



COMUNE DI ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA

(Provincia di Teramo)

AREA TECNICA - II° SETTORE

*Protezione Civile – Patrimonio e Manutenzione –
Ambiente e Territorio*

C.F. 80003790674 P.I. 00239670672 Tel. 0861 975926/7 fax 0861 975928 E-mail: comuneisolagsassout@libero.it

AREE FABBRICABILI

DETERMINAZIONE DEI VALORI IMPONIBILI AI FINI I.C.I. RELAZIONE TECNICA GENERALE

Allegata alla deliberazione consiliare n. 13 del 28.4.2008

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dante Trasatti)**

SOMMARIO

RIFERIMENTI NORMATIVI

Decreto legislativo nr. 504/92 – Artt. 2-5

1. PREMESSA

I DETTAMI DELLA NORMATIVA VIGENTE

(E.Gaspari edizione 2003: “I.C.I. guida teorica – pratica per la gestione dell’Imposta Comunale sugli Immobili”

2 LA METODOLOGIA OPERATIVA

2.1 IL CONTESTO NORMATIVO

2.1.1 AREE FABBRICABILI – CAMPO DI APPLICAZIONE

2.2 IL CONTESTO URBANISTICO E TERRITORIALE

2.2.1 GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

2.2.2 PIANI PARTICOLAREGGIATI

2.3 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI

LA METODOLOGIA APPLICATA

TABELLA “B”: UBICAZIONE DELL’AREA

I CRITERI ADOTTATI

3 DETERMINAZIONE DEI VALORI IMPONIBILI

3.1 VALORI MEDI STIMATI

3.2 AGGIORNAMENTO DEI VALORI FISSATI

TABELLA “A”: DETERMINAZIONE DEI VALORI IMPONIBILI AI FINI I.C.I. DELLE AREE EDIFICABILI

TABELLE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE RIFERITI ALL’ANNO 2004

ALLEGATO – TABELLE: INQUADRAMENTO TERRITORIALE – ISOLA CAPOLUOGO – FRAZIONI 1 – FRAZIONI 2 – FRAZIONI 3 – Zona INDUSTRIALE – ARTIGIANALE - Zone TURISTICHE.

RIFERIMENTI NORMATIVI:

DECRETO LEGISLATIVO N 504/92:

ART. 2 , COMMA 1, lett.b):

DEFINIZIONE DI FABBRICATI ED AREE FABBRICABILI

- 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.
- sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed allevamento di animali. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area apostrofata sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.
- per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art.2135 del codice civile.

ART 5, COMMI 5-6:

BASE IMPONIBILE

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c,d,e, della legge 5 agosto 1978, numero 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 o ricostruzione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito o ricostruito o ristrutturato e comunque utilizzato.

1

PREMESSA

I DETTAMI DELLA NORMATIVA VIGENTE

(E.Gaspari edizione 2003: “I.C.I. guida teorica – pratica per la gestione dell’Imposta Comunale sugli Immobili”)

LE AREE FABBRICABILI

Particolarmente complessa si presenta l’analisi tendente a verificare i presupposti di edificabilità di un’area.

Attenendosi alla descrizione contenuta all’art. 2 si dovrà far riferimento all’utilizzabilità a scopo edificatorio, la quale trae origine dagli strumenti urbanistici generali o attuativi o dalle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell’indennità di espropriazione per pubblica utilità.

LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

E’ strumento urbanistico generale il PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.

L’area, inserita nel piano, subisce una diversa valutazione da parte del mercato.

Essa costituisce, quindi, presupposto d’imposta e deve essere soggetta ad una valutazione economica in relazione ai parametri che la norma indica al 5 comma dell’art. 5.

Dovrà considerarsi edificabile un’area che, pur essendo ricompresa nelle previsioni di piano, trovi un limite alla edificabilità.

Dovranno considerarsi non edificabili invece, le aree sulle quali gravano vincoli che non consentono l’edificabilità

Ciò sia nel caso che i vincoli sia previsti dallo stesso strumento urbanistico (aree destinate a verde privato o pubblico, aree di rispetto, aree soggette a vincolo paesaggistico) sia che essi derivano da convenzioni private.

Un caso particolare è dato dalle aree divenute inedificabili per i vincoli derivanti dall’attuazione degli artt. 26 e 28 del regolamento di attuazione del codice della strada.

E’ naturale che le stesse non sono da considerare soggette all’ICI.

GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono tali il PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE, PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, PIANO PER GLI INSEDIAMENTI ECONOMICI E PRODUTTIVI, ECC.

Pochi dubbi per le aree che, oltre ad essere previste dagli strumenti urbanistici generali, sono già state regolamentate da specifici strumenti attuativi; anche qui sembra ininfluyente l'ipotesi che gli strumenti attuativi non abbiano terminato il loro iter formativo.

Nel caso di lottizzazioni quindi, è da ritenersi assoggettabile all'imposta un'area sulla quale non è ancora possibile il rilascio di concessione edilizia, a causa del mancato perfezionamento della convenzione.

L'elemento che può subire una diversa valutazione resta quindi soltanto il valore da assegnare alle aree stesse.

