



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
RELATIVA AL
COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO (UD)

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 4
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 5
5. Andamento del mercato	Pag. 7
6. Criteri di valutazione	Pag. 8
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 11
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 17
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 18
10. Applicazione degli indici	Pag. 18

Allegati:

Allegato A: riepilogo coefficienti di riferimento

Allegato B: riepilogo valori aree edificabili anno 2013 e 2014-2019

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2019, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

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

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

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

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale." ¹

2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA

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

¹ Ministero delle Finanze, Risoluzione del 17.10.1997, n. 209

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

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale Comunale Vigente alla Variante n°47 del Comune di San Giorgio di Nogaro (UD), adottato con D.C.C. n° 9 del 14/03/2018 e approvato con D.C.C. n° 21 del 6/06/2018 e precedenti.

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

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di San Giorgio di Nogaro è situato nella Bassa Friulana Centrale.

Grazie alla sua posizione di confine, San Giorgio di Nogaro ha da sempre sviluppato tutta una serie di commerci locali e internazionali, di attività mercantili, portuali e terrestri, di attività artigianali con riflessi positivi anche sullo sviluppo della produzione agricola.

Negli ultimi decenni inoltre, San Giorgio ha iniziato una sensibile ripresa anche grazie all'istituzione di una zona industriale denominata Aussa-Corno per la sua dislocazione geografica nel triangolo compreso tra la foce dei due fiumi (l'Aussa ed il Corno).

Strettamente collegato alle attività della zona industriale è il Porto di Nogaro (l'unico porto della Provincia di Udine) sul fiume Corno. Le voci merceologiche più rappresentate sono state: ferro, legnami e carta (imbarcate), rottami di ferro e ghisa, prodotti chimici e cemento. Sul fiume Corno trovano collocazione anche modernissime darsene che ospitano oltre 500 posti barca.

Il comune di San Giorgio confina con Porpetto a nord, con Marano e la sua laguna a sud, Torviscosa a sud-est, Carlino a sud-ovest e Castions di Strada a ovest.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione (TITOLO I, Art.3, "Terminologia urbanistica"):

1. SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)

Essa comprende le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti e la superficie fondiaria come definita al punto successivo con esclusione delle aree della rete di viabilità principale individuata dal piano comunale. Vanno altresì escluse ai fini del

computo della St le aree in esse comprese di proprietà e di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni (...)

2. SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)

Si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. (...)

3. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE I.T. (mc/mq)

Esprime il volume costruibile in mc per ogni mq di superficie territoriale (St)

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA I.F. (mc/mq)

Esprime il volume costruibile in mc per ogni mq di superficie fondiaria (Sf)

5. DENSITA' TERRITORIALE Dt (mq/mq)

Esprime il rapporto tra abitanti insediabili o insediati in una zona e la sua superficie territoriale espressa in Ha.

6. DENSITA' FONDIARIA Df (mq/mq)

Esprime il rapporto tra abitanti insediabili o insediati in una zona e la superficie fondiaria espressa in Ha.

7. RAPPORTO DI COPERTURA Q (%)

Esprime il rapporto percentuale tra superficie coperta riferita a tutte le opere edificate fuori terra e la superficie fondiaria (mq/mq)

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua tramite intervento indiretto, Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, e tramite intervento diretto.

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

A0	Zone abitative di conservazione
B0	Zone abitative di completamento
B1	Zone abitative di completamento
B2	Zone abitative di completamento
B2*	Zone abitative di completamento
B2**	Zone abitative di completamento
B3	Zone abitative di completamento
B/E	Zone abitative di completamento
B*	Zone abitative di completamento
Ba	Zone abitative di completamento
B5	Zone abitative di completamento
C	Zone abitativa di espansione
VSP	Zone sportive e per lo svago private

VP	Zone a verde privato
	Zona Industriale dell'Aussa-Corno
D1	Zone industriali ed artigianali di scala regionale
D2	Zone industriali ed artigianali di scala sovracomunale e comunale
D3	Zone per insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti
D4	Zone per artigianato di servizio
E4	Zone di interesse agricolo paesaggistico
E5	Zone di preminente interesse agricolo
E6	Zone di interesse agricolo
E7	Zone di interesse agricolo di salvaguardia
H2 e H3	Attrezzature commerciali
L1 e L2	Attrezzature portuali
	Zone per attrezzature e servizi (standard)

