN), a seguire Trieste (1.230 NTN), Pordenone (1.051 NTN) e Gorizia (608 NTN)”.[...] A livello provinciale la quotazione media più elevata si annota nella provincia di Trieste (1.972 €/m²) seguita da Gorizia (1.267 €/m²), Udine (1.078 €/m²) e Pordenone (935 €/m²).

Le pubblicazioni presentate dal Borsino Immobiliare del Friuli Venezia Giulia evidenziano, alla luce di quanto sopra riportato, la variazione percentuale delle quotazioni immobiliari registrate in provincia di Trieste; nello specifico, per il Comune di Duino-Aurisina:

nel periodo 2009-2010:	decremento del 1%
nel periodo 2010-2011:	decremento del 0,0%
nel periodo 2011-2012:	decremento del 6%
nel periodo 2012-2013:	decremento del 9,2%
nel periodo 2013-2014:	decremento del 7,2%

Tali indici verranno utilizzati ai fini della perizia in oggetto come rappresentativi dell'andamento del mercato immobiliare.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Duino-Aurisina, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di “area fabbricabile” ai fini del calcolo dell’imponibile I.C.I. e/o IMU per tali immobili:

- che l’edificabilità è subordinata all’inserimento nel Piano Regolatore Generale Comunale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d’incertezza più o meno ampi sull’effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell’area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l’immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G.C.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un’area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell’anno d’imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area;
 3. della destinazione d’uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l’iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse

caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

“il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (K + I_p + P)] / (1+r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree

edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile residenziale e produttivo/industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà ad ogni modo determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree produttive/industriali.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$(1) \quad V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

K = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 0,62%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 14 gennaio 2015.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e dal Borsino Immobiliare della Regione Friuli Venezia Giulia:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte "Agenzie Imm.ri)	Valore Mercato (€/mq) (fonte OMI)	Valore Mercato (€/mq) (fonte Borsino Immobiliare)
Abitazioni (zona residenziale)	2190	2090	1870
Capannoni/Negozi/Uffici (zona terziario produttiva)	----	1090	850

riscontrando quindi un valore base di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq)
Abitazioni (zona residenziale)	2050
Magazzini/Negozi/Uffici/Capannoni (zona terziario produttiva)	970

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione

fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a $K = 1,148$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superfici accessorie che si quantificano con $K = 1,050$. Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	33%	3,30
Cantine	8	25%	2,00
Autorimesse	16	50%	8,00
Superficie commerciale complessiva			103,30
Superficie totale accessori			13,30
Incremento percentuale			14,78%

TERZIARIO / PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Locali a servizio attività	5%	1	5,00%
Totale incidenza			5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \sum K + I_p + P_I$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

Fonte	Costo di costruzione di S.l.v.
Bollettino prezzi informativi opere edili	
Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio - valore medio	€/mq 1140,00
Incremento del 2,5% per la sistemazione esterna	€/mq 1170,00

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni terziaria/ produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna è rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

Fonte	Costo di costruzione di S.l.v.
Bollettino prezzi informativi opere edili	
Capannoni di vario taglio - valore medio	€/mq 620,00
Incremento del 5% per la sistemazione esterna	€/mq 650,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 7% del costo tecnico di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel

disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dall'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Valori medi (€/mq)
Residenziale	65,81 €/mq
Terziario / Produttivo	31,45 €/mq

Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione.

Destinazione	Contributo sul costo di costruzione Valori medi (€/mq)
Residenziale	22,55 €/mq
Terziario / Produttivo	13,85 €/mq

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in un tabulato di calcolo in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti “medi”; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni “area omogenea” il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell’elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 800, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/ basso traffico, Indice di Fabbricabilità fondiaria= 0,8 mc/mq;
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione, indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq.

