

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ART. 16, COMMA 4,
LETT. D-TER, D.P.R. 380/2001

MODALITA' DI VALUTAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'art. 16, comma 4, lett. d-ter), comma 4-bis e comma 5, del D.P.R. 380/2001, come modificati e integrati dall'art. 17 del D.L. n. 133/2014, c.d. "Sblocca Italia", convertito con modificazioni dalla Legge 164/2014, testualmente recita:

comma 4: L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

(omissis)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

comma 4-bis: Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

comma 5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.

(omissis)

Con l'integrazione della lett. d-ter) del comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è stato formalmente introdotto un ulteriore parametro da considerare ai fini della definizione delle tabelle parametriche definite dalla regione in adempimento a quanto disposto dalla legge 28/01/1977, n. 10, il c.d. "contributo straordinario";

In ottemperanza ai disposti del comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 occorre integrare le vigenti tabelle parametriche individuando i criteri per la determinazione e la modalità di versamento del contributo straordinario.

Il comma 5 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.

La Regione Veneto non ha ancora integrato le vigenti tabelle parametriche circa l'applicazione del contributo straordinario e pertanto si ritiene opportuno definire l'ambito di applicazione nonché i criteri e le modalità di calcolo per la determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

E' considerato opportuno e funzionale ai criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza dell'azione amministrativa, stabilire che:

- ai fini dell'applicazione del contributo straordinario, le modalità di calcolo del plus valore debbano fare riferimento ad una metodologia sintetico-comparativa applicata alla differenza conseguita nel valore fondiario delle aree, costituendo una voce univoca sia per il soggetto attuatore che per il Comune;
- la metodologia sintetico – comparativa che si intende utilizzare è quella seguita per definire i parametri per l'applicazione dell'IMU sulle aree edificabili (art. 7 del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale - IUC), con l'applicazione di coefficienti di abbattimento in grado di rapportare l'incidenza del valore dell'area alle volumetrie di sviluppo proposte, nell'ottica di una politica pianificatoria indirizzata verso interventi a

contenuto carico urbanistico e coerenti con gli obiettivi paesaggistici, ambientali e di qualità delineati dal Piano di assetto del Territorio - PAT;

- con riferimento alle destinazioni d'uso delle zone territoriali omogenee - z.t.o. D2 "commerciale, direzionale, alberghiera" la determinazione del valore attuale delle aree (valore dell'area prima della trasformazione), su cui insistono già dei fabbricati, corrisponderà al Valore catastale fiscale del fabbricato esistente (c.d. "base imponibile" fiscale per fabbricati ai fini IMU, corrispondente alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per lo specifico coefficiente 55/65/80/140), incrementata delle superfici di pertinenza destinate a urbanizzazioni già realizzate (verde e parcheggi), preventivamente stimate in €/mq 35,00 (valutata la tipologia e data di realizzo delle urbanizzazioni potenzialmente interessate).

INTERVENTI ESONERATI DAL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'art. 17 "Riduzione o esonero dal contributo di costruzione" del D.P.R. 380/2001 individua gli interventi con riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

E' ritenuto opportuno individuare le seguenti ulteriori fattispecie di esonero dal pagamento del solo contributo straordinario di costruzione di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001:

- le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici generale o esecutivi, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria" convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133, c.d. "Piano delle Alienazioni";
- le varianti attivate all'interno di Accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, assentibili dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativi o rateizzato ex art. 16, comma 2, del DPR 380/2001;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o con la realizzazione di opere pubbliche.

VALUTAZIONE AREE AI FINI DEL CALCOLO DEL PLUSVALORE
ART. 16, COMMA 4, LETT. D-TER, D.P.R. 380/2001 - ANNO 2017

VILLAFRANCA DI VERONA - CAPOLUOGO

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI NON CONVENZIONATI	171,00	182,00	194,00	207,00	222,00	236,00	251,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	171.000	182.000	194.000	207.000	222.000	236.000	251.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	285,00	227,50	194,00	172,50	148,00	118,00	83,67
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	142,50	122,85	110,58	108,68	102,12	93,22	83,67
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	85.500	98.280	110.580	130.410	153.180	186.440	251.000

Le tabelle complete delle zone B e C dell'intero territorio comprensive degli indici di adeguamento e dei valori di trasformazione V1 sono riportate in appendice al presente documento.

