



COMUNE DI MISILMERI

Provincia di Palermo

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Con immediata esecuzione

COPIA

N.144 del registro

Data 17 dicembre 2010

Oggetto: Approvazione della relazione tecnico estimativa avente ad oggetto “Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini ICI determinati alla data dell’01.01.2009” redatta dal geometra Giovanni Princiotta.

L'anno duemiladieci il giorno diciassette del mese di dicembre, alle ore 13:00 segg., in Misilmeri e nella solita sala delle adunanze, si é riunita la Giunta Comunale, convocata dal Sindaco ai sensi dell’art.13 della L.R. n.7/92, come modificato dall’art.41 della L.R. n.26/93, con l’intervento dei Sigg:

1) D’AI’ Pietro	Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
2) GAMBINO Angelo	Vice Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
3) DI PALERMO Domenico	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
4) MONTANELLI Pietro	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
5) ROMANO F. Saverio	Assessore	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

Assume la presidenza il Sig. Pietro D’Aì, nella qualità di Sindaco del Comune.-

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Lorenzo Bulgarella.-

Constatata la legalità del numero dei presenti, il Presidente dichiara aperta la seduta.-

COMUNE DI MISILMERI

Provincia di Palermo

Proposta di deliberazione da sottoporre all'esame della Giunta Comunale

Proponenti: Funzionario Responsabile Area V “Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Funzionario Responsabile Area XI “Servizi Tributarî”

Servizi interessati: Area V “Pianificazione Territoriale e Urbanistica - Area XI “Servizi Tributarî”

Oggetto: Approvazione della relazione tecnico estimativa avente ad oggetto “Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini ICI determinati alla data dell’01.01.2009” redatta dal geometra Giovanni Princiotta.

Data: 17.12.2010

Pareri

Ai sensi dell’art.53 della legge 8.6.1990, n.142, recepito dall’art.1, comma 1, lettera i), della L.R. 11.12.1991, n.48, nel testo quale risulta sostituito dall’art.12 della legge 23.12.2000, n.30, i sottoscritti esprimono i seguenti pareri sulla presente proposta di deliberazione:

Parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica
Lì, 17.12.2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to: Ing. Irene Gullo

Parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica per quanto attiene gli aspetti tributari
Lì, 17.12.2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to: Dott.ssa Bianca Fici

I Responsabili dei Servizi

Premesso:

che con provvedimento del Sindaco pro tempore n. 56 del 30.12.2008, esecutivo ex lege, è stato conferito incarico al geometra Giovanni Princiotta, libero professionista, per la redazione della perizia di determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini ICI;

che in data 24.02.2009 è stata stipulata la convenzione tra il Comune ed il professionista incaricato, tendente ad effettuare, ai fini dell'applicazione dell'imposta ICI, la stima, alla data del 01.01.2009, dei terreni con potenzialità edificatoria ubicati nel comune di Misilmeri, secondo le previsioni del testo definitivo del P.R.G., approvato con D.D.G. Assessorato Territorio ed Ambiente n. 1216 del 18.10.2006 e pubblicato nella G.U.R.S. del 5.01.2007;

con nota prot n.50701 del 22.12.2009, il professionista sopra citato ha prodotto la perizia tecnico-estimativa afferente all'espletamento dell'incarico ricevuto, recante i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini ICI, determinati al 1° gennaio 2009;

che la ratio dello studio de quo si proponeva di addivenire alla determinazione, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs n.504/92, dei valori delle aree fabbricabili individuate ai sensi dell'art.2, lett. b) del medesimo decreto;

che tale attività, svolta dal privato professionista, ai sensi dell'art.59, co.1, lett.g) del D.Lgs 15.12.1997, n.446, aveva altresì lo scopo di limitare il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta fosse stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati alla riduzione dell'insorgenza di eventuali contenziosi;

Ciò premesso:

Vista la perizia tecnico-estimativa avente ad oggetto "Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini ICI determinati alla data dell'01.01.2009" ad opera del geometra Giovanni Princiotta, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto dover procedere all'approvazione della prefata perizia al fine di ispirare la susseguente azione amministrativa inerente l'attività di accertamento e liquidazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

Visto il D.Lgs. 446/97 sopra citato;

Visto il D.Lgs. 504/92 sopra richiamato;

Visto il D.Lgs. 267/2000 recante il Testo Unico Nazionale degli Enti Locali;

Visto il vigente regolamento comunale sull'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili;