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL’AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell’area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA					
Sup. Area (S.f.)	mq	800,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,80
mq edificabili(S.f. x lf)	mc	640,00			
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	213,33	Prezzo di mercato	€/mq	2.050,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 14,80%)	mq	31,57	Sup. lorda vendibile totale	mq	244,91
Sup. lorda vendibile totale	mq	244,91	Valore medio fabbricato Vf	€	502.058,67
			Valore del terreno (V.T.)	€	115.721,82
Costo tecnico di costruzione K1	€	286.540,80			
Oneri professionali K2	€	20.057,86	Valore Unitario (V.T./S.F.)	€/mq	144,65
Oneri Urb. Primaria/secondaria costruito Costo di costruzione K3	€	16.117,31			
		5.522,65			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	328.238,61	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i)n))	€/mq	141,99 *
Profitto Imprenditore Pi	€	32.823,86	*capitalizzato al 0,62% per 3 anni		
Totale	€	361.062,47			
Interessi passivi Ip (7%)	€	25.274,37			
Totale	€	386.336,84			
AREA TERZIARIA-PRODUTTIVA GENERICA					
Sup. Area (S.f.)	mq	2.000,00	Rapporto di copertura fondiaria	mq/mq	0,750
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.500,00			
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.500,00	Prezzo di mercato	€/mq	970,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	75,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.575,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.575,00	Valore medio fabbricato Vf	€	1.527.750,00
			Valore del terreno (V.T.)	€	154.473,48
Costo tecnico di costruzione K1	€	1.023.750,00			
Oneri professionali K2	€	71.662,50	Valore Unitario (V.T./S.F.)	€/mq	77,24
Oneri Urb. Primaria/secondaria Costo di costruzione K3	€	49.533,75			
	€	21.813,75			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1.166.760,00	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i)n))	€/mq	75,82 *
Profitto Imprenditore Pi	€	116.676,00	*capitalizzato al 0,62% per 3 anni		
Totale	€	1.283.436,00			
Interessi passivi Ip (7%)	€	89.840,52			
Totale	€	1.373.276,52			

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area **edificabile residenziale** pari a **142,00 €/mq** ed un valore medio dell'**area edificabile produttiva/industriale/commerciale** pari a **76,00 €/mq**

8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La stima sintetica “consiste nella determinazione del valore di un’area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l’indice di fabbricabilità, la destinazione d’uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo “stadio” cui è giunto l’iter burocratico per l’ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

- a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Duino-Aurisina integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l’Agenzia delle Entrate;
- b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E AGENZIA DEL TERRITORIO.

L’analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Duino-Aurisina è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - **Sistema InterScambio TER**ritorio – visure catastali relative al comune di Duino-Aurisina hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - **Sistema InterScambio TER**ritorio – ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;

relativamente ad aree aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima (ricadenti in zone residenziali/commerciali/produttive), è risultata in linea con i valori desunti dalla stima analitica citata al paragrafo precedente.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **131,00 €/mq**

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, uno per le aree residenziali ed uno per quelle produttive/industriali, si è inoltre individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, si è soliti parametrizzare l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF). Nel caso specifico del Comune di Duino Aurisina, gli indici di fabbricabilità Fondiaria sono univoci; pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria secondo l'Indice Fondiario di Copertura, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinata dal Piano Regolatore Generale:

RANGE VALORI Residenziale Indice fondiario di copertura	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁
IFc ≥ 0,40	1,10
IFc < 0,40	1,00

Considerato che è possibile convertire edifici di base residenziali presenti al momento dell'adozione del P.R.G. in edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice Fondiario di Copertura, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinata dal Piano Regolatore Generale la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

RANGE VALORI Edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche Indice fondiario di copertura	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁
Fc ≥ 0,60	1,00
Fc < 0,60	0,90

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive, terziarie e commerciali viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

RANGE VALORI Produttivo, terziarie, commerciali Indice di Utilizzazione Fondiaria	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1
$U_f \geq 0,75mq/mq$	1,00
$U_f < 0,75mq/mq$	0,80

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I_2

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/commerciali/turistiche, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le aree turistiche e per le aree destinate a standard, ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per le zone D, nella fattispecie:

G1	Strutture insediative specialistiche per la fruizione turistica	⇒turistico
L2	Strutture insediative specialistiche portuali	⇒turistico
S1	Servizi ed attrezzature collettive e verde pubblico	⇒standard

Nelle tabelle seguenti si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

VALORI Indice fondiario di copertura	Turistico I_2	Standard I_2
$F_c \leq 0,40mq/mq$	0,50	0,3
$F_c > 0,40mq/mq$	0,50	0,2

Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile sulla volumetria richiesta per l'edificazione della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e sulla superficie coperta (mq) per le attrezzature e le infrastrutture produttive, a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

Nella tabella seguente verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso per le aree agricole.

E3	Aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico
E4	Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio
E5	Aree di preminente interesse agricolo

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

RANGE VALORI Agricola	Residenziale I_2	Produttivo/Commerciale I_2
zona E3	0,035	0,15
zona E4	-----	0,15
zona E5	0,035	0,15

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I_3

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi, per le aree residenziali:

Modalità di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Coefficiente I_3
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0,70
Permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A.			1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0,80
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0,70
Ambiti di progettazione unitaria previsti dal P.R.G.C.	Non adottato Non convenzionato	Superficie territoriale (St)	0,30