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare nazionale presentata nel Report Urbano Fiaip 2018 si evidenzia che il 2018 ha visto aumento delle compravendite del 6,6% e una diminuzione di prezzi del 2,5%. Per il 2019 si prevede un incremento del 2% delle transazioni e una progressiva stabilizzazione dei prezzi. *“Il numero delle compravendite per il quinto anno consecutivo è aumentato. Siamo ai livelli del 2008. I prezzi invece continuano a scendere. Siamo tornati ai livelli del '97/'98. Esiste ancora un'offerta di gran lunga superiore a quella che è la domanda, questo di conseguenza porta a una stagnazione dei prezzi”*. In merito alle previsioni, il presidente del Centro Studi Fiaip ha affermato che *“i primi tre mesi del 2019 sono all'insegna della stabilità.”*

Anche il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, redatto da Banca d'Italia e Tecnoborsa, evidenzia come nel primo trimestre del 2019 non sono emerse pressioni al rialzo delle quotazioni degli immobili.

Il Rapporto Immobiliare 2019, dedicato al settore residenziale, mostra come il ciclo del numero di abitazioni compravendute raggiunge l'apice nel 2006 precipitando poi nel 2013 e riprendendosi dal 2014 fino ad oggi. Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2018.

Il rialzo delle compravendite di abitazioni osservato a livello nazionale (+6,5%), risulta diffuso: l'Emilia Romagna è la regione che realizza la maggiore crescita, +11,3%, il tasso minimo si registra in Valle d'Aosta, +0,9%, mentre in Lombardia, regione che da sola rappresenta il 20% degli scambi complessivi, il recupero del numero di abitazioni trasferite è del 6,5%.

Nel 2018 il mercato immobiliare residenziale della regione Friuli Venezia Giulia ha fatto registrare un numero di transazioni interessante, consolidando il trend di crescita registrato nei quattro anni precedenti dopo tre anni consecutivi di calo. Le quotazioni medie regionali delle abitazioni nel 2018 hanno fatto registrare, sia complessivamente che nell'ambito delle diverse realtà provinciali, una lieve correzione al ribasso, sia con riferimento ai comuni capoluogo che nel resto della provincia. Il dato regionale conseguito complessivamente nel 2018 per quanto riguarda le quotazioni, conferma il trend dei sei anni immediatamente precedenti, evidenziando che il mercato residenziale regionale in questi ultimi anni si trova in una fase caratterizzata da un numero di compravendite crescenti e, allo stesso tempo, da una riduzione dei prezzi.

A livello provinciale le contrazioni dei prezzi più marcate sono state registrate in provincia di Trieste (-1,4%) nonostante la quotazione media rilevata sia la maggiore della Regione (1.818€/mq)

La Provincia di Udine nel 2018 è stata oggetto di variazioni territoriali sulla base di specifici provvedimenti normativi. Nel dettaglio, con Legge Regionale n. 47/2017, è stato disposto l'accorpamento dei comuni amministrativi di Treppo Carnico e Ligosullo nel nuovo comune di Treppo Ligosullo, con Legge Regionale n. 48/2017 è stato disposto l'accorpamento dei comuni amministrativi di Fiumicello e Villa Vicentina nel nuovo comune di Fiumicello Villa Vicentina ed infine, con Legge 5 dicembre 2017 n. 182, è stato aggregato, alla provincia di Udine, il comune di Sappada che, precedentemente all'emanazione della predetta norma, faceva parte della provincia di Belluno, nella Regione Veneto. La provincia, nell'anno in esame, risulta pertanto costituita da 134 comuni, aggregati, secondo criteri di omogeneità che tengono conto delle caratteristiche morfologiche, ambientali, demografiche, socio economiche, ecc., in nove macroaree.

Il Comune di San Giorgio di Nogaro si inserisce nella macroarea provinciale Basso Friuli che presenta una variazione delle quotazioni del mercato immobiliare del -0,1%.

