

## Comune di Campi Bisenzio

**Incarico per servizio di valutazione delle aree edificabili a supporto  
della relativa attività di recupero dell'imposta municipale  
propria IMU per le annualità d'imposta 2021-2024.**

**Relazione peritale sui valori delle aree edificabili ai fini  
dell'accertamento IMU aggiornamento per gli anni 2021-2024**

*Punto A1-A2 del contratto CIG B71BC4424A*

**Costituzione della Banca dati GIS delle aree edificabili  
2022-2023-2024**

*Punto C1 del contratto CIG B71BC4424A*

Firenze 14/04/2026

### Indice

<b>1. Introduzione</b>	<b>3</b>
<b>2. Premessa</b>	<b>3</b>
<b>3. Individuazione del valore al Mq da attribuire per l'annualità 2021.</b>	<b>5</b>
<b>4. Individuazione delle variazioni nei prezzi del mercato immobiliare tramite raffronto dati OMI 2013-2021-22.</b>	<b>7</b>
<b>5. Revisione del RUC e verifica delle Aree edificabili</b>	<b>10</b>
<b>15. Destinazioni urbanistiche e loro edificabilità</b>	<b>10</b>
<b>16. Verifica delle aree e attribuzione dei valori</b>	<b>14</b>
16.1. UTOE 1	15
16.2. UTOE 2 (Tav. 2,3,5,6)	16
16.3. UTOE 3 (Tav. 2,5,6,10)	22
16.4. UTOE 4 (Tav. 2,4,5,8,9)	27
16.5. UTOE 5 (Tav. 5,6,9,10)	38
16.6. UTOE 6 (Tav. 4,7,8,9,11)	46
16.7. UTOE 7 (Tav. 9,19,11,12)	55
16.8. UTOE 8 (Tav. 11,12,13)	60
<b>17. Costituzione della banca dati GIS delle aree edificabili</b>	<b>66</b>
<b>18. Estrazione banca dati particelle edificabili</b>	<b>67</b>
<b>19. Analisi variazione dei valori annualità precedenti</b>	<b>68</b>
<b>20. Conclusioni</b>	<b>69</b>

**ALLEGATI**

**Allegato A Tabella Riassuntiva valori di stima 2021**

**Allegato B Tabella Riassuntiva valori di stima 2022**

**Allegato C Tabella Riassuntiva valori di stima 2023**

**Allegato D Tabella Riassuntiva valori di stima 2024**

**Allegato E Tabella Analisi variazione dei valori stimati 2013-2021**

**Tav 1 Individuazione Aree 1:25.000**

**Tav da 2 a 13 Zone Edificabili, Particelle Catastali e Valori Scala 1:5.000**

**Tav 14 A-B-C-D Aree Edificabili e Catasto scala 1:5.000**

## 1. Introduzione

Il presente lavoro prosegue il lavoro di stima iniziato dall'Arch. Pietro Pasquale Felice nell'anno 2012 per l'individuazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili a fini IMU per l'anno 2011.

Il lavoro dell'Arch. Felice è successivamente aggiornato dal Geom. Franco Pepi nell'anno 2017 e 2018 ed infine nel 2019 dall'Ing. Marino Calogiuri.

Tutte le perizie di stima sopra riportate sono basate sul metodo di stima impostato dall'Arch. Felice. Egli ha applicato un metodo di stima analitico basato sulla individuazione del valore dell'area come percentuale del valore dell'edificio edificabile sull'area stessa.

Successivamente, il Geom. Pepi e l'Ing. Calogiuri hanno provveduto ad aggiornare i valori tramite confronto con l'andamento del mercato immobiliare con i dati OMI.

Stante la correttezza del metodo fin qui adottato, il presente lavoro manterrà l'approccio di quanto precedentemente fatto ma dovrà altresì soddisfare la duplice esigenza da una parte, di aggiornare una serie di valori e parametri che sono stati definiti nel tempo e dall'altra, di definire nuovi parametri che restituiscano sia l'influenza delle varianti al Regolamento Urbanistico e alle normative connesse, sia il diverso andamento del mercato immobiliare negli anni successivi al 2019.

## 2. Premessa

La normativa IMU rinvia all'art. 5 comma 5 del d.lgs 30 dicembre 1992, n. 504, in materia di ICI, la quale prevede che per le aree fabbricabili il valore e' costituito da quello venale in comune

commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo:

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

Riassumendo quanto già detto, dallo scrivente e da gli altri tecnici, nelle precedenti perizie si premette che:

- la normativa ICI all'art. 59 comma 1 lettera G) del d.lgs 446/1997 prevedeva la facoltà comunale di determinare periodicamente per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio ai fini ICI e il Comune di Campi Bisenzio aveva sfruttato tale opportunità. Il Regolamento per l'applicazione dell'ICI all'art. 3, aveva previsto che con delibera della Giunta si potessero determinare periodicamente per ubicazione, destinazione e zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale.

In applicazione di tale previsione regolamentare la Giunta comunale aveva stabilito di anno in anno, in base a una relazione tecnica del dirigente comunale, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili.

Come precisato da dottrina e giurisprudenza, la suddetta normativa introduceva obblighi solo per l'ufficio che, non avrebbe potuto procedere ad accertamento per chi, per le proprie aree, aveva pagato su valori non inferiori a quelli medi deliberati dal Comune. Vi era quindi una autolimitazione della potestà accertativa comunale.

Invece il contribuente non era vincolato dai valori comunali e poteva attribuire in sede di dichiarazione ICI un valore diverso da quello comunale (salva la potestà accertativa comunale in caso di infedele dichiarazione).

Con il passaggio dall'ICI all'IMU non è stata riconfermata la facoltà di cui all'art. 59 comma 1 lettera G del d.lgs 446/1997, quindi il Comune non può più autolimitare la propria potestà accertativa per le aree edificabili.

Tuttavia, resta la facoltà per il Comune di determinare anno per anno i valori medi in comune commercio delle aree edificabili che, adesso, risponde principalmente all'esigenza di fornire un orientamento al contribuente che non abbia intenzione di procedere a una stima, con i costi e i tempi che essa comporta, per aree magari di limitata entità.

Anzi, come precisato nelle istruzioni ministeriali della dichiarazione IMU, il contribuente può evitare di presentare la dichiarazione, qualora il Comune abbia determinato i valori venali in comune commercio e il contribuente intenda adeguarsi a tali valori.

Il Comune di Campi Bisenzio nel regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU sperimentale, approvato con delibera CC n. 198 del 23/12/2025 ha previsto:

**"ARTICOLO 4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.**

*1. Fermo restando che la base imponibile per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, e che il contribuente è tenuto a dichiarare tale valore ed effettuare il pagamento in base a esso, al fine di ridurre l'insorgenza del contenzioso e di orientare e semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, il Comune può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili.*

*2. I suddetti valori venali medi limitano la potestà di accertamento comunale qualora il valore dichiarato e assunto a base del pagamento dal contribuente non sia inferiore a essi, con esclusione dei casi in cui il Comune sia in possesso di documentazione specificamente riferita all'area in questione – come perizie di stima, atti di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale, atti abilitativi edilizi – che giustifichi l'attribuzione di valori maggiori.*

*3. Al contribuente non compete alcun rimborso qualora abbia pagato l'IMU sulla base di un valore dichiarato delle aree fabbricabili superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi di cui al comma 1, salve le ipotesi di errore debitamente documentato, come ad esempio un doppio versamento in acconto o a saldo.*

*4. E' altresì improcedibile la richiesta di rimborso dell'imposta pagata per aree edificabili, successivamente divenute inedificabili.*

Anche per il 2013 e il 2014, come già per il 2012, sono state approvate deliberazioni della Giunta comunale di determinazione dei valori venali medi delle aree, recependo relazioni tecniche del Dirigente comunale Arch. Pietro Pasquale Felice; si tratta rispettivamente della deliberazione n°270 del 6.12.2013 (valori 2013) e n°195 del 9.12.2014 (valori 2014).

Giunta comunale non ha più approvato simili deliberazioni per le annualità successive al 2014. Pertanto trovandosi nella necessità di procedere all'accertamento IMU per gli anni successivi al 2012 nei confronti dei contribuenti in possesso di aree edificabili, il Servizio Entrate ha richiesto al Geom. Pepi e all'Ing. Calogiuri un aggiornamento della perizia prodotta per l'annualità IMU 2012 e gli aggiornamenti successivi per gli anni 2013 - 2020.

Nel succitato periodo 2013-2020 lo strumento urbanistico veniva aggiornato mediante Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 12/04/2018, ai sensi dell'art. 30 e con la procedura di cui all'art. 32 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65. Tale variante al Regolamento Urbanistico Comunale è denominata "Regolamento Urbanistico Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014".

La variante suddetta, veniva adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 205 del 19/10/2017, con relativo avviso di adozione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 44 - Parte Seconda - del 31/10/2017. Con deliberazione C.C. n. 21 del 01/02/2018, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e la variante risulta efficace dal giorno 30 maggio 2018 a seguito della pubblicazione sul BURT n. 22 - parte II - del 30/05/2018.

Gli obiettivi della suddetta Variante sono quelli di confermare la previsione di alcune PMU e Zone Bc prima della scadenza del quinquennio, mentre tutte le altre previsioni decadono.

Per tale motivo, poiché la valutazione del valore delle aree edificabili ai fini impositivi IMU riguarda il valore espresso alla data del 1 gennaio dell'anno considerato per l'imposta, la suddetta variante ha impatto sulla valutazione dei terreni edificabili per l'anno 2019.

Nota bene da ora in poi nel testo questa verrà indicata come Variante 2018.

Come già accennato, si ritiene a questo punto però più corretto utilizzare per la valutazione, un raffronto fra la situazione delle previsioni urbanistiche valide al 1 Gennaio 2021 e quelle al 1 gennaio 2013 indicate nelle stime dell'Arch. Felice; così come un raffronto con uguale lasso temporale fra i valori OMI al 1 Gennaio 2021 e quelli al 1 Gennaio 2013.

### **3. Individuazione del valore al Mq da attribuire per l'annualità 2021.**

Come sopra accennato, il metodo fino ad ora utilizzato si è basato su una rivalutazione del valore al Mq di ciascuna area sulla base di un incremento percentuale derivato dalle quotazioni OMI suddivise per due macroaree il *Capoluogo* e il *Resto del territorio*. In questo modo si sono accorpate diverse Zone Omi con valori talvolta anche abbastanza divergenti. Per compiere un'analisi più puntuale delle variazioni dei prezzi nelle diverse zone del comune di Campi Bisenzio, nel presente lavoro, si prendono in considerazione le variazioni

per ogni zona OMI raffrontando i valori presi a riferimento dall'Arch. Felice per l'anno 2013 con quelli del Primo Semestre 2021. In questo modo avremo a disposizione una variazione percentuale riferita ad un valore di stima certo e non ad un suo adeguamento parziale e con una individuazione geografica molto approssimata.

I valori così individuati verranno applicati alle Zone Urbanistiche sulle quali è stata compiuta una completa revisione.

Il valore base a Mq dell'area sarà comunque definito sulla base della variazione percentuale del valore 2013 parametrata a seconda delle verifiche di cui ai successivi punti 5.1 - 5.9.

Infine si evidenzia come il valore medio dei terreni agricoli per la regione agraria 4 che comprende i comuni di Calenzano, Campi Bisenzio, Capraia e Limite, Lastra A Signa, Montelupo Fiorentino, Signa, Vinci nella rilevazione dell'anno 2021 prevede per un terreno a Seminativo Irriguo un valore di € 44.770,00 per Ha pari a **€ 4,47 al Mq**.