L'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

Ulteriore riferimento introdotto dal legislatore ai fini dell'individuazione dell'edificabilità di un'area e la valutazione dei criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Tale ultima precisazione recepisce alcune pronunce della Corte di Cassazione tendenti a dimostrare, ai fini delle procedure espropriative, la potenzialità edificatoria di aree ubicate nelle vicinanze di zone edificabili, insistenti in ambiti già urbanizzati o con caratteristiche tali da renderle paragonabili alle stesse aree edificabili.

Non vi è dubbio che tale indicazione, formulata così genericamente dal legislatore rischia di dar luogo ad un possibile contenzioso in sede di accertamento.

Non debbono comunque considerarsi edificabili le aree soggette ad espropriazioni in quanto destinate a verde o alla realizzazione di strade, mentre sono edificabili le aree destinate all'espropriazione per la realizzazione di strutture pubbliche o di edilizia residenziale.

Da ultimo non va dimenticata la particolare fattispecie delle aree fabbricabili possedute e condotte dai soggetti indicati al primo comma dell'art. 9 e cioè da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale.

Nel caso in cui su tali aree persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, esse non vengono considerate fabbricabili.

In relazione alle aree di cui sopra, dovranno essere infatti applicate le norme relative ai terreni agricoli.

LA METODOLOGIA OPERATIVA

2.1 IL CONTESTO NORMATIVO (ART. 5 D.LVO 504/92)

La valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata, ai sensi del 5 comma dell'art. 5 del D.Lgs.vo n. 504/92 con riferimento al valore venale in comune commercio.

Il legislatore si preoccupa di specificare che le singole aree edificabili sono soggette a diverse valutazioni di mercato, in relazione a una serie di fattori quali:

- la zona territoriale
- la destinazione d'uso consentita
- gli indici di edificabilità
- gli oneri dei lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione

Per determinare il valore si può far riferimento inoltre ai prezzi medi rilevati sul mercato risultanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, cioè di aree che presentano uguale indice di edificabilità, destinazione d'uso e zona di ubicazione.

Il sesto comma dell'art. 5 prende in considerazione la fattispecie di utilizzazione edificatoria delle aree, di demolizioni di fabbricati o di interventi di recupero ai sensi dell'art. 31 comma 1 lett. c,d,e, della legge 5 agosto 78 numero 457:

“Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti (omissis)

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ricostruzione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.”

In tali casi la base imponibile sarà costituita dal valore dell'area, fino alla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione o comunque fino alla data di effettivo utilizzo dell'immobile.

Ciò vuol dire che il valore dei lavori già effettuati non contribuisce alla determinazione del valore imponibile.

Da ultimo va ricordato che il 5 comma dell'art. 5 bis del D.Lvo n. 333, convertito dalla legge 8 agosto 92 n. 359, ha operato uno specifico richiamo alle aree edificabili di fatto, rimandando ad un regolamento, del Ministero dei Lavori Pubblici, la definizione dei criteri per l'individuazione di dette aree.

2.1.1 AREE FABBRICABILI

CAMPO DI APPLICAZIONE

Per la sussistenza della edificabilità dell'area, la previsione di tale caratteristica nel Piano Regolatore Generale vigente costituisce condizione sufficiente ma non necessaria, in quanto sussistono sia il concetto di edificabilità di fatto che, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico generale o sua variante, le misure di salvaguardia, che consentono la possibilità di edificare nella fase transitoria all'entrata in vigore di nuovi strumenti urbanistici.

Inoltre l'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere dai piani urbanistici attuativi o preventivi, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti indicata dal P.R.G.

Pertanto, nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è da qualificare, agli effetti impositivi, fabbricabile e soggetto quindi alla specifica disciplina regolamentare indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici vigenti o in itinere.

In tal caso, il valore da considerare sarà quello ottenuto per analogia comparativa alle aree fabbricabili che si individuano tra quelle ricadenti nella medesima zona territoriale omogenea e all'interno della stessa sottozona o nucleo abitato o ad essa attigua che più si avvicina alla tipologia costruttiva secondo gli indici e i parametri urbanistici di zona; facendo riferimento per la decorrenza del tributo alla data di inizio lavori di costruzione o se presente, dal rilascio della concessione edilizia e fino al momento di ultimazione degli stessi; ovviamente, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione la base imponibile è data dal valore del fabbricato.

2.2

IL CONTESTO URBANISTICO E TERRITORIALE

2. 2. 1

GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

Il vecchio Programma di Fabbricazione fu approvato dal C.C. con deliberazione n. 1 dell'8.2.1971.

Lo stesso approvato dalla G.P.A. nella seduta dell'8.10.1971 al n. 7026 di Reg.

A seguito dell'esigenza di ampliare le aree edificabili, sia residenziali, sia turistiche, sia artigianali-industriali, si rese necessaria la costituzione di un nuovo strumento urbanistico.

Infatti l'Amministrazione Comunale adottò il vigente P.R.G. in data 28.4.1975 con delibera consiliare n. 30.

