



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### Numero 71 in data 06/06/2023

**OGGETTO:** CONFERMA VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL TRIBUTO I.M.U.

L'anno **duemilaventitre** oggi **sei** del mese di **Giugno** alle ore **15:00** nella sala giunta, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta comunale.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

Nominativo	Carica	Presente	Assente
VITTORIELLI PAOLO	Sindaco	X	
ALMICI ANDREA	Vice Sindaco	X	
BARBI SARA	Assessore	X	
GUINDANI MARILENA	Assessore	X	
MANTOVANI MARIO	Assessore	X	
TRECCANI GIACOMO	Assessore	X	
Presenti – Assenti		6	0

Assiste alla seduta il Vice Segretario Comunale, dott. Vincenzo Vecchio, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, l'avv. Paolo Vittorielli – nella sua qualità di Sindaco – assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 30 aprile 2020, avente per oggetto: “Approvazione Regolamento per l’applicazione della “nuova” IMU (art. 1, commi 738 e seguenti, Legge 160/2019)”, in particolare l’art. 13, comma 3 del regolamento, che recita: *“Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso e orientare il contribuente, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili, mediante apposite tabelle estimative predisposte dall'area tecnica e oggetto di approvazione da parte della Giunta comunale. Nell'ipotesi di adozione della delibera, la stessa va pubblicata e adeguatamente pubblicizzata al fine di assicurarne la conoscenza generalizzata. L'adozione dei valori minimi delle aree ha l'effetto di limitare il potere accertativo del Comune ai soli casi in cui il valore dichiarato dal contribuente sia stato inferiore a quello minimo adottato ...”*;

### RICHIAMATI:

- l’art. 2, lettera b) del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale prevede che *“Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”*;
- l’art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale dispone che *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;
- l’art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale recita: *“In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 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 e' comunque utilizzato”*;

### RICHIAMATI altresì:

- l’art. 36, comma 2, del Decreto Legge 04/07/2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 04/08/2006, n. 248, il quale stabilisce che *“un’area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo*

*edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”;*

- l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, il quale prevede che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

VISTO l'art. 1, comma 169, della legge 27.12.2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), che testualmente recita:  
*“Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”;*

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 18 maggio 2012, avente ad oggetto:  
“Approvazione dei valori minimi delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2012”, con la quale sono stati determinati i valori orientativi delle aree edificabili da assumere come riferimento per il calcolo dell'I.M.U. nel territorio del Comune di Manerbio, dovuta per l'anno 2012 e con effetto dal 1 gennaio 2012, ed il cui allegato forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato A);

PRESO ATTO che il Comune di Manerbio è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato definitivamente in data 18 agosto 2009 con delibera consiliare n. 48, pubblicato sul B.U.R.L. serie “Inserzioni e concorsi” n. 5 del 23/12/2009 e oggetto delle successive varianti:

- variante al Piano delle Regole approvata con delibera di Consiglio comunale n. 36 del 08/11/2010 e pubblicata sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n. 52 del 30/12/2010;
- variante al Documento di Piano approvata con delibera di Consiglio comunale n. 42 del 22/12/2010 e pubblicata sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n. 7 del 16/02/2011;
- variante al Documento di Piano approvata con delibera di Consiglio comunale n. 47 del 21/12/2011 e pubblicata sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n. 12 del 21/03/2012;
- variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con delibera di Consiglio comunale n. 48 del 21/12/2011 e pubblicata sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n. 12 del 21/03/2012;
- variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con delibera di Consiglio comunale n. 16 del 31/03/2014 e pubblicata sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n. 26 del 25/06/2014;

- variante al Documento di Piano, al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con delibera di Consiglio comunale n. 29 del 22/06/2016 e pubblicata sul BURL, serie “Avvisi e concorsi”, n. 40 del 05/10/2016;

RICHIAMATA, altresì, la determinazione del Responsabile del Servizio Economico Finanziario n. 190, in data 12 aprile 2022, avente per oggetto: “Affidamento del servizio di verifica ai fini tributari delle aree fabbricabili presenti sul territorio con individuazione del valore imponibile da assoggettare alle stesse - Anno 2022. CIG Z5735D15BA - determina di aggiudicazione procedura RDO mediante il portale Sintel, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a, del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.”, con la quale è stato affidato al geometra Marco Ottelli, con sede in Brescia - Via Malta 12/E, l’incarico in oggetto;