Visto il vigente O.R.E.L. di Sicilia;

PROPONGONO

Per i motivi esposti in narrativa che qui si intende integralmente richiamare per relationem:

Approvare la relazione tecnico estimativa avente ad oggetto "Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini ICI determinati alla data dell'01.01.2009" redatta dal geometra Giovanni Princiotta, libero professionista, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Dare mandato ai funzionari proponenti di attendere, ciascuno per la propria competenza, ad ogni conseguente adempimento di natura gestionale scaturente dall'atto deliberativo di adozione della presente proposta;

Munire l'atto deliberativo della clausola dell'immediata esecuzione stante l'urgenza di porre in essere ogni ulteriore adempimento di natura gestionale.

I Proponenti

F.to: Ing. Irene Gullo

F.to: Dott.ssa Bianca Fici

La Giunta Comunale

Presa in esame la proposta di deliberazione che precede, avente ad oggetto: «Approvare la relazione tecnico estimativa avente ad oggetto “Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini ICI determinati alla data dell’01.01.2009” redatta dal geometra Giovanni Princiotta », predisposta dall’unità organizzativa responsabile del relativo procedimento;

Rilevato che la predetta proposta é completa dei pareri favorevoli espressi dai soggetti di cui all’art.53 della legge 8.6.1990, n.142, recepito dall’art.1, comma 1, lettera i), della L.R. 11.12.1991, n.48, nel testo quale risulta sostituito dall’art.12 della legge 23.12.2000, n.30, e precisamente:

-dall’Ing. Irene Gullo, responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica;

-dalla Dott.ssa Bianca Fici, responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica;

Ad unanimità di voti, espressi secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia;

Delibera

Approvare la proposta di deliberazione, avente per oggetto: «Approvazione della relazione tecnico estimativa avente ad oggetto “Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini ICI determinati alla data dell’01.01.2009” redatta dal geometra Giovanni Princiotta », il cui testo si intende interamente ritrascritto.

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell’art. 12, comma 2, della L.R. n. 44/91, stante l’urgenza di porre in essere ogni ulteriore adempimento di natura gestionale.

Letto, approvato e sottoscritto.-

IL SINDACO
F.to: Pietro D'Ai

L'ASSESSORE ANZIANO
F.to: Dott. Angelo Gambino

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Dott. Lorenzo Bulgarella

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo
Dalla residenza municipale, li 22.12.2010

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Affissa all'albo pretorio dal 26.12.2010 al 09.01.2011
Defissa il 10.01.2011

IL MESSO COMUNALE

Il Segretario Generale del Comune,

CERTIFICA

su conforme relazione del messo incaricato per la pubblicazione degli atti, che la presente deliberazione é stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal giorno 26.12.2010, senza opposizioni o reclami.-

Misilmeri, li 10.01.2011

IL SEGRETARIO GENERALE

- La presente deliberazione é divenuta esecutiva il _____, essendo decorsi dieci giorni dalla relativa pubblicazione (art.12, comma 1, L.R. n.44/91), senza che siano pervenute opposizioni o reclami.-

Misilmeri, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNE DI MISILMERI

(Provincia di Palermo)

Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini I.C I.
determinati al 1° gennaio 2009

Il Committente

Comune di Misilmeri

Il Tecnico Incaricato

Geom. Giovanni Princiotta

TABELLE

Calcolo valore riferimento zone

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone omogenee B1; B3; Br1; Br2; lotti < di 120 Mq

S	superficie lotto da		mq	100,00
D	densità territoriale		mc/mq	9,00
VE	volume edificabile		mc	900,00
	interpiano			3,05
	superficie realizzabile		mq	295,08
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 29,51
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	265,57
RI	valore finale immobile	€/mq	1.275,00	338.606,56
CC	costo di costruzione	€/mc	220,00	198.000,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	19.800,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	12,11	10.899,00
U	utile dell'operatore	%	20%	67.721,31
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC+CP+CO)}{Oa + (1+r)^n}$		= $\frac{42.186,25}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		33.411,54
	valore unitario dell'area	€/mq		334,12

Note:

- Interpiano mediato tra le abitazioni civili e le attività commerciali al piano terra $(2,90+2,90+2,90+3,50)/4=3,05$ mt.
- Il valore RI (€/mq) viene mediato tra il valore massimo delle abitazioni civili desunto dall'Osservatorio Immobiliare ed eventuale attività commerciale al piano terra $\text{€}(1.200+1.200+1.200+1500)/4= \text{€}1.275$
- Il valore CO (€/mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo concessorio sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) $\text{€}mc 6,37 + \text{€}mc 5,74 = \text{€}mc 12,11$