Le pubblicazioni presentate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate evidenziano, alla luce di quanto sopra riportato, la variazione percentuale delle quotazioni immobiliari registrate in provincia di Udine. Nella fattispecie del Comune di San Giorgio di Nogaro:

nel periodo 2013-2014:	decremento del -9,5%
nel periodo 2014-2015:	incremento del 0,0%
nel periodo 2015-2016:	incremento del 0,0%
nel periodo 2016-2017:	incremento del 0,0%
nel periodo 2017-2018:	incremento del 0,0%
nel periodo 2018-2019:	incremento del 0,0%

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

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni

ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

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

$$V_a = V_m - K$$

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

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

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

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

dove:

V_a = valore attuale dell'area

$V_m T$ = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

V_t = spese di acquisto dell'area

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

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

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

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

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

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

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

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

$$V_a = \frac{V_{mT} - (\sum K + V_t + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

V_t = spese di acquisto dell'area

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 0,05%, dato fornito dal Ministero

dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 11-14 ottobre 2019.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

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

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), da alcune Agenzie Immobiliari e dal Borsino Immobiliare:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte "Agenzie Imm.ri")	Valore Mercato (€/mq) (fonte OMI)	Valore Mercato (€/mq) (Borsino Immobiliare)
Abitazioni (zona residenziale)	1060	1100	1090
Magazzini/Negozi/Uffici/Capannoni (zona terziario produttiva)	560	650	590

riscontrando quindi un valore medio di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq)
Abitazioni (zona residenziale)	1085
Magazzini/ Capannoni (zona terziario produttiva)	600

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari al 22,22%; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con un coefficiente di maggiorazione pari al 5,00%.

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	8	50%	4,00
Autorimesse	16	50%	8,00
Giardini, corti	50	10%	5,00
Superficie commerciale complessiva			110,00
Superficie totale accessori			20,00
Incremento percentuale			22,22%

TERZIARIO / PRODUTTIVA

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

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C=\sum K + Ip + PI$)

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

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

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

sistemazione esterna. È rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

Fonte	Costo di costruzione di S.I.v.
Bollettino prezzi informativi opere edili	
Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio - valore medio	€/mq 780,00
Incremento del 2,5% per la sistemazione esterna	€/mq 800,00

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

Fonte	Costo di costruzione di S.I.v.
Bollettino prezzi informativi opere edili	
Capannoni di vario taglio - valore medio	€/mq 410,00
Incremento del 5% per la sistemazione esterna	€/mq 430,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 5% del costo di costruzione "K1"

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

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

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

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Valori medi (€/mq)
Residenziale	17,60 €/mq
Terziario / Produttivo	28,50 €/mq
Destinazione	Costo di costruzione Valori medi (€/mq)
Residenziale	9,13 €/mq
Terziario / Produttivo	5,39 €/mq

Vt – costo area

Al fine di esaminare tutti gli elementi che concorrono a individuare i parametri coinvolti nell'individuazione del valore di mercato delle aree edificabili, è attestato che occorre considerare anche la spesa di acquisto dell'area, ovvero il costo del terreno ad uso esclusivamente agricolo, valorizzato ancor prima della possibilità edificatoria datagli dal P.R.G.C. Pertanto, si stima che i Valori Agricoli Medi del Comune di San Giorgio di Nogaro, possano essere quantificati in 7,00 €/mq.

Ip - Interessi passivi

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

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

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 5% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

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

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

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

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 500, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/ basso traffico, $I_f = 1,1 \text{ mc/mq}$;
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, Rapporto di Copertura $Q = 0,50 \text{ mq/mq}$.