VISTA la Relazione conclusiva in formato digitale redatta dal suddetto professionista, avente per oggetto “Attività di verifica ai fini tributari delle aree fabbricabili presenti sul territorio del Comune di Manerbio (BS)”, acquisita al Protocollo del Comune di Manerbio, con n. 5498 del 17 febbraio 2023, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con la quale si conferma che i valori espressi nella deliberazione di Giunta n. 75 del 18 maggio 2012 possono ritenersi validi alla data odierna, fatta eccezione per alcune casistiche particolari, dove, a seguito di ricorsi o definizioni con i contribuenti, detti valori sono stati rettificati;

RITENUTO di confermare detti valori di riferimento delle aree edificabili, che verranno utilizzati dall’Ufficio competente per l’attività di accertamento ai fini I.M.U. durante la fase di controllo, elaborata anche sulla base dei criteri indicati nella Relazione conclusiva sopra richiamata (Allegato B), fermo restando che tali valori, in alcuni casi, potranno subire delle variazioni, secondo quanto stabilito dall'art. 5, del D.Lgs. n.504/92;

CONSIDERATO che in base alla vigente giurisprudenza, ormai consolidata, la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU, pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire – anche con portata retroattiva – un indice di valutazione per l’Amministrazione con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma, ma, bensì, della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell’atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

RICHIAMATI:

- la deliberazione n. 61 del 29/12/2022, con cui il Consiglio comunale ha approvato la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione per il triennio 2023/2025;
- la deliberazione n. 62 del 29/12/2022, con cui il Consiglio comunale ha approvato il Bilancio di previsione 2023/2025 ed i relativi allegati;

- la deliberazione n. 1 del 02/01/2023, con cui la Giunta comunale ha approvato il Piano esecutivo di gestione 2023/2025;
- la deliberazione n. 1 del 22/02/2023, con cui il Consiglio comunale ha approvato la seconda variazione del Bilancio di previsione 2023/2025 (art. 175, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000);
- la deliberazione n. 5 del 20/03/2023, con cui il Consiglio comunale ha approvato la terza variazione del Bilancio di previsione 2023/2025 (art. 175, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000);
- la deliberazione n. 4 del 20/03/2023, con cui il Consiglio comunale ha approvato la prima modifica della Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione per il triennio 2023/2025 (art. 175, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000);
- il D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D.Lgs. 118/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Regolamento di Contabilità, adottato con deliberazione consiliare n. 60 del 30/11/2017;
- lo Statuto comunale;

#### ACQUISITI:

- il parere di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali, dal Responsabile dell'Area Finanziaria, dott. Vincenzo Vecchio;
- il parere di regolarità contabile, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali, dal Responsabile dell'Area Finanziaria, dott. Vincenzo Vecchio;

TUTTO ciò premesso e considerato;

CON voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

#### **DELIBERA**

1. DI dare atto che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. DI prendere atto della Relazione conclusiva redatta dal professionista Geometra Marco Ottelli, con sede in Brescia - Via Malta 12/E, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato B);
3. DI confermare i valori di riferimento delle aree edificabili adottati con deliberazione di Giunta comunale n. 75 del 18 maggio 2012, avente ad oggetto: *“Approvazione dei valori minimi delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2012”*, con la quale sono stati determinati i valori orientativi minimi delle aree edificabili da assumere come riferimento per il calcolo dell'I.M.U. dovuta per l'anno 2012 e con effetto dal 1 gennaio 2012, che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato A), così come poi

valutati nella Relazione conclusiva redatta dal Geometra Marco Ottelli; tali valori dovranno essere utilizzati dall'Ufficio Tributi nella fase di verifica e controllo dell'Imposta IMU, fermo restando quanto stabilito dall'art. 5, del D.Lgs. n.504/92;

4. DI ribadire che i valori delle aree (allegato A) e di cui all'allegata Relazione (Allegato B) non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di verifica e controllo dell'imposta, né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse, in presenza di perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

5. DI incaricare l'Ufficio Tributi dell'adozione di ogni ulteriore atto conseguente alla presente deliberazione;

6. DI dare atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all'art. 6 e 14 del D.P.R. 62/2013, per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il parere sul presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano, a qualsiasi titolo, al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto degli artt. 6 bis della L. n. 241/90 e 7 del D.P.R. n. 62/2013, nonché del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente;