Per le tabelle relative alle altre zone si dovrà fare riferimento a quelle approvate in Consiglio Comunale annualmente (per il 2017 con deliberazione n. 08 del 23 febbraio 2017).

Il "contributo straordinario" è determinato come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area e cioè, della differenza tra il valore finale delle aree conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale delle stesse.

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica, applicando il "metodo del valore di trasformazione".

CONTRIBUTO STRAORDINARIO (€)			
1	VALORE DI TRASFORMAZIONE	V_1	
2	VALORE AREA PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE	V_2	
3	PLUS VALORE	$V = V_1 - V_2$	
4	CONTRIBUTO STRAORDINARIO	$V \times \dots\%$	

dove:

V ₁	<p>Valore dell'area dopo la trasformazione.</p> <p>Con riferimento metodologia utilizzata per la definizione del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, il valore viene calcolato sulla effettiva potenzialità edificatoria dell'area (con esclusione dell'applicazione del piano casa) e/o superficie interessata dalla trasformazione.</p>
V ₂	<p>Valore dell'area prima della trasformazione.</p> <p>Con riferimento alla metodologia utilizzata per la definizione del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, il valore viene calcolato sulla effettiva potenzialità edificatoria dell'area (con esclusione dell'applicazione del piano casa) e/o superficie interessata dalla trasformazione.</p> <p>Con riferimento alle destinazioni d'uso delle zone territoriali omogenee - z.t.o. D2 "commerciale, direzionale, alberghiera" la determinazione del valore attuale delle aree (valore dell'area prima della trasformazione) corrisponderà al Valore catastale fiscale del fabbricato esistente (c.d. "base imponibile" fiscale per fabbricati ai fini IMU, corrispondente alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per lo specifico coefficiente 55/65/80/140), incrementata delle superfici di pertinenza destinate a urbanizzazioni già realizzate (verde e parcheggi), preventivamente stimate in €/mq 35,00 (valutata la tipologia e data di realizzazione delle urbanizzazioni potenzialmente interessate).</p>
...%	Misura percentuale offerta al Comune con un minimo del 50 per cento.

MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

Nei "programmi complessi" (art. 6 della LR 11/2004 e/o zone già assoggettate a disciplina perequativa dallo strumento urbanistico vigente) il "contributo straordinario" quale componente economica del beneficio pubblico potrebbe rivelarsi solamente uno degli aspetti da considerare per la determinazione del contributo, ammettendo conseguentemente, ma solo nell'ipotesi si renda necessario valutare particolari "interessi collettivi", il ricorso alla presentazione di specifica "perizia".

Il Comune pertanto potrà valutare necessaria la presentazione di una specifica "perizia" anche nel caso di particolari destinazioni d'uso o dimensioni in gioco degli immobili che non consentano un agevole calcolo del plusvalore con la metodologia sintetico – comparativa sopra descritta.

L'Amministrazione Comunale valuterà il beneficio pubblico generato dagli interventi di "programmi complessi" sotto i diversi profili delle ricadute complessive esplicitate.

Circa gli "interventi puntuali" si ritiene che anch'essi debbano partecipare in quota parte al suddetto "interesse pubblico" con la corresponsione della relativa quota del plusvalore generato dalla modifica della destinazione urbanistica dell'area, da determinare in maniera "semplificata" e riconducibile alla definizione letterale del comma 4-ter dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 mediante meccanismi di applicazione tabellare di aliquote come sopra esplicitato.