Tale strumento urbanistico fu approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 91/7 del 23.11.1977.

Con deliberazione consiliare n.57 in data 4.5.1983 fu adottata la variante al P.R.G. e fu approvato in data 21.3.1990 dal Consiglio Provinciale con deliberazione n.135.

L'Amministrazione Comunale ha provveduto a redigere un Piano Particolareggiato, riguardante le aree produttive, ed in particolare la zona industriale, artigianale e commerciale.

VINCOLI

Indipendentemente dalla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G., occorrerà tener conto dei vari tipi di vincolo previsti dalla normativa vigente:

- a) Cimiteriali;
- b) Sismico;
- c) Paesaggistico e Culturale;
- d) Idrogeologico;
- e) Parco
- f) S.I.C.;
- g) Z.P.S.

2. 2. 2

PIANI PARTICOLAREGGIATI

Le aree interessate dal progetto di P.P sono classificate come zone di espansione residenziale, turistiche, attrezzature pubbliche e private, artigianali ed industriali dal vigente P.R.G.

2.3

INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI

LA METODOLOGIA APPLICATA

L'individuazione delle zone territoriali è avvenuta con metodologia diretta, intesa ad ottenere la determinazione dei coefficienti di variazione dei valori medi dei fabbricati.

In ogni zona si è accertato il coefficiente medio di variazione dei valori delle unità immobiliari in base a dati accertati sul mercato.

Sono state previste le seguenti zone territoriali:

ZONA Isola Capoluogo	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria capoluogo”
ZONA frazioni	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria frazioni”
ZONA Industriale - artigianale	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria zona industriale - artigianale
ZONA turistica	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria zona turistica -

TABELLA “B”

UBICAZIONE DELL'AREA (indicazione dei coefficienti di differenziazione)

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI IMPONIBILI AI FINI I.C.I.			
UBICAZIONE TOPOGRAFICA (indicazione dei coefficienti di differenziazione)			
	sottozona		coefficiente
ZONA Isola Capoluogo	1	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria capoluogo”.	1,5
	2	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria capoluogo”.	1,3
	3	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria capoluogo”.	0,90
	4	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria capoluogo”.	0,80
ZONA frazioni	1	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria frazioni” Cerchiara, Forca di Valle, Tembrietta, Colliberti.	0,70
	2	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria frazioni” San Pietro, Trignano, Frisoni, Collalto, Pretara, Fano a Corno, Capsano.	0,60
	3	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria frazioni” San Massimo, Ceriseto, Casale San Nicola.	0,50
ZONA Industriale artigianale	1	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria zona industriale” Santa Reparata.	1
	2	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria zona industriale - artigianale” Corazzano.	1
ZONA turistica	1	Porzione del territorio delimitata dal P.R.G. nella “planimetria zona turistica”	1

I CRITERI ADOTTATI

L'art.5 del D.Lgs.vo 504/1992, **“oltre alla destinazione d'uso”** ed agli **“indici di edificabilità”** indicati dal Piano Regolatore, prevede la valutazione delle aree anche in base alla **“zona territoriale”** ed agli **“oneri dei lavori di adattamento”** del terreno necessari per la costruzione.

Quanto alle **“zone territoriali”** fermo restando quelle già individuate e perimetrate dovranno comunque essere valutati gli effetti indotti sui valori di mercato dovuti alla ubicazione dell'area nel contesto dell'assetto del territorio comunale.

In questo senso si dovrà tener conto di alcuni fattori quali:

- L'accessibilità all'area, e quindi la presenza, la qualità e la distanza dalla viabilità principale ed il grado di completamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- La distanza da elementi qualificanti a livello territoriale quali le risorse paesistiche, ambientali, ricreative, ovvero dal centro storico inteso come naturale polo attrattivo, dai servizi commerciali e direzionali o amministrativi (uffici comunali, banche uffici postali ecc.).

Quanto agli **“oneri di adattamento del terreno”** necessari per la costruzione, si ritiene attendibile utilizzare come fattore di valutazione il grado di completamento della viabilità di accesso e delle opere di urbanizzazione primaria, salvo tener conto degli oneri di adattamento per singole situazioni locali.

D'altro canto in ultima analisi i dettami del D.Lgs.vo 504/1992 fanno riferimento ai prezzi medi di mercato risultanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, a parità cioè di indice di edificabilità, destinazione d'uso e zona di ubicazione.

Le indicazioni stesse del D.Lgs.vo 504/1992 conducono pertanto alla adozione di un metodo di Analisi Multicriteriale che tenga conto dei vari fattori che influiscono sulla determinazione del valore dei terreni, tramite l'applicazione di un semplice algoritmo matematico di tipo lineare.

All'uopo è stata predisposta la tabella “B” che, tenendo conto delle condizioni dell'area, individua coefficienti di differenziazione tali da consentire la più equa valutazione.

3

DETERMINAZIONE DEI VALORI IMPONIBILI

3.1

VALORI MEDI STIMATI

I valori stimati riportati nella tabella "A" sono validi per il periodo di imposta 1.1.1999 ad oggi.