SUCCESSIVAMENTE,

LA GIUNTA COMUNALE, previa distinta e separata votazione favorevole unanime, dichiara la presente Deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii. al fine di consentire il rapido espletamento degli atti in essa contemplati.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente  
avv. Paolo Vittorielli

Il Vice Segretario Comunale  
dott. Vincenzo Vecchio

---

**[ X ] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.**

La presente deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di legge il ventiseiesimo giorno dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Il Vice Segretario Comunale  
dott. Vincenzo Vecchio

---

**Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.**



**OGGETTO: CONFERMA VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL TRIBUTO I.M.U.**

---

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

(Art. 49, comma 1 del D.lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile dell' AREA ECONOMICO FINANZIARIA, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii., esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Eventuali note o prescrizioni:

Manerbio, 05/06/2023

**Il Responsabile**

*Vincenzo Vecchio*

---

**Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.**





**OGGETTO: CONFERMA VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL  
TRIBUTO I.M.U.**

---

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

(Art. 49, comma 1 del D.lgs 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii., esprime parere favorevole di regolarità contabile.

Eventuali note o prescrizioni:

Manerbio, 05/06/2023

**Il Responsabile**

dott. Vincenzo Vecchio

---

**Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.**



AREA ECONOMICO FINANZIARIA

Piazza Cesare Battisti 1  
25025 Manerbio (BS)  
Tel. 030 938700  
C.F. 00303410179 – P.IVA 00553300989

[www.comune.manerbio.bs.it](http://www.comune.manerbio.bs.it)  
[protocollo@pec.comune.manerbio.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.manerbio.bs.it)  
[protocollo@comune.manerbio.bs.it](mailto:protocollo@comune.manerbio.bs.it)

## *ALLEGATO “A”*

Stima aree edificabili ai fini IMU

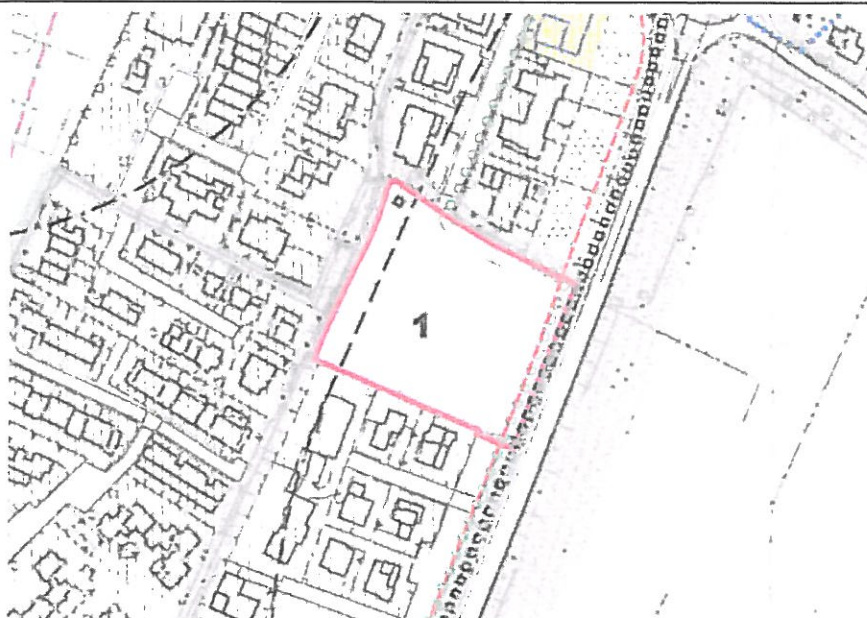
(Riferimento DG n. 75 del 18 maggio 2012)

**COMUNE DI MANERBIO****Stima aree edificabili ai fini IMU****Anno 2012****(articolo 5, comma 5 del del decreto legislativo 504/92)**

allegato 1 alla deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

	Ufficio Tecnico Comunale	Firma/e:	allegato
		IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA EDILIZIA PUBBLICA - SVILUPPO DEL TERRITORIO <i>Arch. Maria Vittoria Tisi</i>	Data: aprile 2012
		IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA EDILIZIA PRIVATA <i>Geom. Roberto Carrera</i>	Agg.