#### 4. Individuazione delle variazioni nei prezzi del mercato immobiliare tramite raffronto dati OMI 2013-2021-22.

Come già accennato precedentemente, nella seguente tabella si riportano le variazioni di prezzo per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, nelle diverse Zone OMI del Comune di Campi Bisenzio, prendendo a riferimento il primo semestre 2013 e il primo semestre 2021. Queste percentuali saranno poi applicate ai valori individuati dall'Arch. Felice per le destinazioni urbanistiche nelle aree geograficamente corrispondenti.

Questo tipo di verifica è stato compiuto per tutti gli anni di riferimento con il relativo abbattimento o aumento percentuale (Vedasi punto 16).

<b>CONFRONTO VALORI OMI 2013 - 2022</b>						
<b>ZONA OMI B1 Centro Storico</b>						
<b>DESTINAZIONE</b>		<b>2013</b>	<b>2022</b>	<b>Variazione %</b>	<b>Variazione nel 2021</b>	<b>Differenza</b>
Abitazioni civili	NORMAL E	€ 2.500,00	€ 2.350,00	-6,38%	-11,11%	4,73%
Box	NORMAL E	€ 1.800,00	€ 1.400,00	-28,57%	-28,57%	0,00%
Ville e Villini	NORMAL E	€ 3.300,00	€ 3.000,00	-10,00%	-10,00%	0,00%
Magazzini	NORMAL E	€ 1.100,00	€ 1.100,00	0,00%	0,00%	0,00%
Negozi	NORMAL E	€ 2.800,00	€ 2.100,00	-33,33%	-33,33%	0,00%
Uffici	NORMAL E	€ 2.500,00	€ 1.900,00	-31,58%	-25,00%	-6,58%
Laboratori	NORMAL E	€ 1.100,00	€ 1.000,00	-10,00%	-10,00%	0,00%
<b>ZONA OMI E1 SANT'ANGELO A LECORE</b>						
<b>DESTINAZIONE</b>		<b>2013</b>	<b>2022</b>	<b>Variazione %</b>	<b>Variazione nel 2021</b>	<b>Differenza</b>
Abitazioni civili	NORMAL E	€ 2.200,00	€ 2.250,00	2,22%	-2,33%	4,55%
Box	NORMAL E	€ 1.300,00	€ 1.200,00	-8,33%	-8,33%	0,00%

Magazzini	NORMAL E	€ 800,00	€ 700,00	-14,29%	-14,29%	0,00%
Laboratori	NORMAL E	€ 800,00	€ 700,00	-14,29%	-14,29%	0,00%
ZONA OMI E2 SAN PIERO A PONTI						
DESTINAZIONE		2013	2022	Variazione %	Variazione nel 2021	Differenza
Abitazioni civili	NORMAL E	€ 2.300,00	€ 2.500,00	8,00%	4,17%	3,83%
Box	NORMAL E	€ 1.500,00	€ 1.300,00	-15,38%	-15,38%	0,00%
Ville e Villini	NORMAL E	€ 2.900,00	€ 2.600,00	-11,54%	-11,54%	0,00%
Negozi	NORMAL E	€ 2.300,00				0,00%
Magazzini	NORMAL E	€ 1.100,00	€ 1.000,00	-10,00%	-10,00%	0,00%
Laboratori	NORMAL E	€ 1.100,00	€ 950,00	-15,79%	-15,79%	0,00%
ZONA OMI E3 SAN DONNINO						
DESTINAZIONE		2013	2022	Variazione %	Variazione nel 2021	Differenza
Abitazioni civili	NORMAL E	€ 2.500,00	€ 2.350,00	-6,38%	-8,70%	2,32%
Box	NORMAL E	€ 1.550,00	€ 1.300,00	-19,23%	-19,23%	0,00%
Ville e Villini	NORMAL E	€ 2.800,00	€ 2.600,00	-7,69%	-7,69%	0,00%
Magazzini	NORMAL E	€ 1.200,00	€ 1.100,00	-9,09%	-9,09%	0,00%
Negozi	NORMAL E	€ 2.400,00	€ 2.000,00	-20,00%	-20,00%	0,00%
Laboratori	NORMAL E	€ 1.200,00	€ 1.100,00	-9,09%	-9,09%	0,00%

<b>ZONA OMI E5 ZONA INDUSTRIALE PANTANO-FORNELLO- TRE VILLE</b>						
<b>DESTINAZIONE</b>		<b>2013 si prendon o i valori della zona R1</b>	<b>2022</b>	<b>Variazione %</b>	<b>Variazione nel 2021</b>	<b>Differenza</b>
Magazzini	NORMAL E	€ 1.300,00	€ 1.100,00	-18,18%	-18,18%	0,00%
Capannoni industriali	NORMAL E	€ 1.100,00	€ 900,00	-22,22%	-22,22%	0,00%
Capannoni tipici	NORMAL E	€ 1.100,00	€ 1.100,00	0,00%	0,00%	0,00%
Laboratori	NORMAL E	€ 1.300,00	€ 1.000,00	-30,00%	-30,00%	0,00%
<b>ZONA OMI R1 RESTO DEL TERRITORIO</b>						
<b>DESTINAZIONE</b>		<b>2013</b>	<b>2022</b>	<b>Variazione %</b>	<b>Variazione nel 2021</b>	<b>Differenza</b>
Abitazioni civili	NORMAL E	€ 2.400,00	€ 2.250,00	-6,67%	-6,67%	0,00%
Magazzini	NORMAL E	€ 1.300,00	€ 1.100,00	-18,18%	-18,18%	0,00%
Laboratori	NORMAL E	€ 1.300,00	€ 1.100,00	-18,18%	-18,18%	0,00%

## 5. Revisione del RUC e verifica delle Aree edificabili

Tutte le aree della cartografia del RUC, verranno sottoposte a puntuale revisione e alle stesse verrà attribuito un Codice Univoco (Vedi Tavole Allegate). Per ciascuna area si procederà alla verifica dei seguenti aspetti:

6. Utoe di appartenenza
7. Destinazione urbanistica
8. Zona OMI entro cui ricadono
9. Presenza di PMU, Piano Attuativo o PCI
10. Presenza di PMU non confermati nella Variante 2018
11. Presenza di vincoli quali fasce di rispetto idrauliche, elettrodotti e stradali
12. Appartenenza ad Aree Stralciate
13. Verifica del valore attribuito nel 2013
14. Verifica di completa edificazione dell'area (che verrà effettuata nella seconda fase del presente incarico).

## 15. Destinazioni urbanistiche e loro edificabilità

Come già accennato nelle stime che si sono susseguite nel tempo, si sono riprese le suddivisioni fatte dall'Arch. Felice. Si ritiene però necessario in questa stima individuare puntualmente le diverse fattispecie dato che, dopo diversi anni, si sono verificate variazioni significative. A questo fine riprendiamo le definizioni della Legenda del RUC ed andiamo ad individuare le diverse fattispecie:

### 15.1. Zone residenziali da consolidare (zone B)- Art.116

Queste zone, sono aree già urbanizzate e parzialmente edificate dove è possibile intervenire con intervento diretto nel caso di lotti ineditati o che mantengono una edificabilità residua. Con la seconda fase dell'incarico e la costituzione della banca dati GIS, sarà possibile andare ad individuare puntualmente ciascuna delle particelle. In queste aree, qualora dovesse essere messo in atto un intervento di demolizione e ricostruzione nel solo intervallo di tempo intercorrente fra la demolizione e la chiusura dei lavori di ricostruzione, l'area può essere considerata come edificabile.

### 15.2. Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (zona Bc) - Art. 118

Sono le aree inedificate, destinate all'edificazione ad uso prevalentemente residenziale all'interno dei perimetri dei PMU.

Per ciascuna di queste aree verrà stabilito il valore al Mq distinto per UTOE, Zona Omi, Destinazione residenziale o Commerciale, presenza di vincoli.

### 15.3. Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zona Br) Art. 119

Sono le aree già edificate, nelle quali è prevista la sostituzione dell'esistente

tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che può comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. In esse il Regolamento urbanistico si attua previa approvazione di un piano di recupero. L'edificabilità di queste aree si realizza soltanto dal momento della demolizione al momento della ultimazione della costruzione dei nuovi edifici. Volendo sottoporre a tassazione queste aree, deve essere verificata la data di emissione del Permesso a costruire e la data di ultimazione dei lavori. Dovrà inoltre essere verificato se nel periodo suddetto il contribuente non ha continuato a pagare l'IMU sugli edifici demoliti. Infine su queste aree vige la disciplina della Perequazione Urbanistica (vedi Art. 39 Nta) e pertanto in queste aree anche le destinazioni per standard assumeranno il valore della destinazione principale.

**15.4. Zone residenziali del Peep vigente e per la residenza sociale (zona Bp) Art. 120**

Nelle zone Bp non ancora attuate, si applicano le disposizioni di cui all'art. 117 cioè sono assimilate ad una zona Bc con PMU.

**15.5. Aree produttive da consolidare (zona D1) Art. 121**

Parimenti alle zone B, queste zone sono aree già urbanizzate e parzialmente edificate, dove è possibile intervenire con intervento diretto nel caso di lotti ineditati o che mantengono una edificabilità residua. Con la seconda fase dell'incarico e la costituzione della banca dati GIS, sarà possibile andare ad individuare puntualmente ciascuna delle particelle. In queste aree, qualora dovesse essere messo in atto un intervento di demolizione e ricostruzione nel solo intervallo di tempo intercorrente fra la demolizione e la chiusura dei lavori di ricostruzione, l'area può essere considerata come edificabile.

**15.6. Aree produttive da consolidare all'interno delle volumetrie e superfici coperte esistenti (D1a) Art. 122**

In dette aree, non sono consentite nuove edificazioni. Vi sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti della superficie coperta e del volume esistenti. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, devono essere finalizzati ad un miglioramento ambientale complessivo dell'area. Queste aree, possono quindi essere considerate non edificabili tranne nel caso della sostituzione edilizia che, parimenti alle zone Br, volendo sottoporre a tassazione queste aree deve essere verificata la data di emissione del Permesso a costruire e la data di ultimazione dei lavori. Dovrà inoltre essere verificato se, nel periodo suddetto, il contribuente non ha continuato a pagare l'IMU sugli edifici demoliti.

**15.7. Aree per industrie a rischio di incidente rilevante (D3)**

Sono particolari aree produttive, riservate al deposito di carburanti e combustibili, sia liquidi sia gassosi. In dette aree il Regolamento urbanistico si attua per intervento diretto, quindi sono da considerarsi immediatamente edificabili. Nel caso di aree già edificate, qualora dovesse essere messo in atto un intervento di demolizione e ricostruzione nel solo intervallo di tempo intercorrente fra la demolizione e la chiusura dei lavori di ricostruzione, l'area può essere considerata come edificabile.

**15.8. Depositi di materiali a cielo aperto (D4) Art. 124**

Sono particolari aree produttive con una edificabilità molto limitata.

**15.9. Aree residenziali di nuova definizione (zona C) Art. 131**

L'edificazione ad uso residenziale e commerciale avviene tramite PMU. Su queste aree vige la disciplina della Perequazione Urbanistica (vedi Art. 39 Nta) e pertanto in queste aree anche le destinazioni per standard assumeranno il valore al Mq della destinazione principale.

**15.10. Aree produttive di nuova definizione (zona D2) Art. 132**

L'edificazione ad uso produttivo e commerciale avviene tramite PMU. Su queste aree vige la disciplina della Perequazione Urbanistica (vedi Art. 39 Nta) e pertanto in queste aree anche le destinazioni per standard assumeranno il valore al Mq della destinazione principale.

**15.11. Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (D5) Art. 133**

L'edificazione con destinazione:

- commerciale commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
- produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza;
- turistico-ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R.42/2000;
- direzionale,
- di servizio.