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

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

Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA					
Sup. Area (S.f.)	m q	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,10
mc edificabili(S.f. x If)	mc	550,00			
			Prezzo di mercato	€/mq	1.085,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	m q	183,33	Sup. lorda vendibile totale	mq	224,07
Sup. lorda vendibile (accessori: 22,22%)	m q	40,74	Valore medio fabbricato VmT	€	243.115,95
Sup. lorda vendibile totale	m q	224,07			
			Valore del terreno (V.T.)	€	21.682,78
Costo tecnico di costruzione K1	€	179.256,00			
Oneri professionali K2	€	8.962,80	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n) *capitalizzato al 0,05% per 3 anni	€/mq	21.650,28 1,0015 *
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	3.943,63 2.045,76			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	194.208,19			
costo area		3.500,00			
Profitto Imprenditore Pi	€	9.885,41			
			Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	43,30
Interessi passivi Ip (7%)	€	13.839,57			
Totale	€	221.433,17			
AREA TERZIARIA-PRODUTTIVA GENERICA					
Sup. Area (S.f.)	m q	2.000,00	Utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,500
mq edificabili(S.f. x Rc)	m q	1.000,00			
			Prezzo di mercato	€/mq	600,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	m q	1.000,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m q	50,00	Valore medio fabbricato VmT	€	630.000,00
Sup. lorda vendibile totale	m q	1.050,00			
			Valore del terreno (V.T.)	€	43.501,36
Costo tecnico di costruzione K1	€	451.500,00			
Oneri professionali K2	€	22.575,00	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n) *capitalizzato al 0,05% per 2 anni	€/mq	43.457,89 1,0010 *
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	29.925,00 5.659,50			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	509.659,50			
costo area		14.000,00			
Profitto Imprenditore Pi	€	26.182,98			
			Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	21,73
Interessi passivi Ip (7%)	€	36.656,17			
Totale	€	586.498,64			

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area **edificabile residenziale** pari a **43,00 €/mq** ed un valore medio dell'**area edificabile produttiva/industriale** pari a **22,00 €/mq**.

8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

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

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

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

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

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di San Giorgio di Nogaro è stata approfondita mediante la consultazione di:

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

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita recentemente stipulati: sono state considerate per ciascuno di essi, la superficie delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui sono poste, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Considerati questi parametri diversi, si è risaliti ad un valore base a destinazione residenziale di **47,00€/mq**, in linea con i valori desunti dalla stima analitica citata al paragrafo precedente. È stato riscontrato un solo valore di compravendita a destinazione produttiva per un valore di **27,00€/mq**.

8.2 DATI DESUNTI DA IDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **43,00€/mq** e a destinazione produttiva/industriale pari a **35,00€/mq**.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

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

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore medio desunto risulta pari a 43,00€/mq per le aree residenziali e 22,00 €/mq per quelle produttive.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 45,00 €/mq per le aree edificabili residenziali e 30,00 €/mq per quelle produttive.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
Aree residenziali	43,00 €/mq
Aree produttive/industriali	22,00 €/mq
STIMA SINTETICO COMPARATIVA	
Aree residenziali	45,00€/mq
Aree produttive/industriali	31,00 €/mq

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **44,00 €/mq** di superficie per le aree residenziali e **27,00 €/mq** di superficie per quelle produttive/industriali.

10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune. Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il

cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 44,00 €/mq per le aree residenziali e in 27,00 €/mq per quelle produttive si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) = 44,00 €/mq x SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5

Valore Venale Area produttiva (€) = 27,00 €/mq x SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5

Si riportano di seguito i parametri in uso.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (I_f) e l'indice di Fabbricabilità Territoriale (I_T).

Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinata dal Piano Regolatore Generale Comunale:

Residenziale	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1
$I_f < 0,70$	0,50
$0,70 \leq I_f < 1,00$	0,80
$1,00 \leq I_f \leq 1,10$	1,00
$1,10 < I_f < 1,30$	1,15
$1,30 \leq I_f < 1,60$	1,35
$I_f \geq 1,60$	1,50

Residenziale	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1
$I_T = 0,80$	1,00

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive e terziarie-commerciali viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato il Rapporto di Copertura (Q), la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

RANGE VALORI Prod., Comm. e Terziario Q	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I ₁
$Q \leq 0,40$	0,80
$0,40 < Q < 0,60$	1,00
$Q \geq 0,60$	1,20

Particolare attenzione viene posta alla Zona Industriale dell'Aussa-Corno (ZIAC), alla quale vengono applicate le norme del Piano Particolareggiato Generale del Comprensorio.