**AMBITO 1**  
Area prevalentemente Produttiva non urbanizzata



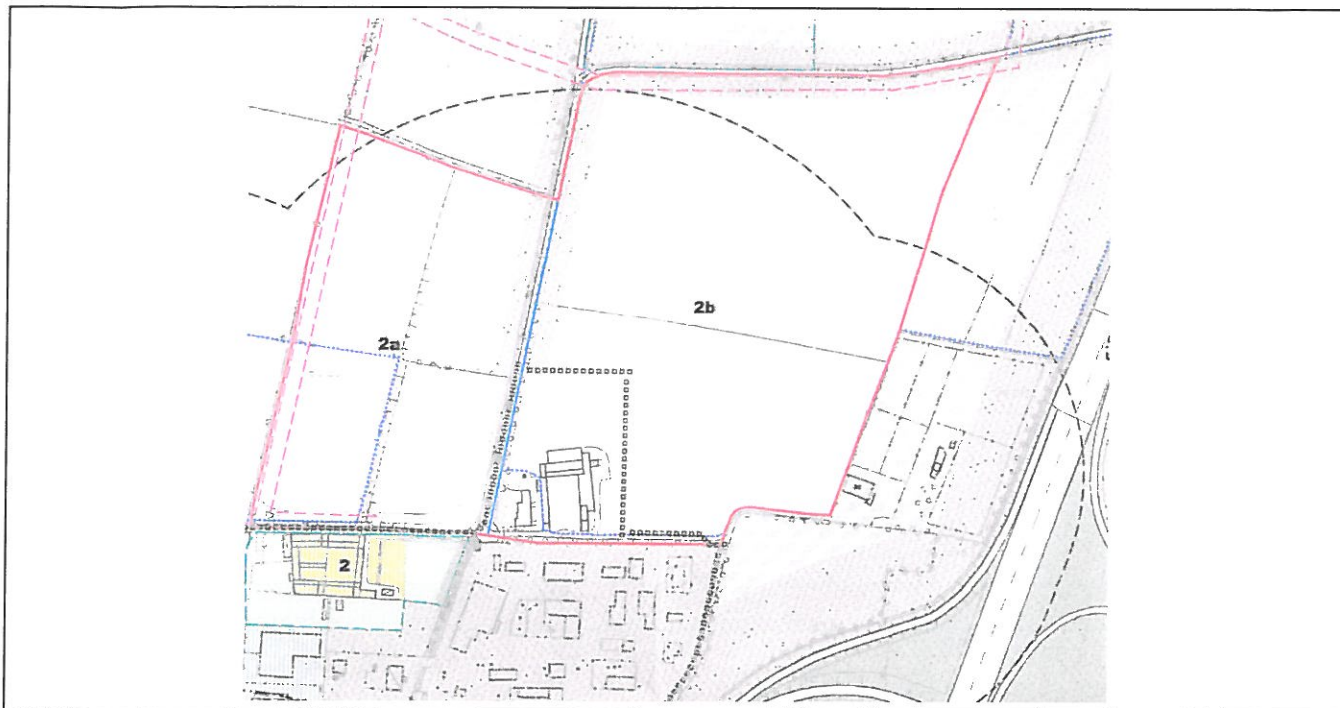
**DATI URBANISTICI TERRITORIALI**

Destinazione prevalente	Residenziale	
Altre destinazioni	Commercio - Studi professionali 20%	
Tipologia Edilizia	Casa singola/binata	
Superficie territoriale	m <sup>2</sup>	6 903,00
Indice territoriale	1,20	
Volume edificabile	m <sup>3</sup>	8 283,60
SLP edificabile	m <sup>2</sup>	2 761,20

**VALUTAZIONE DELL'AREA**

OO.UU.	costo unitario	11,18
OO.UU.	valore	92 610,65
Oneri aggiuntivi previsti dal PGT	euro	331 344,00
Ulteriore dazione o contributo forfettario		
Valore medio unitario listini	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	180,00
Coefficiente ubicazione	1,20	
Coefficiente per tipol. Verde	1,00	
Coefficiente per quota comm.	1,10	
Valore stimato unitario	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	237,60
Valore complessivo urbanizzato	euro	1 968 183,36
Valore complessivo stimato al netto urbanizzazioni e oneri aggiuntivi	euro	1 544 228,71
Incidenza al M <sup>2</sup>	euro/m <sup>2</sup>	223,70