Il riepilogo dei valori imponibili medi sono stati preventivamente verificati e rapportati, secondo i dettami del D.Lgs.vo 504/1992, ai valori stabiliti dall'Ufficio del Territorio di Teramo, ai reali valori commerciali medi di mercato, desunti da una indagine estesa a situazioni analoghe nel medesimo contesto urbanistico e territoriale di compravendita, rivalutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate a seguito di accertamento o adesione con condono fiscale.

Il valore medio di mercato di € 40,00 al metro quadrato della zona di completamento, è stato accertato mediante verifica su atti di compravendita dell'ultimo decennio e i valori medi delle altre zone sono stati rapportati in considerazione dell'indice di edificabilità.

3.2

AGGIORNAMENTO DEI VALORI FISSATI

Il valore medio sarà rivalutato annualmente sulla base degli indici ISTAT.

- La rivalutazione sarà eseguita su base annua calcolando l'aumento intercorso fra il mese di gennaio ed il mese di dicembre dell'anno immediatamente precedente;
- La rivalutazione sarà calcolata sulla base degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, mensilmente pubblicati dall'ISTAT;
- I nuovi valori medi così determinati saranno approvati con apposita deliberazione della Giunta Comunale;
- Per l'accertamento e verifica di aree edificabili per periodo di imposta antecedenti a quello in vigore (base 2008 = 100), il valore fissato, a parità di condizioni, dovrà essere
- rideterminato sulla base dei coefficienti di deflazione.

DETERMINAZIONE DEI VALORI IMPONIBILI AI FINI I.C.I. DELLE AREE EDIFICABILI

CONDIZIONI GENERALE

TABELLA “A”

VALORI DI MERCATO DEI TERRENI EDIFICABILI Espressi per ogni singolo metro quadrato

(indicazione delle valutazioni di mercato attribuite per ciascuna destinazione d’uso dei suoli)

ZONA	N.T.A.	MODALITA' DI INTERVENTO			
		INTERVENTO DIRETTO		INTERVENTO PREVENTIVO	
	articolo	€/mq	If mc/mq	€/mq	It mc/mq
RESIDENZIALE	20				
Espansione Residenziale “B1”	20.1	35,00	Max 1,8	17,00	0,81
Espansione Residenziale “B2”	20.2	35,00	max 2	17,00	0,90
Completamento “C”	21	40,00	2,00		
TURISTICA “D”	22				
Turistica residenziale “D1” (alberghi, pensioni, motels)	22.1	6,00		3,00	0,25
Turistica non residenziale “D2” (Impianti, ristoranti, bar, rifugi)	22,2	5,00		2,50	0,15

ZONA	N.T.A.	MODALITA' DI INTERVENTO			
		INTERVENTO DIRETTO		INTERVENTO PREVENTIVO	
	Articolo	€/mq	If mc/mq	€/mq	It mc/mq
ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE "F"	24				
Attrezzature ed impianti pubblici "F1" (mercati, magazzini, poliambulatori, ospedali, chiese)	24.1	16,00	2	8,00	
Attrezzature private "F2" (mercati, magazzini, vigilanza)	24.2	12,00	1,5 (zona "a") 1,2 (zona "b")	6,00	
Centro integrato per disabili e minori abbandonati "F.1.1"	24.3	12,00	0,20	7,00	
PRODUTTIVE "G"					
Attività artigianali "G1"		25,00	0,7	15,00	
Attività industriali "G2"		<u>S.Reparata</u> Aree da cedere in proprietà 4,13	0,7		
		<u>Corazzano</u> 5,00			

INTERVENTO DIRETTO:

Relativo all'ottenimento della concessione edilizia per la realizzazione di immobili in zona di completamento urbanizzata.

INTERVENTO PREVENTIVO:

Relativo all'attuazione di piano particolareggiato o lottizzazione precedente all'intervento diretto.

INDICE FONDIARIO (If):

Indica il numero massimo dei metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

INDICE TERRITORIALE (It):

Indica il numero dei metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

VALORI DI MERCATO DELLE AREE RIFERITI ALL'ANNO 2008

ZONA: espansione residenziale "B1"

sottozona (tab. "B")	Coefficiente (tab. "B")		€/mq (tabella "A")			Valore di mercato dell'area €/mq	
			Intervento diretto	Intervento preventivo	=	Intervento diretto	Intervento preventivo
1 Isola Capoluogo	1,5	X	35,00	17,00	=	52,50	25,50
2 Isola Capoluogo	1,3	X	35,00	17,00	=	45,50	22,00
3 Isola Capoluogo	0,90	X	35,00	17,00	=	31,50	15,50
4 Isola Capoluogo	0,80	X	35,00	17,00	=	28,00	14,00
1 frazioni	0,70	X	35,00	17,00	=	24,50	12,00
2 frazioni	0,60	X	35,00	17,00	=	21,00	10,50
3 frazioni	0,50	X	35,00	17,00	=	17,50	8,50