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/commerciali, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le aree agricole, per le aree a destinazione servizi e per le aree commerciali, ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per le zone D1 per la destinazione commerciale, servizi e agricola/produttiva e B2 per la destinazione agricola/residenziale. Nella fattispecie:

zona E4	Zone di interesse agricolo paesaggistico	⇒ agricola
zona E5	Zona di preminente interesse agricolo	⇒ agricola
zona E6	Zona di interesse agricolo	⇒ agricola
zona E7	Zone di interesse agricolo di salvaguardia	⇒ agricola
zona H2 e H3	Attrezzature commerciali	⇒ commerciale
L1 e L2	Attrezzature portuali	⇒ servizi
	Zone per attrezzature e servizi (standard)	
VSP	Zone sportive per lo svago private	
VP	Zone a verde privato	

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

Zone Territoriali	Residenziale I ₂	Produttivo/Commerciale I ₂	Servizi I ₂
zona E4*	0,10	---	---
zona E5, E5a*	0,10	0,30	---
zona E6*	0,15	0,20	---
zona E7*	---	0,30	---
L1 e L2	---	---	0,22
VSP	---	---	0,50
VP	---	---	0,15
Standard	---	---	0,40
Zona H2 e H3	---	1,30	---

*Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione, a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni.

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I₃

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi.

Modalità di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Coefficiente I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi – Piani di lottizzazione – Piani di Recupero – Piani Particolareggiati – P.R.P.C.	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero – Piani Particolareggiati – P.R.P.C.	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,60

La stipula della convenzione rappresenta la condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione.

COEFFICIENTI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

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

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**
- **Presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**
- **Vicinanza di elettrodotti**: viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄ = 0,60**
- Nel caso di **aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria, si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄ = 0,70**.

- **Aree ricadenti in centro storico (zona A0)**, per le quali non viene considerata la volumetria dell'immobile esistente ma l'area del lotto corrispondente, è stato fissato un coefficiente **$I_4 = 1,40$** .
- Aree soggette a **Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica** è stato fissato un coefficiente **$I_4 = 0,90$** .

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

ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I_5

Dopo aver analizzato il territorio comunale di San Giorgio di Nogaro, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in più zone rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali e precisamente:

Zona Territoriale	Indice territoriale Coefficiente I_5
Zona Territoriale Centro	1,00
Zona Territoriale Porto Nogaro	0,95
Zona Territoriale Chiarisacco	0,95
Zona Territoriale Zellina	0,90
Zona Territoriale Villanova	0,85
Zona Territoriale Boscat	0,80
Zona Territoriale Galli	0,80

F.to Arch. Elisa Garosio

ALLEGATO A: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2019	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	44,00 € /mq. 27,00 € /mq.
Anno 2018	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	44,00 € /mq. 27,00 € /mq.
Anno 2017	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	44,00 € /mq. 27,00 € /mq.
Anno 2016	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	44,00 € /mq. 27,00 € /mq.
Anno 2015	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	44,00 € /mq. 27,00 € /mq.
Anno 2014	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	44,00 € /mq. 27,00 € /mq.
Anno 2013	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	48,60 € /mq. 29,90 € /mq.

Potenzialità Edificatoria I₁

Residenziale	Potenzialità Edificatoria I ₁	Prod., Comm. e Terziario	Potenzialità Edificatoria I ₁
If < 0,70	0,50	Q ≤ 0,40	0,80
0,70 ≤ If < 1,00	0,80	0,40 < Q < 0,60	1,00
1,00 ≤ If ≤ 1,10	1,00	Q ≥ 0,60	1,20
1,10 < If < 1,30	1,15		
1,30 ≤ If < 1,60	1,35		
If ≥ 1,60	1,50		
IT = 0,80	1,00		

Indice di destinazione d'uso I₂

Territoriale	Residenziale I ₂	Produttivo/Commerciale I ₂	Servizi I ₂
zona E4	0,10	---	---
zona E5, E5a	0,10	0,30	---
zona E6	0,15	0,20	---
zona E7	---	0,30	---
L1 e L2	---	---	0,22
VSP	---	---	0,50
VP	---	---	0,15
Standard	---	---	0,40
Zona H2 e H3	---	1,30	---

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro Urbanistico Interessato	Coefficiente I₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi – Piani di lottizzazione – Piani di Recupero – Piani Particolareggiati – P.R.P.C.	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero – Piani Particolareggiati – P.R.P.C.	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,60

Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Coefficiente I₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,70
Aree con "Vincolo Galasso"	0,80
Aree ricadenti in centro storico (zona A)	1,40
Aree soggette a P.R.P.C. di iniziativa pubblica	0,90