L'edificazione può essere attuata per intervento diretto se, ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili e al di fuori del perimetro di PMU. In tutti gli altri casi l'edificazione si attua attraverso PMU. In questo ultimo caso su queste aree vige la disciplina della Perequazione Urbanistica (vedi Art. 39 Nta) e pertanto in queste aree anche le destinazioni

per standard assumeranno il valore al Mq della destinazione principale.

**15.12. Aree a destinazione commerciale di nuova definizione (D6) Art. 133ter**

Sono le parti del territorio comunale destinate, in conformità con il piano strutturale, a nuove aree commerciali al dettaglio destinate a grandi e medie strutture di vendita e l'edificazione viene attuata tramite piano attuativo.

**15.13. Aree per standard e per attrezzature di interesse generale Art. 134 (F)**

Le aree per standard con codice 'ac' 'mb' 'st' 'ap' 'mbp' 'p' 'Vpr' 'Vpu' 'v' 'par' 's' 'or' quando si trovano all'interno di un PMU o altro Piano Attuativo.

L'individuazione nelle planimetrie del Regolamento urbanistico delle zone F e di quelle cui al precedente comma, deve ritenersi prescrittiva per quanto riguarda le attrezzature e servizi da realizzarsi attraverso intervento edilizio diretto; in caso di attuazione per mezzo di Piano Attuativo o piano di massima unitario (PMU) l'effettiva individuazione di tali aree è da effettuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente Art.11, comma 4, lettera c) e lettera e) e delle specifiche norme di zona delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, esclusi i piani di recupero. In base alla disciplina della perequazione tutte le aree di cui ai punti precedenti, anche se l'edificabilità della singola area può essere vincolata all'esproprio da parte di Ente Pubblico, per i fini della presente stima vengono assimilate alla destinazione prevalente e come tali valutate

Trattasi di attrezzature Collettive / Standard Urbanistici ex Art. 134 Comma 2 Punto A come da Norme:

15.13.1. Attrezzature e servizi di interesse urbano a servizio delle zone prevalentemente residenziali, che costituiscono la dotazione minima inderogabile di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968, fissata complessivamente dal presente Regolamento Urbanistico nella misura di 25 mq ogni 33 mq di Sul di costruzioni residenziali, e sono costituite da:

- aree per istruzione prescolastica e dell'obbligo (Zone I);
- aree a verde pubblico e per impianti sportivi ;
- aree per servizi di interesse collettivo;
- aree per parcheggi pubblici.
- aree per attrezzature collettive

**15.14. Aree per l'istruzione (I) Art. 135**

Queste aree sono sempre soggette ad esproprio, quindi la loro edificabilità è vincolata da questo aspetto.

**15.15. Bacino di compensazione delle celle idrauliche (Ca) Art. 142**

Queste aree nel presente studio vengono assimilate alle zone E.

- 15.16.** Si aggiunge inoltre che per completezza d'informazione alle aree acque, A, E, e EI è stato attribuito il valore 0.

## **16. Verifica delle aree e attribuzione dei valori**

Per ciascuna UTOE (vedi Tavole 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13) si individuano le zone e le caratteristiche delle stesse come evidenziato sia nelle schede allegate che nella cartografia. I parametri che influenzano l'attribuzione del valore sono i seguenti:

- Utoe,
- Zona Omi,
- Destinazione Ru,
- Completamento o Espansione,
- Vincoli Da Variante 2007,
- Destinazione D'uso,
- Valore 2013 €/Mq,
- Variazione Percentuale Valori OMI,
- Verifica della presenza fasce di rispetto e altri vincoli
- Verifica della presenza di PMU decaduti
- Verifica presenza di previsione stralciate dal RUC.

Nel caso di aree ricadenti in PMU non confermati , come già indicato nella perizia relativa all'annualità 2021, si propone un decremento del valore del 60% per l'anno 2021, del 70% per l'anno 2022, del 80% per l'anno 2023 e infine il deprezzamento del 90% per l'anno 2024. Mentre nell'anno 2025 con l'adozione del nuovo Piano Operativo le aree ritorneranno ad avere una stima legata solo alle previsioni urbanistiche.

In sintesi possiamo indicare quindi che le destinazioni urbanistiche da considerarsi edificabili ai fini del presente lavoro sono:

1. Aree inedificate ricadenti in PMU (tutte le destinazioni comprese le aree a Standard) o PDR (Bp / Br e aree standard)
2. Aree inedificate ricadenti in zone B al di fuori di PMU e PDR
3. Aree inedificate ricadenti in zone D5 al di fuori di PMU e PDR
4. Aree inedificate ricadenti in zone D6 al di fuori di PMU e PDR
5. Aree inedificate ricadenti in Zone At, I, F, Ac e Carb al di fuori di PMU e PDR

## 16.1. UTOE 1

In questa UTOE sono presenti solo due **zone Bc**. Per la definizione della variazione del valore OMI, si prende a riferimento il valore delle civili abitazioni per la zona OMI B1 in quanto, nella Zona OMI E5, non sono presenti valori per questa categoria catastale.

Risultando le due zone in oggetto parzialmente edificate, si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa la rimanente capacità edificatoria.

UTOE 1 - 2021								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione e RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variant e 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2021 €/Mq
1	E5	BC Residenziale	Completamento	No	Residenza	€ 150,00	-11,11%	€ 133,33
1	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	No	Standard/Servizi Magazzini	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45

UTOE 1 - 2022								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione e RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variant e 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2022 €/Mq
1	E5	B - BC - Bp Residenziale	Completamento	No	Residenza	€ 150,00	-6,38%	€ 140,43
1	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	No	Standard/Servizi Magazzini	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45

UTOE 1 - 2023								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione e RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2023 €/Mq
1	E5	B - BC - Bp Residenziale	Completamento	No	Residenza	€ 150,00	-6,38%	€ 140,43
1	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	No	Standard/Servizi Magazzini	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45

UTOE 1 - 2024								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione e RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2024 €/Mq
1	E5	B - BC - Bp Residenziale	Completamento	No	Residenza	€ 150,00	-11,11%	€ 133,33
1	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	No	Standard/Servizi Magazzini	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45

## 16.2. UTOE 2 (Tav. 2,3,5,6)

Questa UTOE, ricade completamente in zona OMI E5 e le zone urbanistiche con possibilità edificatorie sono B, D1, D2, D5 e F.

Per quanto riguarda le **zone B**, tutte le zone in questa UTOE risultano edificate e si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa l'eventuale rimanente capacità edificatoria.

Per quanto riguarda le **zone D1**, si tratta di aree consolidate dove possono essere presenti porzioni inedificate dove è necessario verificare singolarmente l'eventuale edificabilità residua. In alcuni casi, le aree sono ricadenti in fascia di rispetto. Stante il fatto che si tratta di edificabilità residua rispetto ad un lotto già edificato e che questa edificabilità non si può realizzare almeno nelle aree ricadenti in fascia di rispetto autostradale, lo scrivente ritiene che queste aree non dovrebbero essere prese in considerazione, tranne che nel caso appartengano ad una proprietà contermina con capacità edificatoria ancora inespressa. Nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno.

Per quanto riguarda le **zone D2**, si tratta di una sola area completamente edificata al 2021 che in parte ricade in fascia di rispetto.

Nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno.

Per quanto riguarda le **zone D5**, si tratta di aree di espansione a destinazione terziaria, in parte edificate e in parte ricadenti in fascia di rispetto. Per la definizione del valore, si è preso il valore della destinazione Commerciale per le zone di Completamento come indicato dall'Arch. Felice in quanto al 2021 le aree risultano già ampiamente edificate. Per individuare la percentuale di aggiornamento si è fatto riferimento alla categoria Magazzini per la zona OMI E5. Nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno, riservando la verifica dell'edificabilità residua alla seconda fase dell'incarico.

Per quanto riguarda le **zone F**, si tratta di aree di espansione a destinazione attrezzature e standard. Per questo tipo di zone si verificano due fattispecie:

**A)** esse possono risultare edificate o in corso di edificazione (nel 2021), in parte edificate e in parte ricadenti in fascia di rispetto e nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno, riservando la verifica dell'edificabilità residua alla seconda fase dell'incarico.

**B)** esse possono ricadere all'interno del perimetro di PMU (il 2.1 e 2.6) non confermati a causa di problematiche legate alla disciplina idraulica. Nelle stime precedenti il valore è stato deprezzato del 50% dall'Ing. Calogiuri mentre, l'andamento del mercato immobiliare nel terziario uffici vede un incremento del 3,03 % nel Comune e del -18,18% per i magazzini in Zona OMI E3. Trattasi di area con pericolosità idraulica 3b. Stante la sospensione della validità dello strumento attuativo (PMU 2.1 e 2.6) che è obbligatorio per edificare nell'area, non essendo in questo caso previsto l'intervento diretto. Lo scrivente propone di utilizzare un decremento progressivo con l'aumentare del periodo di "sospensione" dell'edificabilità anche in accordo con quanto previsto da recenti pronunciamenti della cassazione in merito. Quindi si propone un decremento del valore del 60% per l'anno 2021, del 70% per l'anno 2022, del 80% per l'anno 2023 e infine il deprezzamento del 90% per l'anno 2024. Mentre nell'anno 2025 con l'adozione del nuovo Piano Operativo le aree ritorneranno ad avere una stima legata solo alle previsioni urbanistiche.

UTOE 2 - 2021								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2021 €/Mq
2	E5	B	Completamento	Da Verificare	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
2	E5	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 105,00	0,00%	€ 105,00
2	E5	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 10,50	0,00%	€ 10,50
2	E5	D2	Espansione	PMU 2.5 Non ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 100,00	0,00%	€ 100,00
2	E5	D2	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 10,00	0,00%	€ 10,00
2	E5	D5	Espansione	PMU 2.5 Non ricade in fascia di rispetto	Commerciale Terziario	€ 160,00	-18,18%	€ 130,91
2	E5	D5	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Commerciale Terziario	€ 16,00	-18,18%	€ 13,09
2	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto e non PMU 2.1 - 2.6	Servizi/magazzini	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45
2	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU 2.1 - 2.6 non confermato	Servizi/magazzini	€ 20,00	-60,00%	€ 8,00

UTOE 2 - 2022								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2022 €/Mq

			one					
2	E5	B	Completamento	Da Verificare	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
2	E5	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 105,00	0,00%	€ 105,00
2	E5	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 10,50	0,00%	€ 10,50
2	E5	D2	Espansione	PMU 2.5 Non ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 100,00	0,00%	€ 100,00
2	E5	D2	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 10,00	0,00%	€ 10,00
2	E5	D5	Espansione	PMU 2.5 Non ricade in fascia di rispetto	Commerciale Terziario	€ 160,00	-18,18%	€ 130,91
2	E5	D5	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Commerciale Terziario	€ 16,00	-18,18%	€ 13,09
2	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto e non PMU 2.1 - 2.6	Servizi/magazzini	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45
2	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU 2.1 - 2.6 non confermato	Servizi/magazzini	€ 20,00	-70,00%	€ 6,00

UTOE 2 - 2023								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2023 €/Mq
2	E5	B	Completamento	Da Verificare	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
2	E5	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 105,00	0,00%	€ 105,00
2	E5	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 10,50	0,00%	€ 10,50
2	E5	D2	Espansione	PMU 2.5 Non ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 100,00	0,00%	€ 100,00
2	E5	D2	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 10,00	0,00%	€ 10,00
2	E5	D5	Espansione	PMU 2.5 Non ricade in fascia di rispetto	Commerciale Terziario	€ 160,00	-18,18%	€ 130,91
2	E5	D5	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Commerciale Terziario	€ 16,00	-18,18%	€ 13,09
2	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Servizi/magazzini	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45
2	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU 2.1 - 2.6 non confermato	Servizi/magazzini	€ 20,00	-80,00%	€ 4,00

UTOE 2 - 2024								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2024 €/Mq
2	E5	B	Completamento	Da Verificare	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
2	E5	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 105,00	0,00%	€ 105,00
2	E5	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 10,50	0,00%	€ 10,50
2	E5	D2	Espansione	PMU 2.5 Non ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 100,00	0,00%	€ 100,00
2	E5	D2	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Industriale artigianale	€ 10,00	0,00%	€ 10,00
2	E5	D5	Espansione	PMU 2.5 Non ricade in fascia di rispetto	Commerciale Terziario	€ 160,00	-18,18%	€ 130,91
2	E5	D5	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Commerciale Terziario	€ 16,00	-18,18%	€ 13,09
2	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Servizi/magazzini	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45
2	E5	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU 2.1 - 2.6 non confermato	Servizi/magazzini	€ 20,00	-90,00%	€ 2,00

### 16.3. UTOE 3 (Tav. 2,5,6,10)

Questa UTOE ricade nelle zone OMI E5, B1 e R1 e le zone urbanistiche con possibilità edificatorie sono B, D5 e F.