VALORI DI MERCATO DELLE AREE RIFERITI ALL'ANNO 2008

ZONA: espansione residenziale "B2"

sottozona (tab. "B")	Coefficiente (tab. "B")		€/mq (tabella "A")			Valore di mercato dell'area €/mq	
			Intervento diretto	Intervento preventivo	=	Intervento diretto	Intervento preventivo
1 Isola Capoluogo	1,5	X	35,00	17,00	=	52,50	25,50
2 Isola Capoluogo	1,3	X	35,00	17,00	=	45,50	22,00
3 Isola Capoluogo	0,90	X	35,00	17,00	=	31,50	15,50
4 Isola Capoluogo	0,80	X	35,00	17,00	=	28,00	14,00
1 frazioni	0,70	X	35,00	17,00	=	24,50	12,00
2 frazioni	0,60	X	35,00	17,00	=	21,00	10,50
3 frazioni	0,50	X	35,00	17,00	=	17,50	8,50

VALORI DI MERCATO DELLE AREE RIFERITI ALL'ANNO 2008

ZONA: completamento "C"

sottozona (tab. "B")	Coefficiente (tab. "B")		€/mq (tabella "A")			Valore di mercato dell'area €/mq	
			Intervento diretto	Intervento preventivo	=	Intervento diretto	Intervento preventivo
1 Isola Capoluogo	1,5	X	40,00		=	60,00	
2 Isola Capoluogo	1,3	X	40,00		=	52,00	
3 Isola Capoluogo	0,90	X	40,00		=	36,00	
4 Isola Capoluogo	0,80	X	40,00		=	32,00	
1 frazioni	0,70	X	40,00		=	28,00	
2 frazioni	0,60	X	40,00		=	24,00	
3 frazioni	0,50	X	40,00		=	20,00	

VALORI DI MERCATO DELLE AREE RIEFERITI ALL'ANNO 2008

ZONA: turistica residenziale "D1"

sottozona (tab. "B")	Coefficiente (tab. "B")		€/mq (tabella "A")			Valore di mercato dell'area €/mq	
			Intervento diretto	Intervento preventivo	=	Intervento diretto	Intervento preventivo
1 turistica	1	X	6,00	3,00	=	6,00	3,00

VALORI DI MERCATO DELLE AREE RIFERITI ALL'ANNO 2008

ZONA: turistica residenziale "D2"

sottozona (tab. "B")	Coefficiente (tab. "B")		€/mq (tabella "A")			Valore di mercato dell'area €/mq	
			Intervento diretto	Intervento preventivo	=	Intervento diretto	Intervento preventivo
1 turistica	1	X	5,00	2,50	=	5,00	2,50

VALORI DI MERCATO DELLE AREE RIFERITI ALL'ANNO 2008

ZONA: attrezzature pubbliche "F1"

sottozona (tab. "B")	Coefficiente (tab. "B")		€/mq (tabella "A")			Valore di mercato dell'area €/mq	
			Intervento diretto	Intervento preventivo	=	Intervento diretto	Intervento preventivo
1 Isola Capoluogo	1,5	X	16,00	8,00	=	24,00	12,00
2 Isola Capoluogo	1,3	X	16,00	8,00	=	21,00	10,50
3 Isola Capoluogo	0,90	X	16,00	8,00	=	14,50	7,50
4 Isola Capoluogo	0,80	X	16,00	8,00	=	13,00	6,50
1 frazioni	0,70	X	16,00	8,00	=	11,50	6,00
2 frazioni	0,60	X	16,00	8,00	=	10,00	5,00
3 frazioni	0,50	X	16,00	8,00	=	8,00	4,00

VALORI DI MERCATO DELLE AREE RIFERITI ALL'ANNO 2008

ZONA: attrezzature private "F2"

sottozona (tab. "B")	Coefficiente (tab. "B")		€/mq (tabella "A")			Valore di mercato dell'area €/mq	
			Intervento diretto	Intervento preventivo	=	Intervento diretto	Intervento preventivo
1 Isola Capoluogo	1,5	X	12,00	6,00	=	18,00	9,00
2 Isola Capoluogo	1,3	X	12,00	6,00	=	15,50	8,00
3 Isola Capoluogo	0,90	X	12,00	6,00	=	11,00	5,50
4 Isola Capoluogo	0,80	X	12,00	6,00	=	9,50	5,00
1 frazioni	0,70	X	12,00	6,00	=	8,50	4,00
2 frazioni	0,60	X	12,00	6,00	=	7,00	3,50
3 frazioni	0,50	X	12,00	6,00	=	6,00	3,00

VALORI DI MERCATO DELLE AREE RIFERITI ALL'ANNO 2008

ZONA: attrezzature pubbliche e private "F.1.1"

sottozona (tab. "B")	Coefficiente (tab. "B")		€/mq (tabella "A")			Valore di mercato dell'area €/mq	
			Intervento diretto	Intervento preventivo	=	Intervento diretto	Intervento preventivo
1 frazioni	0,70	X	12,00	7,00	=	8,50	5,00