**AMBITO 2**  
Area prevalentemente Produttiva non urbanizzata



**DATI URBANISTICI TERRITORIALI**

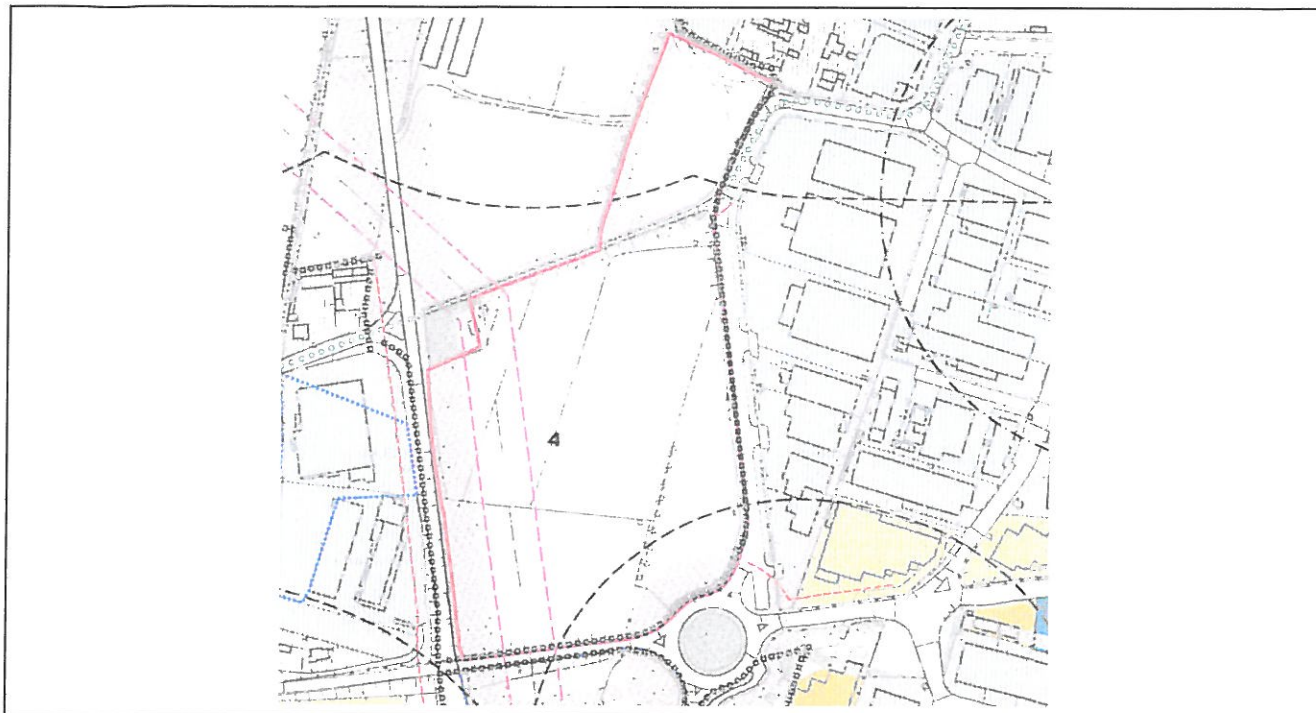
Destinazione prevalente	Produttiva	
Altre destinazioni	Commercio - Uffici 20%	
Tipologia Edilizia		
Superficie territoriale	m <sup>2</sup>	150 739,00
Indice territoriale	0,80	
Volume edificabile	m <sup>3</sup>	
SLP edificabile	m <sup>2</sup>	120 591,20

**VALUTAZIONE DELL'AREA**

OO.UU.	costo unitario	22,07
OO.UU.	valore	2 661 447,78
Oneri aggiuntivi previsti dal PGT	euro	3 562 020,00
Ulteriore dazione o contributo forfettario	31000 mq detratti ST	
Valore medio unitario listini	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	125,50
Coefficiente ubicazione	1,00	
Coefficiente per tipol. Verde	1,00	
Coefficiente per quota comm.	1,00	
Valore stimato unitario	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	125,50
Valore complessivo urbanizzato	euro	15 134 195,60
Valore complessivo stimato al netto urbanizzazioni e oneri aggiuntivi	euro	8 910 727,82
Incidenza al M <sup>2</sup>	euro/m <sup>2</sup>	59,11