VALUTAZIONE AREE AI FINI DEL CALCOLO DEL PLUSVALORE
ART. 16, COMMA 4, LETT. D-TER, D.P.R. 380/2001 - ANNO 2017

VILLAFRANCA DI VERONA - CAPOLUOGO

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "B" Zona di completamento residenziale	226,00	236,00	245,00	253,00	270,00	287,00	306,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	226.000	236.000	245.000	253.000	270.000	287.000	306.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	376,67	295,00	245,00	210,83	180,00	143,50	102,00
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	188,33	159,30	139,65	132,83	124,20	113,37	102,00
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	113.000	127.440	139.650	159.390	186.300	226.730	306.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI NON CONVENZIONATI	171,00	182,00	194,00	207,00	222,00	236,00	251,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	171.000	182.000	194.000	207.000	222.000	236.000	251.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	285,00	227,50	194,00	172,50	148,00	118,00	83,67

Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	142,50	122,85	110,58	108,68	102,12	93,22	83,67
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	85.500	98.280	110.580	130.410	153.180	186.440	251.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONVENZIONATI	241,00	258,00	276,00	296,00	316,00	336,00	358,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	241.000	258.000	276.000	296.000	316.000	336.000	358.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	401,67	322,50	276,00	246,67	210,67	168,00	119,33
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	200,83	174,15	157,32	155,40	145,36	132,72	119,33
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	120.500	139.320	157.320	186.840	218.040	265.440	358.000

DOSSOBUONO CALZONI

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "B" Zona di completamento residenziale	211,00	216,00	222,00	227,00	242,00	257,00	274,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	211.000	216.000	222.000	227.000	242.000	257.000	274.000

Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	351,67	270,00	222,00	189,17	161,33	128,50	91,33
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	175,83	145,80	126,54	119,18	111,32	101,52	91,33
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	105.500	1116.640	126.540	143.010	166.980	203.030	274.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI NON CONVENZIONATI	171,00	178,00	184,00	191,00	204,00	216,00	248,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	171.000	178.000	184.000	191.000	204.000	216.000	248.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	285,00	222,50	184,00	159,17	136,00	108,00	82,67
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	142,50	120,15	104,88	100,28	93,84	85,32	82,67
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	85.500	96.120	104.880	120.330	140.760	170.640	248.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONVENZIONATI	244,00	254,00	263,00	273,00	291,00	309,00	355,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	244.000	254.000	263.000	273.000	291.000	309.000	355.000

Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	406,67	317,50	263,00	227,50	194,00	154,50	118,33
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	203,33	171,45	149,91	143,33	133,86	122,06	118,33
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	122.000	137.160	149.910	171.990	200.790	244.110	355.000

QUADERNI

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "B" Zona di completamento residenziale	155,00	159,00	163,00	166,00	178,00	190,00	202,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	155.000	159.000	163.000	166.000	178.000	190.000	202.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	258,33	198,75	163,00	138,33	118,67	95,00	67,33
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	129,17	107,33	92,91	87,15	81,88	75,05	67,33
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	77.500	85.860	92.910	104.580	122.820	150.100	202.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI NON CONVENZIONATI	135,00	142,00	148,00	159,00	170,00	181,00	214,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000

Valore IMU complessivo dell'area	135.000	142.000	148.000	159.000	170.000	181.000	214.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	225,00	177,50	148,00	132,50	113,33	90,50	71,33
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	112,50	95,85	84,36	83,48	78,20	71,50	71,33
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	67.500	76.680	84.360	100.170	117.300	142.990	214.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONVENZIONATI	193,00	202,00	211,00	226,00	242,00	258,00	305,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	193.000	202.000	211.000	226.000	242.000	258.000	305.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	321,67	252,50	211,00	188,33	161,33	129,00	101,67
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	160,83	136,35	120,27	118,65	111,32	101,91	101,67
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	96.500	109.080	120.270	142.380	166.980	203.820	305.000

ALPO -- RIZZA

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "B" Zona di completamento residenziale	141,00	148,00	155,00	165,00	178,00	190,00	202,00
Area in trasformazione	1.000 mq						

Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	141.000	148.000	155.000	165.000	178.000	190.000	202.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	235	185	155	138	119	95	67
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	117,50	99,90	88,35	86,63	81,88	75,05	67,33
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	70.500	79.920	88.350	103.950	122.820	150.100	202.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI NON CONVENZIONATI	135,00	142,00	148,00	159,00	170,00	181,00	214,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	135.000	142.000	148.000	159.000	170.000	181.000	214.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	225,00	177,50	148,00	132,50	113,33	90,50	71,33
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	112,50	95,85	84,36	83,48	78,20	71,50	71,33
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	67.500	76.680	84.360	100.170	117.300	142.990	214.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONVENZIONATI	193,00	202,00	211,00	226,00	242,00	258,00	305,00
Area in trasformazione	1.000 mq						

Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	193.000	202.000	211.000	226.000	242.000	258.000	305.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	321,67	252,50	211,00	188,33	161,33	129,00	101,67
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	160,83	136,35	120,27	118,65	111,32	101,91	101,67
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	96.500	109.080	120.270	142.380	166.980	203.820	305.000

PIZZOLETTA – VOLTARE DI SOPRA E VOLTARE DI SOTTO

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "B" Zona di completamento residenziale	153,00	158,00	162,00	165,00	177,00	189,00	202,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	153.000	158.000	162.000	165.000	177.000	189.000	202.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	255	198	162	138	118	95	67
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	127,50	106,65	92,34	86,63	81,42	74,66	67,33
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	76.500	85.320	92.340	103.950	122.130	149.310	202.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI NON CONVENZIONATI	122,00	128,00	133,00	143,00	153,00	163,00	192,00

Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	122.000	128.000	133.000	143.000	153.000	163.000	192.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	203	160	133	119	102	82	64
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	101,67	86,40	75,81	75,08	70,38	64,39	64,00
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	61.000	69.120	75.810	90.090	105.570	128.770	192.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONVENZIONATI	174,00	182,00	191,00	204,00	218,00	233,00	275,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	174.000	182.000	191.000	204.000	218.000	233.000	275.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	290,00	227,50	191,00	170,00	145,33	116,50	91,67
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	145,00	122,85	108,87	107,10	100,28	92,04	91,67
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	87.000	98.280	108.870	128.520	150.420	184.070	275.000

ROSEGAFFERRO – DOSDEGA' – OGNISSANTI - CALURI

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq

Z.T.O. "B" Zona di completamento residenziale	139,00	144,00	148,00	159,00	170,00	181,00	193,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	139.000	144.000	148.000	159.000	170.000	181.000	193.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	232	180	148	133	113	91	64
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	115,83	97,20	84,36	83,48	78,20	71,50	64,33
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	69.500	77.760	84.360	100.170	117.300	142.990	193.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq
Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI NON CONVENZIONATI	122,00	128,00	133,00	143,00	153,00	163,00	192,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	122.000	128.000	133.000	143.000	153.000	163.000	192.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	203	160	133	119	102	82	64
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	101,67	86,40	75,81	75,08	70,38	64,39	64,00
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	61.000	69.120	75.810	90.090	105.570	128.770	192.000

DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE TERRITORIALE (valore MEDIO euro a metro quadro)						
	0,6 mc/mq	0,8 mc/mq	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq	3,0 mc/mq

Z.T.O. "C" Zona di espansione residenziale (escluse aree P.E.E.P.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONVENZIONATI	174,00	182,00	191,00	204,00	218,00	233,00	275,00
Area in trasformazione	1.000 mq						
Volumetria realizzabile	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000	3.000
Valore IMU complessivo dell'area	174.000	182.000	191.000	204.000	218.000	233.000	275.000
Incidenza a mc del Valore IMU dell'area	290,00	227,50	191,00	170,00	145,33	116,50	91,67
Coefficienti di adeguamento dell'incidenza a mc	-50%	-46%	-43%	-37%	-31%	-21%	0
Valore unitario di trasformazione dell'area (o incidenza a mc del valore area adeguato)	145,00	122,85	108,87	107,10	100,28	92,04	91,67
Valore di trasformazione (V1) riferito alla volumetria totale	87.000	98.280	108.870	128.520	150.420	184.070	275.000