VALORI DI MERCATO DELLE AREE RIFERITI ALL'ANNO 2008

ZONA: attività artigianali "G1"

sottozona (tab. "B")	Coefficiente (tab. "B")		€/mq (tabella "A")			Valore di mercato dell'area €/mq	
			Intervento diretto	Intervento preventivo	=	Intervento diretto	Intervento preventivo
1 Isola Capoluogo	1,5	X			=		
2 Isola Capoluogo C/da Pacciano	1,3	X	25,00	15,00	=	32,50	19,50
3 Isola Capoluogo C/da Torretta	0,90	X	25,00	15,00	=	22,50	13,50
4 Isola Capoluogo	0,80	X			=		
1 frazioni C/da Tembrietta	0,70	X	25,00	15,00	=	17,50	10,50
2 frazioni	0,60	X			=		
3 frazioni	0,50	X			=		

4 frazioni Santa Reparata	Intervento Diretto	Intervento Diretto
	Comunale	Privato
	€/mq 5,00	€/mq 10,00

VALORI DI MERCATO DELLE AREE RIFERITI ALL'ANNO 2008

ZONA: attività industriali "G2"

sottozona (tab. "B")	Coefficiente (tab. "B")		€/mq (tabella "A")			Valore di mercato dell'area €/mq	
			Intervento diretto	Intervento preventivo		Intervento diretto	Intervento preventivo
1 industriale	1	X	4,13 area da cedere in proprietà		=	4,13 area da cedere in proprietà	
2 industriale	1	X	5,00		=	5,00	

VALORI AREE EDIFICABILI

ANNO 2008

SOTTOZONE	Isola Capoluogo 1 (Via S.Gabriele, parte C/da Pozzo, C/da Santone, C/da S.Gabriele)		Isola Capoluogo 2 (B.go S.Leonardo, Parte C/da Pozzo, C/da Pacciano, Cesa di Francia)		Isola Capoluogo 3 (B.go Pagliara Vecchia, C/da Pratuccia, C/da Toretta, Tembrietta)		Isola Capoluogo 4 (C/da Campogiove, C/da Madonna delle Grazie, Villa Piano)		Frazioni 1 (Cerchiara, Forca di Valle, Tembrietta, Colliberti)		Frazioni 2 (S.Pietro, Trignano, Frisoni, Collalto, Pretara, Fano a Corno, Capsano)		Frazioni 3 (S.Massimo, Ceriseto, Casale San Nicola)	
	€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq	
ZONE	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev
Espansione residenziale B1	52,50	25,50	45,50	22,00	31,50	15,50	28,00	14,00	24,50	12,00	21,00	10,50	17,50	8,50
Espansione residenziale B2	52,50	25,50	45,50	22,00	31,50	15,50	28,00	14,00	24,50	12,00	21,00	10,50	17,50	8,50
Completamento C	60,00		52,00		36,00		32,00		28,00		24,00		20,00	
Attrezzature pubbliche F1	24,00	12,00	21,00	10,50	14,50	7,50	13,00	6,50	11,50	6,00	10,00	5,00	8,00	4,00
Attrezzature private F2	18,00	9,00	15,50	8,00	11,00	5,50	9,50	5,00	8,50	4,00	7,00	3,50	6,00	3,00
Attrezzature pubbliche e Private F.1.1									8,50	5,00				

Attività artigianali G1	C/da Pacciano	C/da Torretta	C/da Tembrietta	Santa Reparata	
	Diretto	Diretto	Diretto	Diretto Comunale	Diretto Privato
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
	32,50	22,50	17,50	5,00	10,00
Attività industriali G2	Santa Reparata	Corazzano			
	Diretto	Diretto			
	Area da cedere in proprietà €/mq	€/mq			
	4,13	5,00			
Turistica D1	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	6,00	3,00			
Turistica D2	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	5,00	2,50			

VALORI AREE EDIFICABILI

ANNO 2007

SOTTOZONE	Isola Capoluogo 1 (Via S.Gabriele, parte C/da Pozzo, C/da Santone, C/da S.Gabriele)		Isola Capoluogo 2 (B.go S.Leonardo, Parte C/da Pozzo, C/da Pacciano, Cesa di Francia)		Isola Capoluogo 3 (B.go Pagliara Vecchia, C/da Pratuccia, C/da Toretta, Tembrietta)		Isola Capoluogo 4 (C/da Campogiove, C/da Madonna delle Grazie, Villa Piano)		Frazioni 1 (Cerchiara, Forca di Valle, Tembrietta, Colliberti)		Frazioni 2 (S.Pietro, Trignano, Frisoni, Collalto, Pretara, Fano a Corno, Capsano)		Frazioni 3 (S.Massimo, Ceriseto, Casale San Nicola)	
	€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq	
ZONE	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev
Espansione residenziale B1	51,50	25,00	44,50	21,50	30,50	15,00	27,00	13,50	24,50	12,00	21,00	10,50	17,50	8,50
Espansione residenziale B2	51,50	25,00	44,50	21,50	30,50	15,00	27,00	13,50	24,50	12,00	21,00	10,50	17,50	8,50
Completamento C	59,00		51,00		35,00		31,00		27,00		23,00		19,00	
Attrezzature pubbliche F1	24,00	12,00	21,00	10,50	14,50	7,50	13,00	6,50	11,50	6,00	10,00	5,00	8,00	4,00
Attrezzature private F2	18,00	9,00	15,50	8,00	11,00	5,50	9,50	5,00	8,50	4,00	7,00	3,50	6,00	3,00
Attrezzature pubbliche e Private F.1.1									8,50	5,00				