Per quanto riguarda le **zone B**, tutte le zone in questa UTOE risultano edificate (almeno parzialmente) si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa l'eventuale rimanente capacità edificatoria.

Per quanto riguarda le **zone D5**, si tratta di due aree di espansione normate da diversi PMU. Tutte e due le aree risultano al 2021 parzialmente edificate. Il PMU 3.1 risulta essere fra quelli non confermati dalla Variante 2018 e quindi attualmente priva di pianificazione attuativa.

Per quanto riguarda le **zone F** si tratta di due aree di cui:

- una (codice 3-F-1488) ineditata ma ricadente quasi completamente in fascia di rispetto.
  - una (codice 3-F-1508) parzialmente edificata e parzialmente ricadente in fascia di rispetto.
- Nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno.

UTOE 3 - 2021								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2021 €/Mq
3	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
3	R1	D5	Espansione	PMU non confermato 3.1	Commerciale	€ 35,00	-60,00%	€ 14,00
3	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU non confermato 3.1	Attrezzature	€ 20,00	-60,00 %	€ 8,00
3	R1	D	Completamento	No	Industriale/Artigianale	€ 120,00	-18,18%	€ 98,18
3	R1	D5	Espansione	PMU confermato 3.2 non ricade in fascia di rispetto	Commerciale	€ 120,00	-18,18%	€ 98,18

3	R1	D5	Espansione	PMU confermato 3.2 ricade in fascia di rispetto	Commerci e	€ 12,00	-18,18%	€ 9,81
3	R1	Aree per Standar d fuori da PMU	Comple tamento	Non ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45

UTOE 3 - 2022								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2022 €/Mq
3	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
3	R1	D5	Espansione	PMU non confermato 3.1	Commerciale	€ 35,00	-70,00%	€ 10,50
3	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU non confermato 3.1	Attrezzature	€ 20,00	-70,00%	€ 6,00
3	R1	D5	Espansione	PMU confermato 3.2 non ricade in fascia di rispetto	Commerciale	€ 120,00	-18,18%	€ 98,18
3	R1	D5	Espansione	PMU confermato 3.2 ricade in fascia di rispetto	Commerciale	€ 12,00	-18,18%	€ 9,81
3	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45

UTOE 3 - 2023								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2023 €/Mq
3	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
3	R1	D5	Espansione	PMU non confermato 3.1	Commerciale	€ 35,00	-80,00%	€ 7,00
3	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU non confermato 3.1	Attrezzature	€ 20,00	-80,00%	€ 4,00
3	R1	D5	Espansione	PMU confermato 3.2 non ricade in fascia di rispetto	Commerciale	€ 120,00	-18,18%	€ 98,18
3	R1	D5	Espansione	PMU confermato 3.2 ricade in fascia di rispetto	Commerciale	€ 12,00	-18,18%	€ 9,81
3	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45

UTOE 3 - 2024								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2024 €/Mq
3	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-11,11	€ 71,11
3	R1	D5	Espansione	PMU non confermato 3.1	Commerciale	€ 35,00	-90,00%	€ 3,50
3	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU non confermato 3.1	Attrezzature	€ 20,00	-90,00%	€ 2,00
3	R1	D5	Espansione	PMU confermato 3.2 non ricade in fascia di rispetto	Commerciale	€ 120,00	-18,18%	€ 98,18
3	R1	D5	Espansione	PMU confermato 3.2 ricade in fascia di rispetto	Commerciale	€ 12,00	-18,18%	€ 9,81
3	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 80,00	-18,18%	€ 65,45

## 16.4. UTOE 4 (Tav. 2,4,5,8,9)

Questa UTOE ricade nelle zone OMI B1, E5 e R1 e le zone urbanistiche con possibilità edificatorie sono B, Bc, Bp, C, D1, D2, D4, D5 e F.

Per quanto riguarda le **zone B**, tutte le zone in questa UTOE risultano edificate (almeno parzialmente) si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa l'eventuale rimanente capacità edificatoria.

Per quanto riguarda le **zone Bc, Bp e C**, la variazione di valore per destinazione Residenziale sarà pari a -11,11% per le zone OMI B1 e E5 è pari -6,67% per la zona OMI R1 (vedi tabella di cui al punto 4).

Per quanto riguarda le **zone D1** si tratta di aree prevalentemente edificate si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa l'eventuale rimanente capacità edificatoria.

Ricadono in zona OMI:

R1 dove i laboratori hanno un decremento del -18,18%

B1 dove i laboratori hanno un decremento del -10,00%

E5 dove i capannoni industriali hanno un decremento del -22,22%

Per quanto riguarda le **zone D2**, si tratta di aree di espansione normate da diversi PMU. Qualcuno di questi PMU risulta essere fra quelli non confermati dalla Variante 2018. Le aree D2 ricadono in Zona OMI R1 e B1, quindi l'adeguamento del valore è pari a -14,92%.

Per quanto riguarda le **zone D4** si tratta di due aree per depositi di materiali edili a cielo aperto di cui:

- L'area con codice 4-D4-104 che ricade in un PMU convenzionato. I magazzini hanno un decremento del -18,18%
- L'Area con codice D4-4-39 ricade in PMU non confermato dalla Variante 2018 quindi attualmente priva di pianificazione attuativa.

Per quanto riguarda le **zone D5** si tratta di aree a prevalente destinazione terziaria ricadenti in:

- zona OMI B1 (prevalentemente edificate) o in perimetro di PMU. Destinazione negozi -33,33% adeguamento salvo verifica decadenza PMU.
- zona OMI R1 in perimetro PMU non confermato Variante 2018 ricadenti in parte anche in fascia di rispetto oppure in perimetro Art. 15. Destinazione Magazzini adeguamento -18,18% salvo verifica decadenza PMU e presenza vincoli.
- zona OMI E5 edificate o in perimetro PMU o Art. 15 non confermato. Destinazione Magazzini adeguamento -18,18% salvo verifica decadenza PMU e presenza vincoli.

Per quanto riguarda le **zone F**, si tratta di aree ricadenti in zona OMI R1 aree prevalentemente inedificate in parte ricadenti anche in fascia di rispetto. Destinazione Magazzini adeguamento -18,18%.

Nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno.

UTOE 4 - 2021								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2021 €/Mq
4	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
4	B1	Bc - Bp	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
4	R1	Bc	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
4	R1	C	Espansione	Art. 15 PMU 4.7 Convenzionato	Residenza	€ 100,00	-11,11%	€ 88,89
4	R1	C- D5	Espansione	PMU 4.2, 4.8, 4.9a, 4.9b Non confermato	Residenza e Comm.	€ 50,00	-60%	€ 20,00
4	R1	C	Espansione	PMU 4.20, 4.21a, 4.21b Non confermato	Residenza	€ 74,66	-60%	€ 29,86
4	B1	Bc- C	Espansione	PMU da 4.16, 4.17, 5.8 CONFERMATO	Residenza	€ 40,00	-11,11%	€ 35,55
4	B1	C	Espansione	PMU 4.18, 4.19, 4,20, 4,21b, 4.21b 4.22, NON CONFERMATO	Residenza	€ 40,00	-60,00%	€ 16,00
4	B1	D1	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-10,00%	€ 94,50
4	R1	D1-D2	Completamento	PMU 4.15 No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-18,18%	€ 85,91
4	E5	D1	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-22,00%	€ 81,90

4	R1	D2	Espansione	PMU 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12 Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 87,50	-14,92%	€ 74,44
4	R1	D2	Espansione	PMU 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12 Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 87,50	-90,00%	€ 8,75
4	R1	D2	Espansione	PMU 4.1 non confermato	Industriale Artigianale	€ 87,50	-60,00%	€ 35,00
4	R1	D2	Espansione	PMU 4.1 non confermato e ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 87,50	-90,00%	€ 8,75
4	R1	D4	Espansione	PMU 4.15 convenzionato	Dep. Materiale a cielo aperto	€ 60,00	-18,18%	€ 49,09
4	R1	D4	Espansione	PMU 4.14, 4.3 non confermato	Dep. Materiale a cielo aperto	€ 60,00	-60,00%	€ 24,00
4	B1	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-33,33%	€ 106,67
4	B1 - R1	D5	Completamento	PMU 4.18, 4.19, 4.20, 4.21a, 4.21b, 4.22 non confermato	Terziario/Commerciale	€ 35,00	-60,00%	€ 14,00
4	R1	D5	Espansione	PMU 4.7, 4.16, 4.17 confermato	Terziario/Commerciale	€ 63,84	-33,33%	€ 48,00
4	E5	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-18,18%	€ 130,91
4	E5	D5	Completamento	PMU non confermato	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-60,00%	€ 64,00
4	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	Non ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 40,00	-15,80%	€ 33,68

UTOE 4 - 2022								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2022 €/Mq
4	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
4	B1	Bc - Bp	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
4	R1	B-Bc	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
4	R1	C	Espansione	Art. 15 PMU 4.7 Convenzionato	Residenza	€ 100,00	-6,38%	€ 93,62
4	R1	C- D5	Espansione	PMU 4.2, 4.8, 4.9a, 4.9b Non confermato	Residenza e Comm.	€ 50,00	-70%	€ 15,00
4	R1	C	Espansione	PMU 4.20, 4.21a, 4.21b Non confermato	Residenza	€ 74,66	-70%	€ 22,40
4	B1	Bc- C	Espansione	PMU da 4.16, 4.17, 5.8 CONFERMATO	Residenza	€ 40,00	-6,38%	€ 37,45
4	B1	C	Espansione	PMU 4.18, 4.19, 4,20, 4,21a, 4.21b 4.22, NON CONFERMATO	Residenza	€ 40,00	-70,00%	€ 12,00
4	B1	D1	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-10,00%	€ 94,50
4	R1	D1-D2	Completamento	PMU 4.15 No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-18,18%	€ 85,91
4	E5	D1	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-22,00%	€ 81,90
4	R1-E5	D2	Espansione	PMU 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12	Industriale Artigianale	€ 87,50	-14,92%	€ 74,44