**AMBITO ADT 4**  
Area prevalentemente Produttiva non urbanizzata



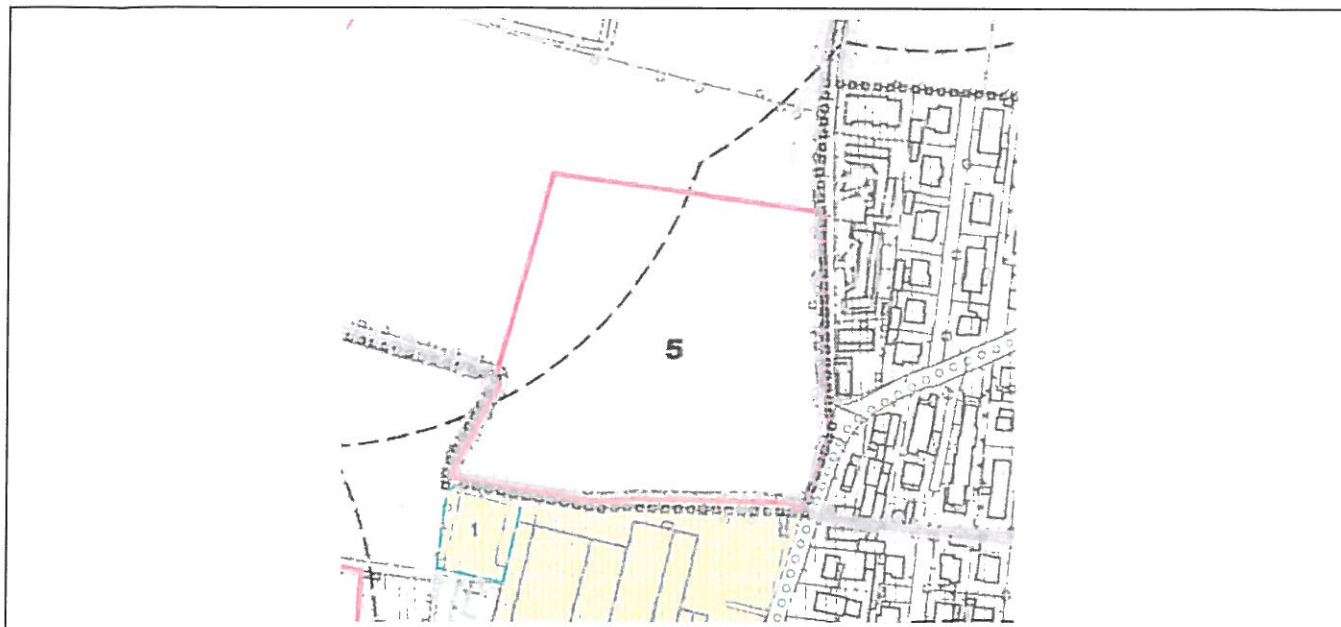
**DATI URBANISTICI TERRITORIALI**

Destinazione prevalente	Produttiva	
Altre destinazioni	Pubblici esercizi 40% - medie strutture 2500 mq - uffici 20%	
Tipologia Edilizia		
Superficie territoriale	m <sup>2</sup>	60 431,00
Indice territoriale		0,80
Volume edificabile	m <sup>3</sup>	
SLP edificabile	m <sup>2</sup>	48 344,80

**VALUTAZIONE DELL'AREA**

OO.UU.	costo unitario	22,07
OO.UU.	valore	1 066 969,74
Oneri aggiuntivi previsti dal PGT	euro	1 408 620,00
Ulteriore dazione o contributo forfettario	10000 mq detratti ST	
Valore medio unitario listini	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	127,00
Coefficiente ubicazione		1,00
Coefficiente per tipol. Verde		1,00
Coefficiente per quota comm.		1,00
Valore stimato unitario	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	139,70
Valore complessivo urbanizzato	euro	6 753 768,56
Valore complessivo stimato al netto urbanizzazioni e oneri aggiuntivi	euro	4 278 178,82
Incidenza al M <sup>2</sup>	euro/m <sup>2</sup>	70,79