Attività artigianali G1	C/da Pacciano	C/da Torretta	C/da Tembrietta	Santa Reparata	
	Diretto	Diretto	Diretto	Diretto Comunale	Diretto Privato
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
	31,50	22,00	17,00	5,00	10,00
Attività industriali G2	Santa Reparata	Corazzano			
	Diretto	Diretto			
	Area da cedere in proprietà €/mq 4,13	€/mq 5,00			
Turistica D1	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	6,00	3,00			
Turistica D2	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	5,00	2,50			

VALORI AREE EDIFICABILI

ANNO 2006

SOTTOZONE	Isola Capoluogo 1 (Via S.Gabriele, parte C/da Pozzo, C/da Santone, C/da S.Gabriele)		Isola Capoluogo 2 (B.go S.Leonardo, Parte C/da Pozzo, C/da Pacciano, Cesa di Francia)		Isola Capoluogo 3 (B.go Pagliara Vecchia, C/da Pratuccia, C/da Toretta, Tembrietta)		Isola Capoluogo 4 (C/da Campogiove, C/da Madonna delle Grazie, Villa Piano)		Frazioni 1 (Cerchiara, Forca di Valle, Tembrietta, Colliberti)		Frazioni 2 (S.Pietro, Trignano, Frisoni, Collalto, Pretara, Fano a Corno, Capsano)		Frazioni 3 (S.Massimo, Ceriseto, Casale San Nicola)	
	€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq	
ZONE	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev
Espansione residenziale B1	50,50	24,50	44,00	21,00	30,00	15,00	26,00	13,00	24,50	12,00	21,00	10,50	17,50	8,50
Espansione residenziale B2	50,50	24,50	44,00	21,00	30,00	15,00	26,00	13,00	24,50	12,00	21,00	10,50	17,50	8,50
Completamento C	58,00		50,00		34,00		30,00		26,00		22,00		18,00	
Attrezzature pubbliche F1	24,00	12,00	21,00	10,50	14,50	7,50	13,00	6,50	11,50	6,00	10,00	5,00	8,00	4,00
Attrezzature private F2	18,00	9,00	15,50	8,00	11,00	5,50	9,50	5,00	8,50	4,00	7,00	3,50	6,00	3,00
Attrezzature pubbliche e Private F.1.1									8,50	5,00				

Attività artigianali G1	C/da Pacciano	C/da Torretta	C/da Tembrietta	Santa Reparata	
	Diretto	Diretto	Diretto	Diretto Comunale	Diretto Privato
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
	30,50	21,50	17,00	5,00	10,00
Attività industriali G2	Santa Reparata	Corazzano			
	Diretto	Diretto			
	Area da cedere in proprietà				
	€/mq 4,13	€/mq 5,00			
Turistica D1	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	6,00	3,00			
Turistica D2	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	5,00	2,50			

VALORI AREE EDIFICABILI

ANNO 2005

SOTTOZONE	Isola Capoluogo 1 (Via S.Gabriele, parte C/da Pozzo, C/da Santone, C/da S.Gabriele)		Isola Capoluogo 2 (B.go S.Leonardo, Parte C/da Pozzo, C/da Pacciano, Cesa di Francia)		Isola Capoluogo 3 (B.go Pagliara Vecchia, C/da Pratuccia, C/da Toretta, Tembrietta)		Isola Capoluogo 4 (C/da Campogiove, C/da Madonna delle Grazie, Villa Piano)		Frazioni 1 (Cerchiara, Forca di Valle, Tembrietta, Colliberti)		Frazioni 2 (S.Pietro, Trignano, Frisoni, Collalto, Pretara, Fano a Corno, Capsano)		Frazioni 3 (S.Massimo, Ceriseto, Casale San Nicola)	
	€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq	
ZONE	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev
Espansione residenziale B1	49,50	24,00	43,00	20,50	29,00	14,50	25,00	12,50	24,00	12,00	20,50	10,00	17,50	8,50
Espansione residenziale B2	49,50	24,00	43,00	20,50	29,00	14,50	25,00	12,50	24,00	12,00	20,50	10,00	17,50	8,50
Completamento C	57,00		49,00		33,00		29,00		25,00		21,00		17,00	
Attrezzature pubbliche F1	23,00	11,50	20,00	10,00	14,00	7,00	12,50	6,00	11,00	5,50	9,50	4,50	7,50	3,50
Attrezzature private F2	17,00	8,50	15,00	7,50	10,50	5,00	9,00	4,50	8,80	4,00	7,00	3,50	5,50	3,00
Attrezzature pubbliche e Private F.1.1									8,00	4,50				