				Non ricade in fascia di rispetto				
4	R1	D2	Espansione	PMU 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12 Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 87,50	-90,00%	€ 8,75
4	R1	D2	Espansione	PMU 4.1 non confermato	Industriale Artigianale	€ 87,50	-70,00%	€ 26,25
4	R1	D2	Espansione	PMU 4.1 non confermato e ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 87,50	-90,00%	€ 8,75
4	R1	D4	Espansione	PMU 4.15 convenzionato	Dep. Materiale a cielo aperto	€ 60,00	-18,18%	€ 49,09
4	R1	D4	Espansione	PMU 4.14, 4.3 non confermato	Dep. Materiale a cielo aperto	€ 60,00	-70,00%	€ 18,00
4	B1	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-33,33%	€ 106,67
	B1 - 4 R1	D5	Completamento	PMU 4.18, 4.19, 4.20, 4.21a, 4.21b, 4.22 non confermato	Terziario/Commerciale	€ 35,00	-70,00%	€ 10,50
4	R1	D5	Espansione	PMU 4.7, 4.16, 4.17 confermato	Terziario/Commerciale	€ 63,84	-33,33%	€ 48,00
4	E5	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-18,18%	€ 130,91
4	E5	D5	Completamento	PMU 4,2 non confermato	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-70,00%	€ 48,00
4	B1-R1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU non confermato	Attrezzature	€ 52,36	-70,00%	€ 15,71
4	R1	Aree per Standard fuori	Espansione	Non ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 40,00	-15,80%	€ 33,68

		da PMU						
--	--	--------	--	--	--	--	--	--

UTOE 4 - 2023								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2023 €/Mq
4	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
4	B1	Bc - Bp	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
4	R1	B-Bc	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
4	R1	C	Espansione	Art. 15 PMU 4.7 Convenzionato	Residenza	€ 100,00	-6,38%	€ 93,62
4	R1	C- D5	Espansione	PMU 4.2, 4.8, 4.9a, 4.9b Non confermato	Residenza e Comm.	€ 50,00	-80%	€ 10,00
4	R1	C	Espansione	PMU 4.20, 4.21a, 4.21b Non confermato	Residenza	€ 74,66	-80%	€ 14,93
4	B1	Bc- C	Espansione	PMU da 4.16, 4.17, 5.8 CONFERMATO	Residenza	€ 40,00	-6,38%	€ 37,45
4	B1	C	Espansione	PMU 4.18, 4.19, 4,20, 4,21a, 4.21b 4.22, NON CONFERMATO	Residenza	€ 40,00	-80,00%	€ 8,00
4	B1	D1	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-10,00%	€ 94,50
4	R1	D1-D2	Completamento	PMU 4.15 No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-18,18%	€ 85,91
4	E5	D1	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-22,00%	€ 81,90
4	R1-E5	D2	Espansione	PMU 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12 Non ricade in	Industriale Artigianale	€ 87,50	-14,92%	€ 74,44

				fascia di rispetto				
4 R1	D2		Espansione	PMU 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12 Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 87,50	-90,00%	€ 8,75
4 R1	D2		Espansione	PMU 4.1 non confermato	Industriale Artigianale	€ 87,50	-80,00%	€ 17,50
4 R1	D2		Espansione	PMU 4.1 non confermato e ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 87,50	-90,00%	€ 8,75
4 R1	D4		Espansione	PMU 4.15 convenzionato	Dep. Materiale a cielo aperto	€ 60,00	-18,18%	€ 49,09
4 R1	D4		Espansione	PMU 4.14, 4.3 non confermato	Dep. Materiale a cielo aperto	€ 60,00	-80,00%	€ 12,00
4 B1	D5		Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-30,23%	€ 111,62
B1 - 4 R1	D5		Completamento	PMU 4.18, 4.19, 4.20, 4.21a, 4.21b, 4.22 non confermato	Terziario/Commerciale	€ 35,00	-80,00%	€ 7,00
4 R1	D5		Espansione	PMU 4.7, 4.16, 4.17 confermato	Terziario/Commerciale	€ 63,84	-30,23%	€ 44,54
4 E5	D5		Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-18,18%	€ 130,91
4 E5	D5		Completamento	PMU 4,2 non confermato	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-80,00%	€ 32,00
4 B1-R1		Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU non confermato	Attrezzature	€ 52,36	-80,00%	€ 10,47
4 R1		Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	Non ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 40,00	-15,80%	€ 33,68

UTOE 4 - 2024								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2024 €/Mq
4	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
4	B1	Bc - Bp	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
4	R1	B-Bc	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	+4%	€83,20
4	R1	C	Espansione	Art. 15 PMU 4.7 Convenzionato	Residenza	€ 100,00	+4%	€ 104,00
4	R1	C- D5	Espansione	PMU 4.2, 4.8, 4.9a, 4.9b Non confermato	Residenza e Comm.	€ 50,00	-90%	€ 5,00
4	R1	C	Espansione	PMU 4.20, 4.21a, 4.21b Non confermato	Residenza	€ 74,66	-90%	€ 7,46
4	B1	Bc- C	Espansione	PMU da 4.16, 4.17, 5.8 CONFERMATO	Residenza	€ 40,00	-11,11%	€ 35,55
4	B1	C	Espansione	PMU 4.18, 4.19, 4,20, 4,21a, 4.21b 4.22, NON CONFERMATO	Residenza	€ 40,00	-90,00%	€ 4,00
4	B1	D1	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-10,00%	€ 94,50
4	R1	D1-D2	Completamento	PMU 4.15 No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-18,18%	€ 85,91
4	E5	D1	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 105,00	-22,00%	€ 81,90

4	R1-E5	D2	Espansione	PMU 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12 Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 87,50	-14,92%	€ 74,44
4	R1	D2	Espansione	PMU 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12 Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 87,50	-90,00%	€ 8,75
4	R1	D2	Espansione	PMU 4.1 non confermato	Industriale Artigianale	€ 87,50	-90,00%	€ 8,75
4	R1	D2	Espansione	PMU 4.1 non confermato e ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 87,50	-90,00%	€ 8,75
4	R1	D4	Espansione	PMU 4.15 convenzionato	Dep. Materiale a cielo aperto	€ 60,00	-18,18%	€ 49,09
4	R1	D4	Espansione	PMU 4.14, 4.3 non confermato	Dep. Materiale a cielo aperto	€ 60,00	-90,00%	€ 6,00
4	B1	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-33,33%	€ 106,67
4	B1 - R1	D5	Completamento	PMU 4.18, 4.19, 4.20, 4.21a, 4.21b, 4.22 non confermato	Terziario/Commerciale	€ 35,00	-90,00%	€ 3,50
4	R1	D5	Espansione	PMU 4.7, 4.16, 4.17 confermato	Terziario/Commerciale	€ 63,84	-40,00%	€ 38,30
4	E5	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-40,00%	€ 96,00
4	E5	D5	Completamento	PMU 4,2 non confermato	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-90,00%	€ 16,00
4	B1-R1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU non confermato	Attrezzature	€ 52,36	-90,00%	€ 5,23

4	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	Non ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 40,00	-18,80%	€ 32,48
---	----	--------------------------------	------------	----------------------------------	--------------	---------	---------	---------

## 16.5. UTOE 5 (Tav. 5,6,9,10)

Questa UTOE, ricade nelle zone OMI B1, R1 e E2 e le zone urbanistiche con possibilità edificatorie sono B, Bc, Bp, C, D1, D5 e F.

Per quanto riguarda le **zone B**, tutte le zone in questa UTOE risultano edificate (almeno parzialmente) si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa l'eventuale rimanente capacità edificatoria. Tutte le aree ricadono in Zona OMI B1, con un decremento del valore pari a -11,11%.

Per quanto riguarda le **zone Bc e Bp**, queste ricadono in Zona OMI B1 e R1 con un decremento del valore di -11,11% per la zona B1 e - 6,67% per la zona R1. Qualche area ricade parzialmente in fascia di rispetto.

Nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno.

Per quanto riguarda le **zone C**, queste ricadono in Zona OMI B1 e R1 con un decremento del valore di -11,11% per la zona B1 e - 6,67% per la zona R1. Alcune ricadono parzialmente in fascia di rispetto e entro il perimetro di PMU non confermati dalla Var. 2018.

Per quanto riguarda le **zone D1**, si tratta di aree prevalentemente edificate, si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa l'eventuale rimanente capacità edificatoria. Ricadono in zona OMI:

B1 dove i laboratori hanno un decremento del -10,00% e sono parzialmente anche in fascia di rispetto.

R1 dove i laboratori hanno un decremento del -18,18% e anche in questo caso ricadono parzialmente in fascia di rispetto.

Per quanto riguarda le **zone D5**, si tratta di aree a prevalente destinazione terziaria, talvolta già edificate, ricadenti in zona OMI R1 in perimetro PMU non confermato Variante 2018 ricadenti in parte anche in fascia di rispetto. Destinazione Magazzini adeguamento -18,18% salvo verifica decadenza PMU e presenza vincoli.

Per quanto riguarda le **zone F**, si tratta di aree ricadenti in zona OMI B1 e R1 aree parzialmente edificate in parte ricadenti anche in fascia di rispetto.

Le variazioni di valore con Destinazione Magazzini per la zona OMI B1 è 0,00%, mentre per la R1 l'adeguamento -18,18%.

Nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno.

UTOE 5 - 2021								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2021 €/Mq
5	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
5	B1	Bc - Bp	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
5	B1	Bc - Bp	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 8,00	-11,11%	€ 7,11
5	R1	Bc - Bp	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 80,00	-6,67%	€ 74,66
5	R1	Bc - Bp	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 8,00	-6,67%	€ 7,46
5	B1	C	Espansione	PMU 5.1 Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 40,00	-11,11%	€ 35,56
5	B1	C	Espansione	PMU 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 non confermato	Residenza	€ 40,00	-60,00%	€ 16,00
5	R1	C	Espansione	PMU 5.8 Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 70,00	-6,67%	€ 65,33
5	R1	C	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 7,00	-6,67%	€ 6,53
5	R1	C	Espansione	PMU 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, non confermato	Residenza	€ 70,00	-60,00%	€ 28,00
5	B1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,00	-10,00%	€ 94,50
5	B1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 10,50	-10,00%	€ 9,45
5	R1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,00	-18,18%	€ 85,91

5	R1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 10,50	-18,18%	€ 8,59
5	R1	D5	Espansione	PMU 5.8 Non ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-18,18%	€ 130,91
5	R1	D5	Espansione	PMU 5.8 Ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 16,00	-18,18%	€ 13,09
5	R1 - B1	D5	Espansione	PMU 5.2, 5.4, 5.7, non confermato	Terziario/Commerciale	€ 35,00	-60,00%	€ 14,00
5	B1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 80,00	-0,00%	€ 80,00
5	B1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	PMU non confermato	Attrezzature	€ 80,00	-60,00%	€ 32,00

UTOE 5 - 2022								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2022 €/Mq
5	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
5	B1	Bc - Bp	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
5	B1	Bc - Bp	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 8,00	-6,38%	€ 7,48
5	R1	Bc - Bp	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 80,00	-6,67%	€ 74,66
5	R1	Bc - Bp	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 8,00	-6,67%	€ 7,46
5	B1	C	Espansione	PMU 5.1 Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 40,00	-6,38%	€ 37,45
5	B1	C	Espansione	PMU 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 non confermato	Residenza	€ 40,00	-70,00%	€ 12,00
5	R1	C	Espansione	PMU 5.8 Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 70,00	-6,67%	€ 65,33
5	R1	C	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 7,00	-6,67%	€ 6,53
5	R1	C	Espansione	PMU 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7 non confermato	Residenza	€ 70,00	-70,00%	€ 21,00
5	B1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,00	-10,00%	€ 94,50
5	B1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 10,50	-10,00%	€ 9,45
5	R1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,00	-18,18%	€ 85,91

5	R1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 10,50	-18,18%	€ 8,59
5	R1	D5	Espansione	PMU 5.8 Non ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-18,18%	€ 130,91
5	R1	D5	Espansione	PMU 5.8 Ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 16,00	-18,18%	€ 13,09
5	R1 - B1	D5	Espansione	PMU 5.2, 5.4, 5.7, non confermato	Terziario/Commerciale	€ 35,00	-70,00%	€ 10,50
5	B1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 80,00	-0,00%	€ 80,00
5	B1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	PMU non confermato	Attrezzature	€ 80,00	-70,00%	€ 24,00