**AMBITO ADT 5**  
Area Prevalentemente Residenziale non urbanizzata



**DATI URBANISTICI TERRITORIALI**

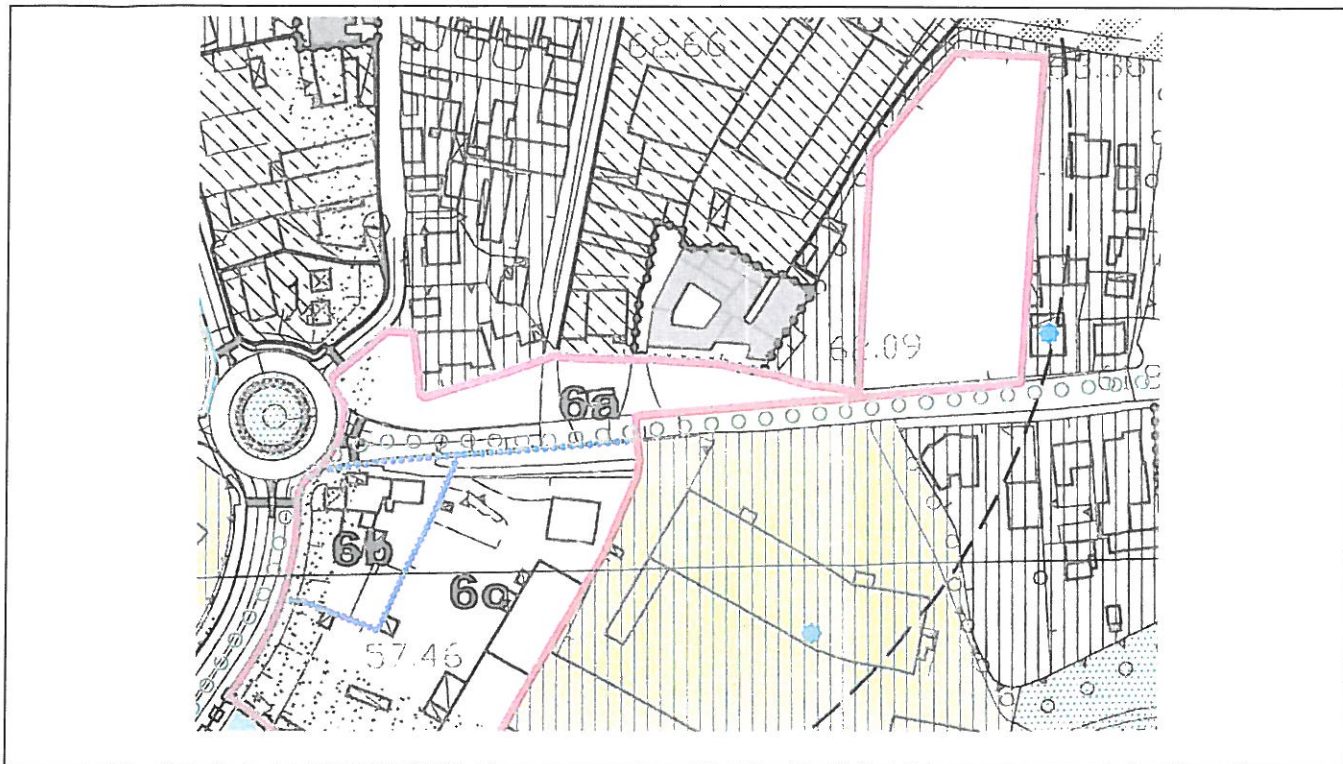
Destinazione prevalente		Residenziale
Altre destinazioni		
Tipologia Edilizia		Casa singola/binata
Superficie territoriale	m <sup>2</sup>	24 765,00
Indice territoriale		0,50
Volume edificabile	m <sup>3</sup>	12 382,50
SLP edificabile	m <sup>2</sup>	4 127,50

**VALUTAZIONE DELL'AREA**

OO.UU.	costo unitario	11,18
OO.UU.	valore	138 436,35
Oneri aggiuntivi previsti dal PGT	euro	396 240,00
Ulteriore dazione o contributo forfettario		
Valore medio unitario listini	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	185,00
Coefficiente ubicazione		1,00
Coefficiente per tipol. Verde		1,20
Coefficiente per quota comm.		1,00
Valore stimato unitario	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	222,00
Valore complessivo urbanizzato	euro	2 748 915,00
Valore complessivo stimato al netto urbanizzazioni e oneri aggiuntivi	euro	2 214 238,62
Incidenza al M <sup>2</sup>	euro/m <sup>2</sup>	89,41