Attività artigianali G1	C/da Pacciano	C/da Torretta	C/da Tembrietta	Santa Reparata	
	Diretto	Diretto	Diretto	Diretto Comunale	Diretto Privato
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
	30,00	21,50	16,50	5,00	10,00
Attività industriali G2	Santa Reparata	Corazzano			
	Diretto	Diretto			
	Area da cedere in proprietà €/mq 4,13	€/mq 5,00			
Turistica D1	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	6,00	3,00			
Turistica D2	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	5,00	2,50			

VALORI AREE EDIFICABILI

ANNO 2004

SOTTOZONE	Isola Capoluogo 1 (Via S.Gabriele, parte C/da Pozzo, C/da Santone, C/da S.Gabriele)		Isola Capoluogo 2 (B.go S.Leonardo, Parte C/da Pozzo, C/da Pacciano, Cesa di Francia)		Isola Capoluogo 3 (B.go Pagliara Vecchia, C/da Pratuccia, C/da Toretta, Tembrietta)		Isola Capoluogo 4 (C/da Campogiove, C/da Madonna delle Grazie, Villa Piano)		Frazioni 1 (Cerchiara, Forca di Valle, Tembrietta, Colliberti)		Frazioni 2 (S.Pietro, Trignano, Frisoni, Collalto, Pretara, Fano a Corno, Capsano)		Frazioni 3 (S.Massimo, Ceriseto, Casale San Nicola)	
	€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq	
ZONE	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev
Espansione residenziale B1	48,50	23,50	42,00	20,00	28,50	14,00	24,50	12,00	23,50	11,50	20,00	9,50	17,00	8,50
Espansione residenziale B2	48,50	23,50	42,00	20,00	28,50	14,00	24,50	12,00	23,50	11,50	20,00	9,50	17,00	8,50
Completamento C	56,00		48,00		32,00		28,00		24,00		20,00		17,00	
Attrezzature pubbliche F1	22,50	11,00	19,50	9,50	14,00	7,00	12,50	6,00	11,00	5,50	9,50	4,50	7,50	3,50
Attrezzature private F2	16,50	8,00	14,50	7,00	10,50	5,00	9,00	4,50	8,80	4,00	7,00	3,50	5,50	3,00
Attrezzature pubbliche e Private F.1.1									8,00	4,50				

Attività artigianali G1	C/da Pacciano	C/da Torretta	C/da Tembrietta	Santa Reparata	
	Diretto	Diretto	Diretto	Diretto Comunale	Diretto Privato
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
	29,00	21,00	16,00	5,00	10,00
Attività industriali G2	Santa Reparata	Corazzano			
	Diretto	Diretto			
	Area da cedere in proprietà €/mq	€/mq			
	4,13	5,00			
Turistica D1	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	6,00	3,00			
Turistica D2	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	5,00	2,50			

VALORI AREE EDIFICABILI

ANNO 2003

SOTTOZONE	Isola Capoluogo 1 (Via S.Gabriele, parte C/da Pozzo, C/da Santone, C/da S.Gabriele)		Isola Capoluogo 2 (B.go S.Leonardo, Parte C/da Pozzo, C/da Pacciano, Cesa di Francia)		Isola Capoluogo 3 (B.go Pagliara Vecchia, C/da Pratuccia, C/da Toretta, Tembrietta)		Isola Capoluogo 4 (C/da Campogiove, C/da Madonna delle Grazie, Villa Piano)		Frazioni 1 (Cerchiara, Forca di Valle, Tembrietta, Colliberti)		Frazioni 2 (S.Pietro, Trignano, Frisoni, Collalto, Pretara, Fano a Corno, Capsano)		Frazioni 3 (S.Massimo, Ceriseto, Casale San Nicola)	
	€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq	
ZONE	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev	Dire	Prev
Espansione residenziale B1	4750	23,00	41,00	19,00	27,50	13,50	24,00	11,50	22,50	11,00	19,00	9,50	16,50	8,00
Espansione residenziale B2	4750	23,00	41,00	19,00	27,50	13,50	24,00	11,50	22,50	11,00	19,00	9,50	16,50	8,00
Completamento C	55,00		47,00		31,00		27,00		23,00		19,00		16,00	
Attrezzature pubbliche F1	22,50	11,00	19,50	9,50	14,00	7,00	12,50	6,00	11,00	5,50	9,50	4,50	7,50	3,50
Attrezzature private F2	16,50	8,00	14,50	7,00	10,50	5,00	9,00	4,50	8,80	4,00	7,00	3,50	5,50	3,00
Attrezzature pubbliche e Private F.1.1									7,50	4,00				

Attività artigianali G1	C/da Pacciano	C/da Torretta	C/da Tembrietta	Santa Reparata	
	Diretto	Diretto	Diretto	Diretto Comunale	Diretto Privato
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
	28,00	20,50	16,00	5,00	10,00
Attività industriali G2	Santa Reparata	Corazzano			
	Diretto	Diretto			
	Area da cedere in proprietà €/mq 4,13	€/mq 5,00			
Turistica D1	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	6,00	3,00			
Turistica D2	Diretto	Diretto			
	€/mq	€/mq			
	5,00	2,50			