Zona Territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	Coefficiente I₅
Zona Territoriale Centro	1,00
Zona Territoriale Porto Nogaro	0,95
Zona Territoriale Chiarisacco	0,95
Zona Territoriale Zellina	0,90
Zona Territoriale Villanova	0,85
Zona Territoriale Boscat	0,80
Zona Territoriale Galli	0,80

ALLEGATO B: RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2013 e 2014-2019

Anno 2013						
	Zona di P.R.G.C.		zona territoriale	Modalità Attuative	€/mq	
	A0	Zone abitative di conservazione		Centro	Intervento Edilizio Diretto	68,04
	B0	Zona abitativa di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	65,61
	B1	Zona abitativa di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	55,89
	B2	Zona abitativa di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	48,60
	B3	Zona abitativa di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	38,88
	B3	Zona abitativa di completamento		Centro	Convenzionato	38,88
	B3	Zona abitativa di completamento		Centro	Non Convenzionato	23,33
	B/E	Zona abitativa di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	
	B*	Zona abitativa di completamento Piano Attuativo "Bombaiù"		Centro	Intervento Edilizio Diretto	65,61
	B*	Zona abitativa di completamento Piano Attuativo "Braide Giadis"		Centro	Intervento Edilizio Diretto	55,89
	C	Zone abitative di espansione		Centro	Intervento Edilizio Diretto	48,60
	C	Zone abitative di espansione		Centro	Convenzionato	48,60
	C	Zone abitative di espansione		Centro	Non Convenzionato	29,16
	C	Zone abitative di espansione - Chiarisacco		Centro	Non Convenzionato	29,16
	VSP	Zone sportive per lo svago private		Centro	Intervento Edilizio Diretto	14,95
	VP	Zone a Verde Privato		Centro	Intervento Edilizio Diretto	4,49
	D1	Zona Industriale ed artigianale di scala Regionale		Centro	Intervento Edilizio Diretto	29,90
	D1	Zona Industriale ed artigianale di scala Regionale - PPG dello ZIAC - Zona Industriale di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	29,90
	D1	Zona Industriale ed artigianale di scala Regionale - PPG dello ZIAC - Zona per Insediamenti Industriali		Centro	Intervento Edilizio Diretto	29,90
	D1	Zona Industriale ed artigianale di scala Regionale - PPG dello ZIAC - Zona industriale di conservazione e sviluppo tipologico		Centro	Intervento Edilizio Diretto	29,90
	D1	Zona Industriale ed artigianale di scala Regionale - PPG dello ZIAC - Zona industriale di sviluppo integrato		Centro	Intervento Edilizio Diretto	23,92
	D2	Zone Industriali ed artigianali di scala sovracomunale e comunale		Centro	Intervento Edilizio Diretto	23,92
	D2	Zone Industriali ed artigianali di scala sovracomunale e comunale		Centro	Convenzionato	23,92
	D2	Zone Industriali ed artigianali di scala sovracomunale e comunale		Centro	Non Convenzionato	14,35
	D3	Zone per insediamenti industriali ed artigianali singoli esistenti		Centro	Intervento Edilizio Diretto	23,92
	D4	Zone per artigianato di servizio		Centro	Intervento Edilizio Diretto	35,88
	D4	Zone per artigianato di servizio		Centro	Convenzionato	35,88
	D4	Zone per artigianato di servizio		Centro	Non Convenzionato	21,53
	H2	Attrezzature commerciali		Centro	Intervento Edilizio Diretto	31,10
	H2	Attrezzature commerciali		Centro	Non Convenzionato	18,66
	H2	Attrezzature commerciali - Aree soggette a PRPC pubblico		Centro	Non Convenzionato	16,79
	H3	Attrezzature commerciali		Centro	Intervento Edilizio Diretto	31,10
	L1	Attrezzature portuali		Centro	Intervento Edilizio Diretto	6,58
	L2	Attrezzature portuali - Aree soggette a PRPC pubblico		Centro	Intervento Edilizio Diretto	5,92
	Standard	Attrezzature e servizi di scala sovracomunale		Centro	Intervento Edilizio Diretto	11,96
	E4-E5-E5a	Zone agricole	residenziale	Centro	Intervento Edilizio Diretto	4,86
	E6	Zone agricole	residenziale	Centro	Intervento Edilizio Diretto	7,29
	E5-E5a-E7	Zone agricole	produttiva	Centro	Intervento Edilizio Diretto	8,97
	E6	Zone agricole	produttiva	Centro	Intervento Edilizio Diretto	5,98