### UTOE 5 - 2023

UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni % OMI	Valore 2023 €/Mq
5	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
5	B1	Bc - Bp	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 80,00	-6,38%	€ 74,89
5	B1	Bc - Bp	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 8,00	-6,38%	€ 7,48
5	R1	Bc - Bp	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 80,00	0%	€ 80,00
5	R1	Bc - Bp	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 80,00	-90,00%	€ 8,00
5	B1	C	Espansione	PMU 5.1 Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 40,00	-6,38%	€ 37,45

5	B1	C	Espansione	PMU 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 non confermato	Residenza	€ 40,00	-80,00%	€ 8,00
5	R1	C	Espansione	PMU 5.8 Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 70,00	0%	€ 70,00
5	R1	C	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 70,00	-90,00%	€ 7,00
5	R1	C	Espansione	PMU 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7 non confermato	Residenza	€ 70,00	-80,00%	€ 14,00
5	B1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,00	-10,00%	€ 94,50
5	B1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,0	-90,00%	€ 10,50
5	R1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,00	-18,18%	€ 85,91
5	R1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,0	-90,00%	€ 10,50
5	R1	D5	Espansione	PMU 5.8 Non ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-18,18%	€ 130,91
5	R1	D5	Espansione	PMU 5.8 Ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-90,00%	€ 16,00
5	R1 - B1	D5	Espansione	PMU 5.2, 5.4, 5.7, non confermato	Terziario/Commerciale	€ 35,00	-80,00%	€ 7,00
5	B1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 80,00	-0,00%	€ 80,00
5	B1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	PMU non confermato	Attrezzature	€ 80,00	-80,00%	€ 16,00
5	R1	Aree per Standard fuori	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 40,00	0%	€ 40,00

		da PMU					
--	--	--------	--	--	--	--	--

UTOE 5 - 2024								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazion e % OMI	Valore 2024 €/Mq
5	B1	B	Completamento	No	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
5	B1	Bc - Bp	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 80,00	-11,11%	€ 71,11
5	B1	Bc - Bp	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 80,00	-90,00%	€ 8,00
5	R1	Bc - Bp	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 80,00	+4,00%	€ 83,20
5	R1	Bc - Bp	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 80,00	-90,00%	€ 8,00
5	B1	C	Espansione	PMU 5.1 Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 40,00	-11,11%	€ 35,55
5	B1	C	Espansione	PMU 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 non confermato	Residenza	€ 40,00	-90,00%	€ 4,00
5	R1	C	Espansione	PMU 5.8 Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 70,00	+4,00%	€ 72,80
5	R1	C	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 70,00	-90,00%	€ 7,00
5	R1	C	Espansione	PMU 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7 non confermato	Residenza	€ 70,00	-90,00%	€ 7,00
5	B1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,00	-10,00%	€ 94,50
5	B1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,00	-90,00%	€ 10,50

5	R1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,00	-18,18%	€ 85,91
5	R1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 105,00	-90,00%	€ 10,50
5	R1	D5	Espansione	PMU 5.8 Non ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-40,00%	€ 96,00
5	R1	D5	Espansione	PMU 5.8 Ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 160,00	-90,00%	€ 16,00
5	R1 - B1	D5	Espansione	PMU 5.2, 5.4, 5.7, non confermato	Terziario/Commerciale	€ 35,00	-90,00%	€ 3,50
5	B1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 80,00	-0,00%	€ 80,00
5	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 40,00	0%	€ 40,00

## 16.6. UTOE 6 (Tav. 4,7,8,9,11)

Questa UTOE, ricade nelle zone OMI R1, E1 e E2 e le zone urbanistiche con possibilità edificatorie sono B, Bc, Bp, Br, C, D1, D2, D3, D5 e F.

Per quanto riguarda le **zone B**, tutte le zone in questa UTOE risultano edificate (almeno parzialmente), si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa l'eventuale rimanente capacità edificatoria.

Le aree ricadono in Zona OMI

- R1 con un decremento del valore pari a -6,67%.
- E1 con un decremento del valore pari a -2,33%.
- E2 con un aumento del valore pari a +4,17%.

Per quanto riguarda le **zone Bc, Bp, Br**, queste ricadono in:

- R1 con un decremento del valore pari a -6,67%.
- E1 con un decremento del valore pari a -2,33%.
- E2 con un aumento del valore pari a +4,17%.

Qualche area ricade parzialmente in fascia di rispetto.

Nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno.

Per quanto riguarda le **zone C**, queste ricadono in Zona OMI:

- R1 con un decremento del valore pari a -6,67%.
- E1 con un decremento del valore pari a -2,33%.
- E2 con un aumento del valore pari a +4,17%.

Le aree delle zone C ricadono parzialmente in fascia di rispetto e entro il perimetro di aree stralciate dal RUC. Su queste aree non è più possibile nessun intervento di edificazione, pertanto lo scrivente propone di azzerarne il valore.

Per quanto riguarda le **zone D1**, si tratta di aree prevalentemente edificate si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa l'eventuale rimanente capacità edificatoria.

Ricadono in zona OMI:

- E2 dove i laboratori hanno un decremento del -15,79%.
- E1 dove i laboratori hanno un decremento del valore pari a -14,29%.
- R1 dove i laboratori hanno un decremento del valore pari a -18,18%.

Anche in questo caso alcune aree ricadono parzialmente in fascia di rispetto.

Per quanto riguarda le **zone D2** si tratta di cinque aree tutte ricadenti in Zona OMI R1 dove i laboratori hanno un decremento del valore pari a -18,18%.

Queste aree ricadono parzialmente in fascia di rispetto e tutte entro il perimetro di aree stralciate dal RUC. Su queste aree non è più possibile nessun intervento di edificazione, pertanto lo scrivente propone di azzerarne il valore.

Per quanto riguarda le **zone D3**, si tratta di una area già edificata ricadente in Zona OMI E1 dove i Magazzini hanno un decremento del valore pari a -14,29%. Come nel caso di tutte le aree già edificate, la loro edificabilità residua potrà essere verificata solo durante la seconda fase dell'incarico. Qualora dovesse essere messo in atto un intervento di demolizione e

ricostruzione, nel solo intervallo di tempo intercorrente fra la demolizione e la chiusura dei lavori di ricostruzione l'area può essere considerata come edificabile. Questa area ricade parzialmente in fascia di rispetto.

Per quanto riguarda le **zone D5**, si tratta di aree a prevalente destinazione terziaria/commerciale ricadenti in zona OMI:

- R1 con un decremento del valore per Magazzini pari a -18,18%.
- E1 con un decremento del valore per Magazzini pari a -14,29%.
- E2 con un aumento del valore per Magazzini pari a -10,00%.

Queste aree ricadono, in tutte le zone OMI, principalmente entro il perimetro di aree stralciate dal RUC. Su queste aree non è più possibile nessun intervento di edificazione e pertanto lo scrivente propone di azzerarne il valore.

Per quanto riguarda le **zone F**, si tratta di due aree ricadenti in zona OMI R1 aree inedificate in parte ricadenti anche in fascia di rispetto.

Le variazioni di valore con Destinazione Magazzini per la zona OMI R1 è -18,18%.

Nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno.

UTOE 6 - 2021								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2021 €/Mq
6	R1	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	-6,67%	€ 52,26
6	E1	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	-2,33%	€ 55,02
6	E2	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	+4,17%	€ 58,33
6	R1	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	-6,67%	€ 52,26
6	E1	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	-2,33%	€ 55,02
6	E2	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+4,17%	€ 58,33
6	E2	Bc - Bp-Br	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 5,60	+4,17%	€ 5,83
6	R1	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00

6	E1	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
6	E2	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
6	R1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-18,18%	€ 60,14
6	R1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 7,35	-18,18%	€ 6,01
6	E1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-14,29%	€ 62,99
6	E1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 7,35	-14,29%	€ 6,29
6	E2	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-15,79%	€ 61,89
6	E2	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 7,35	-15,79%	€ 6,18
6	R1	D2	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Industriale Artigianale	€ 70,00	-100%	€ 0,00
6	E1	D3	Completamento	No	Industriale Pericolosa	€ 73,50	-14,29%	€ 62,99
6	R1	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-18,18%	€ 0,00
6	E1	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-14,29%	€ 0,00
6	E2	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 0,00

6	E2	D5	Espansione	PMU 6.2 confermato	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 75,60
6	E2	D5	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 8,40	-10,00%	€ 7,56
6	R1-E1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 44,80	-18,18%	€ 36,65
6	R1-E1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Attrezzature	€ 44,80	-100%	€ 0,00

### UTOE 6 - 2022

UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni % OMI	Valore 2022 €/Mq
6	R1	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	-6,67%	€ 52,26
6	E1	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	+2,22%	€ 57,24
6	E2	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	+8,00%	€ 60,48
6	R1	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	-6,67%	€ 52,26
6	E1	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+2,22%	€ 57,24
6	E2	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+8,00%	€ 60,48
6	E2	Bc - Bp-Br	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 5,60	+8,00%	€ 6,05
6	R1	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00

6	E1	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
6	E2	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
6	R1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-18,18%	€ 60,14
6	R1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 7,35	-18,18%	€ 6,01
6	E1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-14,29%	€ 62,99
6	E1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 7,35	-14,29%	€ 6,29
6	E2	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-15,79%	€ 61,89
6	E2	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 7,35	-15,79%	€ 6,18
6	R1	D2	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Industriale Artigianale	€ 70,00	-100%	€ 0,00
6	E1	D3	Completamento	No	Industriale Pericolosa	€ 73,50	-14,29%	€ 62,99
6	R1	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-18,18%	€ 0,00
6	E1	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-14,29%	€ 0,00
6	E2	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 0,00

6	E2	D5	Espansione	PMU 6.2 confermato	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 75,60
6	E2	D5	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 8,40	-10,00%	€ 7,56
6	R1-E1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 44,80	-18,18%	€ 36,65
6	R1-E1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Attrezzature	€ 44,80	-100%	€ 0,00

UTOE 6 - 2023								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2023 €/Mq
6	R1	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	0%	€ 56,00
6	E1	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	+6,38%	€ 59,57
6	E2	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	+8,00%	€ 60,48
6	R1	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	0%	€ 56,00
6	E1	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+6,38%	€ 59,57
6	E2	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+8,00%	€ 60,48
6	E2	Bc - Bp-Br	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	-90,00%	€ 5,60
6	R1	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
6	E1	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00

				Ricade in area stralciata.				
6	E2	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
6	R1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-18,18%	€ 60,14
6	R1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-90,00%	€ 7,35
6	E1	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-14,29%	€ 62,99
6	E1	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-90,00%	€ 7,35
6	E2	D1	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-15,79%	€ 61,89
6	E2	D1	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-90,00%	€ 7,35
6	R1	D2	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Industriale Artigianale	€ 70,00	-100%	€ 0,00
6	E1	D3	Completamento	No	Industriale Pericolosa	€ 73,50	-14,29%	€ 62,99
6	R1	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-18,18%	€ 0,00
6	E1	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-14,29%	€ 0,00
6	E2	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 0,00
6	E2	D5	Espansione	PMU 6.2 confermato	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 75,60

6	E2	D5	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-90,00%	€ 8,40
6	R1-E1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 44,80	-18,18%	€ 36,65
6	R1-E1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Attrezzature	€ 44,80	-100%	€ 0,00

### UTOE 6 - 2024

UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2024 €/Mq
6	R1	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	+4,00%	€ 58,24
6	E1	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	+6,38%	€ 59,57
6	E2	B	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	+4,17%	€ 58,33
6	R1	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+4,00%	€ 58,24
6	E1	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+6,38%	€ 59,57
6	E2	Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+4,17%	€ 58,33
6	E2	Bc - Bp-Br	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	-90,00%	€ 5,60
6	R1	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
6	E1	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
6	E2	C	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00

				in area stralciata.				
6	R1	D1	Completo	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-18,18%	€ 60,14
6	R1	D1	Completo	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-90,00%	€ 7,35
6	E1	D1	Completo	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-14,29%	€ 62,99
6	E1	D1	Completo	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-90,00%	€ 7,35
6	E2	D1	Completo	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-15,79%	€ 61,89
6	E2	D1	Completo	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 73,50	-90,00%	€ 7,35
6	R1	D2	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Industriale Artigianale	€ 70,00	-100%	€ 0,00
6	E1	D3	Completo	No	Industriale Pericolosa	€ 73,50	-14,29%	€ 62,99
6	R1	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-18,18%	€ 0,00
6	E1	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-14,29%	€ 0,00
6	E2	D5	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 0,00
6	E2	D5	Espansione	PMU 6.2 confermato	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 75,60
6	E2	D5	Espansione	Ricade in fascia di rispetto	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-90,00%	€ 8,40

6	R1-E1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 44,80	-18,18%	€ 36,65
6	R1-E1	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	PMU 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 Ricade in area stralciata.	Attrezzature	€ 44,80	-100%	€ 0,00

## 16.7. UTOE 7 (Tav. 9,19,11,12)

Questa UTOE ricade nelle zone OMI R1 e E2 e le zone urbanistiche con possibilità edificatorie sono B, Bc, Bp, Br, C, D5 e F.