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione per lotti in zone B1; B3; Br1; Br2; di sup. compresa tra Mq 120 e 200

S	superficie lotto		mq	150,00	
D	densità territoriale		mc/mq	6,67	
VE	volume edificabile		mc	999,75	
	interpiano			3,05	
	superficie realizzabile		mq	327,79	
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 32,78	
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-	
	superfici lorda vendibile		mq	295,01	
RI	valore finale immobile	€/mq	1.275,00	376.135,45	
CC	costo di costruzione	€/mc	220,00	219.945,00	
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	21.994,50	
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	12,11	12.106,97	
U	utile dell'operatore	%	20%	75.227,09	
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105		
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3		
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05		
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n}$		=	$\frac{46.861,89}{1,26}$
	valore totale dell'area		€	37.114,65	
	valore unitario dell'area		€/mq	247,43	

Note:

- L'indice di densità territoriale D, viene desunto dalla capacità edificatoria dei lotti di sup. compresa tra Mq 120 e 200 che assume valore costante pari a 1000 Mc. Se al volume massimo corrisponde un lotto di superficie tendente a Mq 120, la densità risulta essere un valore tendente a 8,33 Mc/Mq, se allo stesso volume corrisponde un lotto di superficie tendente a 200 Mq, l'indice territoriale risulterà tendente a 5 Mc/Mq. La procedura di determinazione dell'indice da assegnare in questi casi dovrebbe assumere infiniti valori, dato che da 120 Mq a 200 Mq è possibile operare con infiniti incrementi. Pertanto per semplificazione di calcolo si è proceduto alla determinazione dell'indice, mediando i valori determinabili ai due estremi della funzione.

$$D = (Da + Db) / 2 = (8,33 + 5) / 2 = 6,67 \text{ mc/mq}$$

Da = indice corrispondente a lotti di sup. tendente a Mq 120

Db = indice corrispondente a lotti di sup. tendente a Mq 200

- Interpiano mediato tra le abitazioni civili e le attività commerciali al piano terra $(2,90+2,90+2,90+3,50)/4=3,05\text{mt.}$

- Il valore RI (€/mq) viene mediato tra il valore massimo delle abitazioni civili desunto dall'Osservatorio Immobiliare ed eventuale attività commerciale al piano terra $\text{€}(1.200+1.200+1.200+1500)/4= \text{€}1.275$

- Il valore CO (€/mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo concessorio sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) $\text{€}mc \ 6,37 + \text{€}mc \ 5,74 = \text{€}mc \ 12,11$

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione per lotti in zona B1; B3; Br1; Br2; di sup. di Mq > di 200

S	superficie lotto		mq	500,00
D	densità fondiaria		mc/mq	5,00
VE	volume edificabile		mc	2.500,00
	interpiano			3,05
	superficie realizzabile		mq	819,67
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 81,97
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	737,70
RI	valore finale immobile	€/mq	1.275,00	940.573,77
CC	costo di costruzione	€/mc	220,00	550.000,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	55.000,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	12,11	30.275,00
U	utile dell'operatore	%	20%	188.114,75
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC+CP+CO)}{Oa + (1+r)^n}$		= $\frac{117.184,02}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		92.809,83
	valore unitario dell'area	€/mq		185,62

Note:

- Interpiano mediato tra le abitazioni civili e le attività commerciali al piano terra $(2,90+2,90+2,90+3,50)/4=3,05$ mt.
- Il valore RI (€/mq) viene mediato tra il valore massimo delle abitazioni civili desunto dall'Osservatorio Immobiliare ed eventuale attività commerciale al piano terra $\text{€}(1.200+1.200+1.200+1500)/4= \text{€}1.275$
- Il valore CO (€/mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo concessorio sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) $\text{€}mc 6,37 + \text{€}mc 5,74 = \text{€}mc 12,11$

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone omogenee B2 lotti < di 120 Mq