Anno 2014-2019					
	Zona di P.R.G.C.		zona territoriale	Modalità Attuative	€/mq
A0	Zone abitative di conservazione		Centro	Intervento Edilizio Diretto	61,60
B0	Zone abitativa di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	59,40
B1	Zone abitativa di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	50,60
B2	Zone abitativa di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	44,00
B3	Zone abitativa di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	35,20
B3	Zone abitativa di completamento		Centro	Convenzionato	35,20
B3	Zone abitativa di completamento		Centro	Non Convenzionato	21,12
B/E	Zone abitativa di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	
B*	Zone abitativa di completamento Piano Attuativo "Bombaiù"		Centro	Intervento Edilizio Diretto	59,40
B*	Zone abitativa di completamento Piano Attuativo "Braide Giaidis"		Centro	Intervento Edilizio Diretto	50,60
C	Zone abitative di espansione		Centro	Intervento Edilizio Diretto	44,00
C	Zone abitative di espansione		Centro	Convenzionato	44,00
C	Zone abitative di espansione		Centro	Non Convenzionato	26,40
C	Zone abitative di espansione - Chiarisacco		Centro	Non Convenzionato	26,40
VSP	Zone sportive per lo svago private		Centro	Intervento Edilizio Diretto	13,50
VP	Zone a Verde Privato		Centro	Intervento Edilizio Diretto	4,05
D1	Zone Industriale ed artigianale di scala Regionale		Centro	Intervento Edilizio Diretto	27,00
D1	Zone Industriale ed artigianale di scala Regionale - PPG dello ZIAC - Zona Industriale di completamento		Centro	Intervento Edilizio Diretto	27,00
D1	Zone Industriale ed artigianale di scala Regionale - PPG dello ZIAC - Zona per Insediamenti Industriali		Centro	Intervento Edilizio Diretto	27,00
D1	Zone Industriale ed artigianale di scala Regionale - PPG dello ZIAC - Zona industriale di conservazione e sviluppo tipologico		Centro	Intervento Edilizio Diretto	27,00
D1	Zone Industriale ed artigianale di scala Regionale - PPG dello ZIAC - Zona industriale di sviluppo integrato		Centro	Intervento Edilizio Diretto	21,60
D2	Zone Industriali ed artigianali di scala sovracomunale e comunale		Centro	Intervento Edilizio Diretto	21,60
D2	Zone Industriali ed artigianali di scala sovracomunale e comunale		Centro	Convenzionato	21,60
D2	Zone Industriali ed artigianali di scala sovracomunale e comunale		Centro	Non Convenzionato	12,96
D3	Zone per insediamenti industriali ed artigianali singoli esistenti		Centro	Intervento Edilizio Diretto	21,60
D4	Zone per artigianato di servizio		Centro	Intervento Edilizio Diretto	32,40
D4	Zone per artigianato di servizio		Centro	Convenzionato	32,40
D4	Zone per artigianato di servizio		Centro	Non Convenzionato	19,44
H2	Attrezzature commerciali		Centro	Intervento Edilizio Diretto	28,08
H2	Attrezzature commerciali		Centro	Non Convenzionato	16,85
H2	Attrezzature commerciali - Aree soggette a PRPC pubblico		Centro	Non Convenzionato	15,16
H3	Attrezzature commerciali		Centro	Intervento Edilizio Diretto	28,08
L1	Attrezzature portuali		Centro	Intervento Edilizio Diretto	5,94
L2	Attrezzature portuali - Aree soggette a PRPC pubblico		Centro	Intervento Edilizio Diretto	5,35
Standard	Attrezzature e servizi di scala sovracomunale		Centro	Intervento Edilizio Diretto	10,80
E4-E5-E5a	Zone agricole	residenziale	Centro	Intervento Edilizio Diretto	4,40
E6	Zone agricole	residenziale	Centro	Intervento Edilizio Diretto	6,60
E5-E5a-E7	Zone agricole	produttiva	Centro	Intervento Edilizio Diretto	8,10
E6	Zone agricole	produttiva	Centro	Intervento Edilizio Diretto	5,40