COEFFICIENTI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I_4

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice $I_4 = 0,80$
- **Presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice $I_4 = 0,80$
- **Vicinanza di elettrodotti**: viene introdotto un indice $I_4 = 0,80$
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4 = 0,60$
- Nel caso di **aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze**, si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4 = 0,70$
- Nel caso di **aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio**: nella fattispecie per le aree destinate ad **attrezzature collettive** è stato fissato un coefficiente $I_4 = 0,40$.
- **Aree ricadenti in centro storico (zona A)**, per le quali non viene considerata la volumetria dell'immobile esistente ma l'area del lotto corrispondente, è stato fissato un coefficiente $I_4 = 1,30$.
- **Zone Interne ai "Siti della Natura 2000" e ai Siti di importanza Comunitaria (S.I.C. e Z.P.S.)** è stato fissato un coefficiente $I_4 = 0,90$
- **Aree suscettibili di escavazione (D4b)**, in attesa delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività estrattiva, è stato fissato un coefficiente $I_4 = 0,60$

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area, considerando una sola delle condizioni individuate, la più favorevole al contribuente.

ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Duino Aurisina, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in tre zone con riferimento alla cartografia e precisamente:

1. **Zona Territoriale A** : località Duino, Villaggio del Pescatore, Sistiana, Visogliano
2. **Zona Territoriale B** : località San Giovanni di Duino, Aurisina Cave, Aurisina Stazione, Aurisina S.Croce
3. **Zona Territoriale C** : località Medeazza, Malchina, Ceroglie, S.Pelagio, Prepotto, Ternova, Precenico, Slivia.

Zona Territoriale	Indice territoriale I ₅
Zona Territoriale A	1,20
Zona Territoriale B	1,00
Zona Territoriale C	0,70

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione il valore medio desunto risulta pari a 142,00 €/mq per le aree residenziali e 76,00 €/mq per quelle produttive.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 131,00 €/mq per le aree edificabili residenziali.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
Aree residenziali	142,00 €/mq
Aree produttive/industriali	76,00 €/mq
STIMA SINTETICO COMPARATIVA	
Aree residenziali	131,00 €/mq

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **136,00 €/mq** di superficie, per le aree residenziali e pari a **76,00 €/mq** di superficie per quelle produttive/commerciali.

10. CONCLUSIONI

La metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale di appartenenza I_5 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 136,00 €/mq per le aree residenziali e in 76,00 €/mq per quelle produttive/ industriali/commerciali si calcola:

Valore Venale Area (€) = 136,00 €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5 (aree residenziali)

Valore Venale Area (€) = 76,00 €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5 (aree produttive/commerciali)

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di “Giudizi di stima”

Anno 2014	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	136,00 €/mq
2015	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	76,00 €/mq.
Anno 2013	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	146,00 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	81,00 €/mq
Anno 2012	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	159,00 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	89,00 €/mq
Anno 2011	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	168,00 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	94,00 €/mq.
Anno 2010	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	168,00 €/mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	94,00 €/mq.
Anno 2009	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	170,00 €/mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	95,00 €/mq.
Anno 2008	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	170,00 €/mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	95,00 €/mq.

Potenzialità Edificatoria I₁

RANGE VALORI Residenziale Indice fondiario di copertura	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I ₁
IFc ≥ 0,40	1,10
IFc < 0,40	1,00

RANGE VALORI Edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche Indice fondiario di copertura	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I ₁
Fc ≥ 0,60	1,00
Fc < 0,60	0,90

RANGE VALORI Produttivo, terziarie, commerciali Indice di Utilizzazione Fondiaria	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I ₁
Uf ≥ 0,75mq/mq	1,00
Uf < 0,75mq/mq	0,80

Indice di destinazione d'uso I₂

VALORI Indice fondiario di copertura	Turistico I ₂	Standard I ₂
F _c ≤ 0,40mq/mq	0,50	0,3
F _c > 0,40mq/mq	0,50	0,2

RANGE VALORI Agricola	Residenziale I ₂	Produttivo/ Commerciale I ₂
zona E3	0,035	0,15
zona E4	-----	0,15
zona E5	0,035	0,15

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Coefficiente I ₃
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0,70
Permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A.			1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0,80
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0,70
Ambiti di progettazione unitaria previsti dal P.R.G.C.	Non adottato Non convenzionato	Superficie territoriale (St)	0,30

Indice per situazioni particolari I₄

INDICE	Coefficiente I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,70
Aree con vincolo di esproprio	0,40
Aree in centro storico (zona A)	1,30
"Siti della Natura 2000" e zone S.I.C. E Z.P.S.	0,90
Aree suscettibili di escavazione	0,60

Indice territoriale I₅

Zona Territoriale	Indice territoriale I₅
Zona Territoriale A	1,20
Zona Territoriale B	1,00
Zona Territoriale C	0,70