Per quanto riguarda le **zone B**, tutte le zone in questa UTOE risultano edificate (almeno parzialmente) si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa l'eventuale rimanente capacità edificatoria.

Le aree ricadono in Zona OMI

- E2 con un aumento del valore pari a +4,17%.

Per quanto riguarda le **zone Bc, Bp, Br** queste ricadono in:

- E2 con un aumento del valore pari a +4,17%.

Qualche area ricade parzialmente in fascia di rispetto.

Nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno.

Per quanto riguarda le **zone C** queste ricadono in Zona OMI:

- R1 con un decremento del valore pari a -6,67%.
- E2 con un aumento del valore pari a +4,17%.

Le aree delle zone C ricadono parzialmente in fascia di rispetto, entro il perimetro di aree stralciate dal RUC o in aree con PMU non confermato dalla Var. 2018. Quindi si verificano tre fattispecie (vedi tabella sottostante) che condizionano l'edificabilità e quindi il valore dell'area.

Per quanto riguarda le **zone D5**, si tratta di aree a prevalente destinazione terziaria/commerciale ricadenti in zona OMI E2 con una variazione del valore per Magazzini pari a -10,00%.

Queste aree ricadono entro il perimetro di RUC non confermati dalla Var. 2018 e in parte anche in fascia di rispetto oppure in zona già edificata.

Per quanto riguarda le **zone F**, si tratta di due aree ricadenti in zona OMI E2, aree inedificate ricadenti in fascia di rispetto e in perimetro PMU non presente in Var. 2018.

Le variazioni di valore con Destinazione Magazzini per la zona OMI E2 è pari a -10,00%.

Nella tabella sottostante si indicano comunque i due Valori al Mq nel caso l'area ricada in fascia di rispetto o meno.

UTOE 7 - 2021								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2021 €/Mq
7	E2	B- Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+4,17%	€ 58,33
7	E2	B- Bc - Bp-Br	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 5,60	+4,17%	€ 5,83
7	R1	C	Espansione	Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
7	E2	C	Espansione	Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
7	E2	C	Espansione	Ricade in PMU 7.2 confermato.	Residenza	€ 40,00	+4,17%	€ 41,67
7	E2	C	Espansione	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato.	Residenza	€ 40,00	-60,00%	€ 16,00
7	E2	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 75,60
7	E2	D5	Espansione	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato.	Terziario/Commerciale	€ 35,00	-60,00%	€ 14,00
7	E2	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato	Attrezzature	€ 40,00	-60,00%	€ 16,00
7	E2	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	Ricade in PMU 7.2 confermato.	Attrezzature	€ 56,00	-10,00%	€ 50,40

UTOE 7 - 2022								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione	Completamento	Vincoli da Variante 2007 o	Destinazione d'uso	Valore 2013	variazioni e % OMI	Valore 2022 €/Mq

		<b>RU</b>	<b>o Espansi one</b>	<b>altri vincoli</b>		<b>€/Mq</b>		
7	E2	B- Bc - Bp-Br	Completa mento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+8,00%	€ 60,48
7	E2	B- Bc - Bp-Br	Completa mento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 5,60	+8,00%	€ 6,05
7	R1	C	Espansi one	Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
7	E2	C	Espansi one	Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
7	E2	C	Espansi one	Ricade in PMU 7.2 confermato.	Residenza	€ 40,00	+8,00%	€ 43,20
7	E2	C	Espansi one	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato.	Residenza	€ 40,00	-70,00%	€ 12,00
7	E2	D5	Completa mento	No	Terziario/Co mmerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 75,60
7	E2	D5	Espansi one	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato.	Terziario/Co mmerciale	€ 35,00	-70,00%	€ 10,50
7	E2	Aree per Standar d fuori da PMU	Espansi one	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato	Attrezzature	€ 40,00	-70,00%	€ 12,00
7	E2	Aree per Standar d fuori da PMU	Espansi one	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 56,00	-10,00%	€ 50,40

UTOE 7 - 2023								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2023 €/Mq
7	E2	B- Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+8,00%	€ 60,48
7	E2	B- Bc - Bp-Br	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	-90,00%	€ 5,60
7	R1	C	Espansione	Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
7	E2	C	Espansione	Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
7	E2	C	Espansione	Ricade in PMU 7.2 confermato.	Residenza	€ 40,00	+8,00%	€ 43,20
7	E2	C	Espansione	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato.	Residenza	€ 40,00	-80,00%	€ 8,00
7	E2	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 75,60
7	E2	D5	Espansione	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato.	Terziario/Commerciale	€ 35,00	-80,00%	€ 7,00
7	E2	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato	Attrezzature	€ 40,00	-80,00%	€ 8,00
7	E2	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 56,00	-10,00%	€ 50,40

UTOE 7 - 2024								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni e % OMI	Valore 2024 €/Mq
7	E2	B- Bc - Bp-Br	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	+4,17%	€ 58,33
7	E2	B- Bc - Bp-Br	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Residenza	€ 56,00	-90,00%	€ 5,60
7	R1	C	Espansione	Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
7	E2	C	Espansione	Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
7	E2	C	Espansione	Ricade in PMU 7.2 confermato.	Residenza	€ 40,00	+4,17%	€41,67
7	E2	C	Espansione	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato.	Residenza	€ 40,00	-90,00%	€ 4,00
7	E2	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-10,00%	€ 75,60
7	E2	D5	Espansione	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato.	Terziario/Commerciale	€ 35,00	-90,00%	€ 3,50
7	E2	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	Ricade in PMU 7.1, 7.3 non confermato	Attrezzature	€ 40,00	-90,00%	€ 4,00
7	E2	Aree per Standard fuori da PMU	Espansione	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 56,00	-10,00%	€ 50,40

## 16.8. UTOE 8 (Tav. 11,12,13)

Questa UTOE ricade nelle zone OMI R1 e E3 e le zone urbanistiche con possibilità edificatorie sono B, Bc, Bp, Br, C, D1, D1a, D2, D3, D4, D5 e F.

Per quanto riguarda le **zone B**, tutte le zone in questa UTOE risultano edificate (almeno parzialmente) si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa l'eventuale rimanente capacità edificatoria.

Le aree ricadono in Zona OMI;

- R1 con un decremento del valore pari a -6,67%.
- E3 con un aumento del valore pari a -8,70%.

Per quanto riguarda le **zone Bc, Bp, Br** queste ricadono in:

- R1 con un decremento del valore pari a -6,67%.
- E3 con un aumento del valore pari a -8,70%.

Qualche area ricade fra le aree stralciate dal RUC.

Per quanto riguarda le **zone C**, queste ricadono in Zona OMI R1 con un decremento del valore pari a -6,67%. Le aree delle zone C ricadono totalmente entro il perimetro di aree stralciate dal RUC. Quindi il valore è annullato dalla decadenza della previsione.

Per quanto riguarda le **zone D1 e D1a**, si tratta di aree prevalentemente edificate, si rimanda alla seconda fase dell'incarico la verifica circa l'eventuale rimanente capacità edificatoria. Ricadono in zona OMI R1 dove i laboratori hanno un decremento del valore pari a -18,18%, inoltre ricadono in parte in fascia di rispetto.

Per quanto riguarda le **zone D2**, si tratta di cinque aree tutte ricadenti in Zona OMI R1 dove i laboratori hanno un decremento del valore pari a -18,18%.

Queste aree ricadono tutte entro il perimetro di aree stralciate dal RUC. Su queste aree non è più possibile nessun intervento di edificazione, pertanto lo scrivente propone di azzerarne il valore.

Per quanto riguarda le **zone D3**, si tratta di una area già edificata ricadente in Zona OMI R1 dove i Magazzini hanno un decremento del valore pari a -18,18%. Come nel caso di tutte le aree già edificate, la loro edificabilità residua potrà essere verificata solo durante la seconda fase dell'incarico. Qualora dovesse essere messo in atto un intervento di demolizione e ricostruzione, nel solo intervallo di tempo intercorrente fra la demolizione e la chiusura dei lavori di ricostruzione, l'area può essere considerata come edificabile.

Per quanto riguarda le **zone D4**, si tratta di tre aree per depositi di materiali edili a cielo aperto ricadenti in zona OMI R1 e in parte in fascia di rispetto. Il decremento di valore per Magazzini in zona è -18,18%.

Per quanto riguarda le **zone D5**, si tratta di due aree a prevalente destinazione terziaria/commerciale ricadenti in:

- zona OMI E3 con una variazione del valore per Negozi pari a -20,00% (area già edificata).
- R1 con un decremento del valore per Magazzini pari a -18,18% in area stralciata dal RUC.

Per quanto riguarda le **zone F**, si tratta di due aree ricadenti in zona OMI R1 aree edificate (stazione) ricadenti completamente in fascia di rispetto ferroviario. Le variazioni di valore con Destinazione Magazzini per la zona OMI R1 sono pari a -18,18%.