**AMBITO ADT 6 a**  
Area Prevalentemente Residenziale o Commerciale non urbanizzata



**DATI URBANISTICI TERRITORIALI**

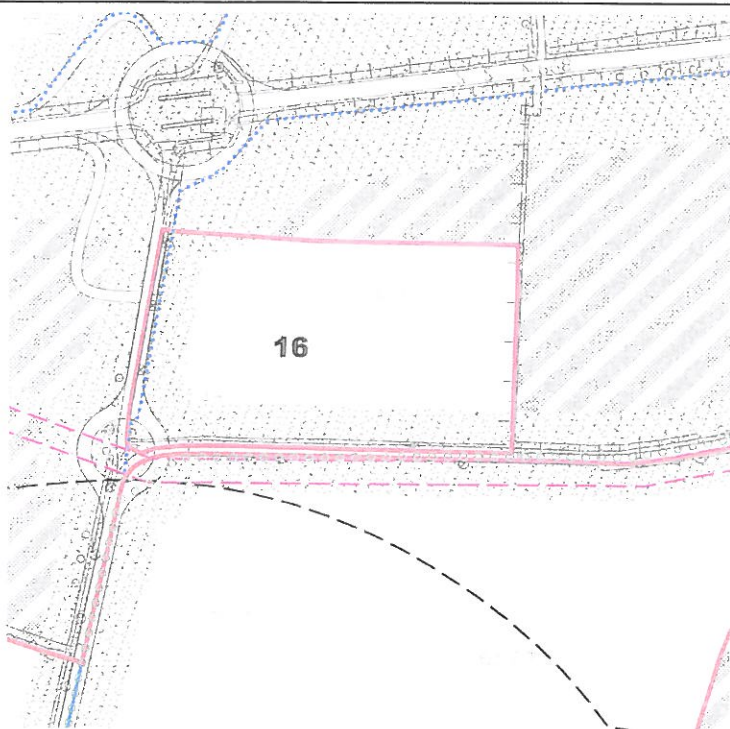
Destinazione prevalente	Commerciale max 1500 mq	
Altre destinazioni		
Tipologia Edilizia		
Superficie territoriale	m <sup>2</sup>	5 092,00
Indice territoriale		
Volume edificabile	m <sup>3</sup>	
SLP edificabile	m <sup>2</sup>	1 500,00

**VALUTAZIONE DELL'AREA**

OO.UU.	costo unitario	45,95
OO.UU.	valore	68 925,00
Oneri aggiuntivi previsti dal PGT	euro	340 520,00
Ulteriore dazione o contributo forfettario		55 000,00
Valore medio unitario listini	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	200,00
Coefficiente ubicazione		1,20
Coefficiente per tipol. Verde		1,00
Coefficiente per quota comm.		1,00
Valore stimato unitario	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	240,00
Valore complessivo urbanizzato	euro	1 222 080,00
Valore complessivo stimato al netto urbanizzazioni e oneri aggiuntivi	euro	757 635,00
Incidenza al M <sup>2</sup>	euro/m <sup>2</sup>	148,79



**AMBITO ADT 16**  
Area prevalentemente Produttiva non urbanizzata



**DATI URBANISTICI TERRITORIALI**

Destinazione prevalente	Produttiva	
Altre destinazioni	Commercio - Uffici mq 2500	
Superficie lorda	m <sup>2</sup>	19 470,00
Ulteriore dazione o contributo forfettario	5000 mq detratti ST	
Superficie territoriale netta	m <sup>2</sup>	14 470,00
Indice territoriale	0,80	
Volume edificabile	m <sup>3</sup>	
SLP edificabile	m <sup>2</sup>	11 576,00

**VALUTAZIONE DELL'AREA**

OO.UU.	costo unitario	22,07
OO.UU.	valore	255 482,32
Oneri aggiuntivi previsti dal PGT	euro	210 000,00
Valore medio unitario listini	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	130,00
Coefficiente ubicazione	1,10	
Coefficiente per tipol. Verde	1,00	
Coefficiente per quota comm.	1,10	
Valore stimato unitario	euro/m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup>	157,30
Valore complessivo urbanizzato	euro	1 820 904,80
Valore complessivo stimato al netto urbanizzazioni e oneri aggiuntivi	euro	1 355 422,48
Incidenza al M <sup>2</sup>	euro/m <sup>2</sup>	69,62