S	superficie lotto da		mq	100,00	
D	densità territoriale		mc/mq	9,00	
VE	volume edificabile		mc	900,00	
	interpiano			3,05	
	superficie realizzabile		mq	295,08	
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 29,51	
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-	
	superficie lorda vendibile		mq	265,57	
RI	valore finale immobile	€/mq	1.350,00	358.524,59	
CC	costo di costruzione	€/mc	220,00	198.000,00	
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	19.800,00	
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	12,11	10.899,00	
U	utile dell'operatore	%	20%	71.704,92	
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105		
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3		
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05		
Formula =	$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC+CP+CO)}{Oa + (1+r)^n}$			=	$\frac{58.120,67}{1,26}$
	valore totale dell'area		€	46.031,62	
	valore unitario dell'area		€/mq	460,32	

Note:

- Interpiano mediato tra le abitazioni civili e le attività commerciali al piano terra $(2,90+2,90+2,90+3,50)/4=3,05$ mt.
- Il valore RI (€/mq) viene mediato tra il valore massimo delle abitazioni civili desunto dall'Osservatorio Immobiliare ed eventuale attività commerciale al piano terra $(€1.700+1.700+1.700+1900)/4= € 1.750$, ridotto a €1.350 come da note conclusive riportate a pag.46
- Il valore CO (€/mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo connessorio sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) $€mc 6,37 + €mc 5,74 = €mc 12,11$

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione per lotti in zona B2 di sup. compresa tra Mq 120 e 200

S	superfici lotto		mq	150,00
D	densità territoriale		mc/mq	6,67
VE	volume edificabile		mc	1.000,50
	interpiano			3,05
	superficie realizzabile		mq	328,03
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 32,80
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superfici lorda vendibile		mq	295,23
RI	valore finale immobile	€/mq	1.350,00	398.559,84
CC	costo di costruzione	€/mc	220,00	220.110,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	22.011,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	12,11	12.116,06
U	utile dell'operatore	%	20%	79.711,97
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC+CP+CO)}{Oa + (1+r)^n}$		= $\frac{64.610,81}{1,26}$
	valore totale dell'area	e		51.171,82
	valore unitario dell'area	€/mq		341,15

Note:

- L'indice di densità territoriale D, viene desunto dalla capacità edificatoria dei lotti di sup. compresa tra Mq 120 e 200 che assume valore costante pari a 1000 Mc. Se al volume massimo corrisponde un lotto di superficie tendente a Mq 120, la densità risulta essere un valore tendente a 8,33 Mc/Mq, se allo stesso volume corrisponde un lotto di superficie tendente a 200 Mq, l'indice territoriale risulterà tendente a 5 Mc/Mq. La procedura di determinazione dell'indice da assegnare in questi casi dovrebbe assumere infiniti valori, dato che da 120 Mq a 200 Mq è possibile operare con infiniti incrementi. Pertanto per semplificazione di calcolo si è proceduto alla determinazione dell'indice, mediando i valori determinabili ai due estremi della funzione.

$$D = (Da + Db)/2 = (8,33 + 5)/2 = 6,67 \text{ mc/mq}$$

Da = indice corrispondente a lotti di sup. tendente a Mq 120

Db = indice corrispondente a lotti di sup. tendente a Mq 200

- Interpiano mediato tra le abitazioni civili e le attività commerciali al piano terra $(2,90+2,90+2,90+3,50)/4=3,05\text{mt.}$

- Il valore RI (€/mq) viene mediato tra il valore massimo delle abitazioni civili desunto dall'Osservatorio Immobiliare ed eventuale attività commerciale al piano terra $\text{€}(1.700+1.700+1.700+1900)/4= \text{€}1.750$, ridotto a €1.350 come da note conclusive riportate a pag.46

- Il valore CO (€/mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo consensuale sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) $\text{€}6,37 + \text{€}5,74 = \text{€}12,11$

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione per lotti in zona B2 di sup. di Mq > di 200

S	superficie lotto		mq	500,00
D	densità territoriale		mc/mq	5,00
VE	volume edificabile		mc	2.500,00
	interpiano			3,05
	superfici realizzabile		mq	819,67
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 81,97
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	737,70
RI	valore finale immobile	€/mq	1.350,00	995.901,64
CC	costo di costruzione	€/mc	220,00	550.000,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	55.000,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	12,11	30.275,00
U	utile dell'operatore	%	20%	199.180,33
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n}$		= $\frac{161.446,31}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		127.865,61
	valore unitario dell'area	€/mq		255,73

Note:

- Interpiano mediato tra le abitazioni civili e le attività commerciali al piano terra $(2,90+2,90+2,90+3,50)/4=3,05\text{mt.}$
- Il valore RI (€/mq) viene mediato tra il valore massimo delle abitazioni civili desunto dall'Osservatorio Immobiliare ed eventuale attività commerciale al piano terra $\text{€}(1.700+1.700+1.700+1900)/4= \text{€} 1.750$, ridotto a $\text{€} 1.350$ come da note conclusive riportate a pag.46
- Il valore CO (€/mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo connessorio sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) $\text{€mc} 6,37 + \text{€mc} 5,74 = \text{€mc} 12,11$

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone C1

S	superficie lotto		mq	1.000,00
D	densità territoriale		mc/mq	2,00
VE	volume edificabile		mc	2.000,00
	interpiano			3,10
	superficie realizzabile		mq	645,16
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 64,52
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	580,65
RI	valore finale immobile	€/mq	1.350,00	783.870,97
CC	costo di costruzione	€/mc	225,00	450.000,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	45.000,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	14,03	28.060,00
U	utile dell'operatore	%	20%	156.774,19
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n}$		= $\frac{104.036,77}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		82.397,21
	valore unitario dell'area	€/mq		82,40

Note:

- Interpiano mediato tra le abitazioni civili e le attività commerciali al piano terra $(2,90+2,90+3,50)/3=3,10$ mt.

- Il valore RI (€/mq) viene mediato tra il valore massimo delle abitazioni desunto dall'Osservatorio Immobiliare ed eventuale attività commerciale al piano terra $(€1.300+1.300+1.450)/3= €1.350$.

- Poiché in zona C1 è consentita, oltre all'edilizia di tipo residenziale, anche di tipo commerciale e direzionale, il valore CO (€/mc) viene determinato dalla media dei contributi concessori (CO residenziale € 12,11; CO commerciale €15,96 - Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.)

Pertanto : $(€mc 12,11 + €mc 15,96)/2 = €mc 14,03$

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone C2

S	superficie lotto		mq	1.000,00
D	densità territoriale		mc/mq	1,50
VE	volume edificabile		mc	1.500,00
	interpiano			3,10
	superficie realizzabile		mq	483,87
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 48,39
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	435,48
RI	valore finale immobile	€/mq	1.350,00	587.903,23
CC	costo di costruzione	€/mc	225,00	337.500,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	33.750,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	14,03	21.045,00
U	utile dell'operatore	%	20%	117.580,65
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC+CP+CO)}{Oa + (1+r)^n}$		= $\frac{78.027,58}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		61.797,91
	valore unitario dell'area	€/mq		61,80

Note:

- Interpiano mediato tra le abitazioni civili e le attività commerciali al piano terra $(2,90+2,90+3,50)/3=3,10$ mt.

- Il valore RI (€/mq) viene mediato tra il valore massimo delle abitazioni desunto dall'Osservatorio Immobiliare ed eventuale attività commerciale al piano terra $(€1.300+1.300+1.450)/3= €1.350$.

- Poiché in zona C1 è consentita, oltre all'edilizia di tipo residenziale, anche di tipo commerciale e direzionale, il valore CO (€/mc) viene determinato dalla media dei contributi concessori (CO residenziale € 12,11; CO commerciale €15,96 - Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.)
 Pertanto : $(€mc 12,11 + €mc 15,96)/2 = €mc 14,03$

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone C3

S	superficie lotto		mq	1.000,00
D	densità territoriale		mc/mq	1,50
VE	volume edificabile		mc	1.500,00
	interpiano			3,10
	superficie realizzabile		mq	483,87
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 48,39
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	435,48
RI	valore finale immobile	€/mq	1.500,00	653.225,81
CC	costo di costruzione	€/mc	225,00	337.500,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	33.750,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	14,03	21.045,00
U	utile dell'operatore	%	20%	130.645,16
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
N	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
R	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
<i>formula =</i>		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n}$		$= \frac{130.285,65}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		103.186,33
	valore unitario dell'area	€/mq		103,19

Note:

- Interpiano mediato tra le abitazioni civili e le attività commerciali al piano terra (2,90+2,90+3,50)/3=3,10mt.