UTOE 8 - 2021								
UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni % OMI	Valore 2021 €/Mq
8	E3	B- Bc - Bp-Br	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	-8,70%	€ 51,13
8	R1	B- Bc - Bp-Br	Completamento	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 56,00	-100%	€ 0,00
8	R1	B- Bc - Bp-Br	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	-6,67%	€ 52,26
8	R1	C	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
8	R1	D1-D1a	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 7,00	-18,18%	€ 5,72
8	R1	D1-D1a	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 70,00	-18,18%	€ 57,27
8	R1	D2	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Industriale Artigianale	€ 70,00	-100%	€ 0,00
8	R1	D3	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 73,50	-18,18%	€ 60,14
8	R1	D4	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Depositi all'aperto	€ 42,00	-18,18%	€ 34,36
8	R1	D4	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Depositi all'aperto	€ 4,20	-18,18%	€ 3,43
8	E3	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 112,00	-20,00%	€ 89,60
8	R1	D5	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-100,00%	€ 0,00

8	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 56,00	-18,18%	€45,82
8	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata	Attrezzature	€45,82	-100,00%	€0,00

### UTOE 8 - 2022

UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazioni % OMI	Valore 2022 €/Mq
8	E3	B- Bc - Bp-Br	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	-6,38%	€ 52,43
8	R1	B- Bc - Bp-Br	Completamento	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 56,00	-100%	€ 0,00
8	R1	B- Bc - Bp-Br	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	-6,67%	€ 52,26
8	R1	C	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
8	R1	D1-D1a	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 7,00	-18,18%	€ 5,72
8	R1	D1-D1a	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 70,00	-18,18%	€ 57,27
8	R1	D2	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Industriale Artigianale	€ 70,00	-100%	€ 0,00
8	R1	D3	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 73,50	-18,18%	€ 60,14
8	R1	D4	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Depositi all'aperto	€ 42,00	-18,18%	€ 34,36
8	R1	D4	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Depositi all'aperto	€ 4,20	-18,18%	€ 3,43

8	E3	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 112,00	-20,00%	€ 89,60
8	R1	D5	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-100,00%	€ 0,00
8	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 56,00	-18,18%	€45,82
8	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata	Attrezzature	€45,82	-100,00%	€0,00

### UTOE 8 - 2023

UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2023 €/Mq
8	E3	B- Bc - Bp-Br	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	-8,70%	€ 51,13
8	R1	B- Bc - Bp-Br	Completamento	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 56,00	-100%	€ 0,00
8	R1	B- Bc - Bp-Br	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	0%	€ 56,00
8	R1	C	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
8	R1	D1-D1a	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 70,00	-18,18%	€ 57,27
8	R1	D1-D1a	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 70,00	-90,00%	€ 7,00
8	R1	D2	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Industriale Artigianale	€ 70,00	-100%	€ 0,00
8	R1	D3	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 73,50	-18,18%	€ 60,14

8	R1	D4	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Depositi all'aperto	€ 42,00	-18,18%	€ 34,36
8	R1	D4	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Depositi all'aperto	€ 42,00	-90,00%	€ 4,20
8	E3	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 112,00	-20,00%	€ 89,60
8	R1	D5	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-100,00%	€ 0,00
8	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 56,00	-18,18%	€45,82
8	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata	Attrezzature	€45,82	-100,00%	€0,00

### UTOE 8 - 2024

UTOE	ZONA OMI	Destinazione RU	Completamento o Espansione	Vincoli da Variante 2007 o altri vincoli	Destinazione d'uso	Valore 2013 €/Mq	variazione % OMI	Valore 2024 €/Mq
8	E3	B- Bc - Bp-Br	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	-4,17%	€ 53,66
8	R1	B- Bc - Bp-Br	Completamento	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 56,00	-100%	€ 0,00
8	R1	B- Bc - Bp-Br	Completamento	No	Residenza	€ 56,00	+4,00%	€ 58,24
8	R1	C	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Residenza	€ 49,00	-100%	€ 0,00
8	R1	D1-D1a	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 70,00	-18,18%	€ 57,27
8	R1	D1-D1a	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Industriale Artigianale	€ 70,00	-90,00%	€ 7,00

8	R1	D2	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Industriale Artigianale	€ 70,00	-100%	€ 0,00
8	R1	D3	Completamento	No	Industriale Artigianale	€ 73,50	-18,18%	€ 60,14
8	R1	D4	Completamento	Non ricade in fascia di rispetto	Depositi all'aperto	€ 42,00	-18,18%	€ 34,36
8	R1	D4	Completamento	Ricade in fascia di rispetto	Depositi all'aperto	€ 42,00	-90,00%	€ 4,20
8	E3	D5	Completamento	No	Terziario/Commerciale	€ 112,00	-20,00%	€ 89,60
8	R1	D5	Espansione	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata.	Terziario/Commerciale	€ 84,00	-100,00%	€ 0,00
8	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	NON Ricade in fascia di rispetto	Attrezzature	€ 56,00	-18,18%	€45,82
8	R1	Aree per Standard fuori da PMU	Completamento	PMU 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Ricade in area stralciata	Attrezzature	€45,82	-100,00%	€0,00

## 17. Costituzione della banca dati GIS delle aree edificabili

Come indicato nell'offerta relativa al presente incarico si è proceduto alla costituzione della banca dati GIS delle aree edificabili si è proceduto alla costituzione della banca dati GIS attraverso la realizzazione delle seguenti attività:

### 17.1. Costituzione della banca dati catastale

I dati cartografici e censuari sono stati elaborati e inseriti all'interno della banca dati GIS in modo tale da ottenere i seguenti livelli informativi raccolti del contenitore Catasto:

- 17.1.1. CAT\_EDIFICI che contiene la rappresentazione cartografica e gli estremi catastali degli edifici
- 17.1.2. CAT\_PARTICELLE\_CON\_TIT che contiene la rappresentazione cartografica delle particelle del catasto terreni e i relativi dati identificativi dei proprietari censiti al catasto terreni alla data 1/1/2022
- 17.1.3. CAT\_STRADE che contiene la rappresentazione cartografica delle strade per come rappresentate sul catasto terreni.
- 17.1.4. CAT\_ACQUE che contiene la rappresentazione cartografica delle acque per come rappresentate sul catasto terreni.
- 17.1.5. CAT\_FOGLI che contiene la rappresentazione cartografica dei limiti dei fogli catastali per come rappresentate sul catasto terreni.

### 17.2. Costituzione della banca dati delle aree Regolamento Urbanistico Comunale

I dati cartografici e le norme del RUC sono stati elaborati e inseriti nella banca dati GIS integrati con il dato del valore e l'identificativo univoco per ciascuna area. I livelli informativi sono stati raccolti nel contenitore **RUC** contenente:

- 17.2.1. Fasce di Rispetto che contiene la rappresentazione cartografica delle fasce di rispetto di strade, elettrodotti, metanodotti e simili
- 17.2.2. Aree stralciate che contiene la rappresentazione cartografica delle aree che hanno perso la loro edificabilità a causa dello stralcio delle stesse.
- 17.2.3. PMU convenzionati che contiene la rappresentazione cartografica dei PMU già convenzionati e relative caratteristiche
- 17.2.4. PMU non presenti nella VAR 37 che contiene la rappresentazione cartografica dei PMU non confermati
- 17.2.5. Art. 15 che rappresentano dei Piani Attuativi normati dall'Art. 15 delle NTA
- 17.2.6. Art. 11 e 13 che rappresentano tutti i PMU
- 17.2.7. Nuove aree stralciate che contiene la rappresentazione cartografica delle aree che hanno perso la loro edificabilità a causa dello stralcio delle stesse.

17.2.8. Zone\_RUC che contiene la rappresentazione cartografica di tutte le zone del RUC già elaborate con indicazione del valore 2022.

### 17.3. Costituzione della banca dati delle aree edificabili

I dati cartografici e le norme del RUC sono stati elaborati e inseriti nella banca dati GIS integrati con il dato del valore e l'identificativo univoco per ciascuna area. I livelli informativi sono stati raccolti nel contenitore **AREE EDIFICABILI** contenente:

- 17.3.1. Fasce di Rispetto che contiene la rappresentazione cartografica delle fasce di rispetto di strade, elettrodotti, metanodotti e simili
- 17.3.2. ZONE EDIFICABILI IN PMU PMR che contiene la rappresentazione cartografica e i dati di valore per le aree ricadenti in Piani Attuativi
- 17.3.3. ZONE EDIFICABILI FUORI PMU PMR che contiene la rappresentazione cartografica e i dati di valore per le aree ricadenti fuori dai Piani Attuativi ma comunque edificabili qualora non edificate
- 17.3.4. ZONE EDIFICABILI CON VALORE 0 che contiene la rappresentazione cartografica e i dati di valore per le aree a cui è stato attribuito valore 0 secondo le regole sopra esposte.
- 17.3.5. PMU non presenti Variante 2018 che contiene la rappresentazione cartografica e i dati di valore per le aree a cui è stato attribuito un valore diminuito a causa della mancata conferma della pianificazione attuativa.

## 18. Estrazione banca dati particelle edificabili

Dalla sovrapposizione della banca dati GIS delle aree edificabili e della banca dati GIS Catastale è stato possibile procedere all'estrazione dell'elenco delle particelle edificabili comprensivo dei dati di proprietà delle superfici e dei relativi valori.

Le particelle estratte vengono sottoposte alle seguenti verifiche:

- 18.1. **Verifica geometrica** per l'eliminazione di tutte le porzioni di area derivanti da errori di sovrapposizione.
- 18.2. **Verifica dell'edificazione** per l'eliminazione delle particelle che risultano già edificate.
- 18.3. **Verifica della presenza di fasce di rispetto** per l'attribuzione del corretto valore ad ogni particella.
- 18.4. **Verifica di proprietà pubblica** per l'eliminazione delle particelle di proprietà comunale.

Le aree individuate, integrate con i dati alfanumerici sono state sottoposte a verifica puntuale e aggiornate con i seguenti codici di verifica:

CODICE	DESCRIZIONE	IMU 2021
--------	-------------	----------

<b>ES ED</b>	Escludere in quanto edificata	SEMPRE ESCLUSA
<b>ES EG</b>	Escludere in quanto errore grafico di sovrapposizione	SEMPRE ESCLUSA
<b>ES EG ED</b>	Combinazione delle precedenti condizioni	SEMPRE ESCLUSA
<b>ES AS</b>	Escludere area stralciata	SEMPRE ESCLUSA
<b>ES V0</b>	Escludere area con valore 0	
<b>OK</b>	Area conforme	AREA TASSABILE
<b>OK FR</b>	Area conforme con parte della superficie ricadente sotto fascia di rispetto	AREA TASSABILE con riduzione
<b>OK ER</b>	Area conforme ma apparentemente solo per edificabilità residua	AREA TASSABILE
<b>VE ED</b>	Area conforme ma edificata generalmente richiede verifica di eventuale demolizione degli edifici esistenti. In alcuni casi trattasi di solo edificabilità aggiuntiva su singola proprietà.	INIZIALMENTE ESCLUSA
<b>VE OK</b>	Area conforme ma da sottoporre a verifica per motivi specificati nelle note	INIZIALMENTE ESCLUSA
<b>VE ES</b>	Area conforme ma da escludere in quanto generalmente di proprietà comunale.	ESCLUSA

## 19. Analisi variazione dei valori annualità precedenti

Al fine di una prima verifica dell'attuale stima nella tabella allegata (Allegato E) si raffrontano i valori di stima espressi nei vari anni, prendendo come base il valore stimato dall'Arch. Felice. Nell'ultima colonna si riporta anche la variazione media dei prezzi OMI fra 2013 e 2021 per le diverse destinazioni.

## 20. Conclusioni

La presente relazione peritale compiendo una completa rilettura sia dello strumento urbanistico che delle perizie di stima susseguitesi negli anni, propone un metodo di puntuale aggiornamento delle informazioni relative all'edificabilità e al valore delle aree che pone le basi per un successivo lavoro di verifica puntuale delle singole particelle edificabili.

Nel raffronto di cui al punto precedente appaiono, in alcuni casi, differenze significative di valori che a parere dello scrivente nascono dalla eccessiva svalutazione dei valori dovuta al fatto che, nelle precedenti stime, la rivalutazione veniva effettuata anno su anno e non rispetto al valore iniziale stabilito dall'Arch. Felice. Inoltre col diminuire del numero delle aree disponibili, secondo una delle leggi fondamentali dell'economia di mercato, il prezzo sale.

Inoltre si vuole sottolineare come l'aver sottoposto a verifica il metodo originale di stima relativo al RUC, permetta di predisporre un metodo simile, anche se aggiornato sia alle nuove previsioni urbanistiche che ai nuovi dati sull'andamento del mercato, per il Piano Operativo in corso di approvazione.

L'aggiornamento dei valori relativo all'annualità 2022 si concentra principalmente sulla variazione dei valori delle destinazioni residenziali che sono generalmente aumentati sia nel centro storico che nelle frazioni fra il 2% e il 4% come da dati dell'O.M.I.

Infine è stata introdotta la progressività dell'abbattimento di valore per le aree oggetto di PMU non confermato portandolo da -60% a -70% per il 2022 -80% per 2023 e infine -90% per il 2024.

Firenze lì 9/3/2026

Arch. Lapo Bernardini