- Il valore RI (€/mq) viene mediato tra il valore massimo delle abitazioni desunto dall'Osservatorio Immobiliare ed eventuale attività commerciale al piano terra $(€1.600+1.600+1.800)/3= € 1.666$, ridotto a €1.500 come da note conclusive riportate a pag.46

- Poiché in zona C1 è consentita, oltre all'edilizia di tipo residenziale, anche di tipo commerciale e direzionale, il valore CO (€/mc) viene determinato della media dei contributi concessori (CO residenziale € 12,11; CO commerciale €15,96 - Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.)
Pertanto : $(€mc 12,11 + €mc 15,96)/2 = €mc 14,03$

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zona Ca

S	superficie lotto		mq	1.000,00
D	densità territoriale		mc/mq	2,50
VE	volume edificabile		mc	2.500,00
	interpiano			3,10
	superficie realizzabile		mq	806,45
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 80,65
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	725,81
RI	valore finale immobile	€/mq	1.350,00	979.838,71
CC	costo di costruzione	€/mc	225,00	562.500,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	56.250,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	14,03	35.075,00
U	utile dell'operatore	%	20%	195.967,74
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
<i>formula =</i>		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n}$		$= \frac{130.045,97}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		102.996,51
	valore unitario dell'area	€/mq		103,00

Note:

- Interpiano mediato tra le abitazioni civili e le attività commerciali al piano terra $(2,90+2,90+3,50)/3=3,10$ mt.

- Il valore RI (€/mq) viene mediato tra il valore massimo delle abitazioni desunto dall'Osservatorio Immobiliare ed eventuale attività commerciale al piano terra $(€1.300+1.300+1.450)/3= €1.350$.

- Poiché in zona C1 è consentita, oltre all'edilizia di tipo residenziale, anche di tipo commerciale e direzionale, il valore CO (€/mc) viene determinato dalla media dei contributi concessori (CO residenziale € 12,11; CO commerciale €15,96 - Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.)

Pertanto : $(€mc 12,11 + €mc 15,96)/2 = €mc 14,03$

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone Cerp

S	superficie lotto		mq	1.000,00	
D	densità territoriale		mc/mq	2,00	
VE	volume edificabile		mc	2.000,00	
	interpiano			2,90	
	superficie realizzabile		mq	689,66	
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 68,97	
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-	
	superficie lorda vendibile		mq	620,69	
RI	valore finale immobile	€mq	1.000,00	620.689,66	
CC	costo di costruzione	€mc	190,00	380.000,00	
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	38.000,00	
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€mc	12,11	24.220,00	
U	utile dell'operatore	%	20%	124.137,93	
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105		
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3		
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05		
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n}$		=	$\frac{54.331,72}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		43.030,77	
	valore unitario dell'area	€mq		43,03	

Note:

- Il valore CO (€mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo consensuale sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) €mc 6,37 + €mc 5,74 = €mc 12,11

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone D1

S	superficie lotto		mq	1.000,00
D	densità territoriale		mc/mq	2,00
VE	volume edificabile		mc	2.000,00
	interpiano			3,50
	superficie realizzabile		mq	571,43
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 57,14
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	514,29
RI	valore finale immobile	€mq	1.600,00	822.857,14
CC	costo di costruzione	€mc	225,00	450.000,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	45.000,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€mc	12,00	24.000,00
U	utile dell'operatore	%	20%	164.571,43
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n}$		= $\frac{139.285,71}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		110.314,40
	valore unitario dell'area	€mq		110,31

Note:

- Il valore CO (€mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo consorzio sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) €mc 6,26 + €mc 5,74 = €mc 12,00

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone D2

S	superficie lotto		mq	1.000,00
D	densità territoriale		mc/mq	2,00
VE	volume edificabile		mc	2.000,00
	interpiano			3,50
	superficie realizzabile		mq	571,43
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 57,14
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	514,29
RI	valore finale immobile	€/mq	1.450,00	745.714,29
CC	costo di costruzione	€/mc	225,00	450.000,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	45.000,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	12,00	24.000,00
U	utile dell'operatore	%	20%	149.142,86
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n}$		= $\frac{77.571,43}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		61.436,63
	valore unitario dell'area	€/mq		61,44

Note:

- Il valore CO (€/mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo consorzio sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) €mc 6,26 + €mc 5,74 = €mc 12,00

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone D3 residenza

S	superficie lotto		mq	1.000,00	
D	densità territoriale		mc/mq	1,60	
VE	volume edificabile		mc	1.600,00	
	interpiano			2,90	
	superficie realizzabile		mq	551,72	
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 55,17	
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-	
	superficie lorda vendibile		mq	496,55	
RI	valore finale immobile	€/mq	1.200,00	595.862,07	
CC	costo di costruzione	€/mc	220,00	352.000,00	
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	35.200,00	
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	12,11	19.376,00	
U	utile dell'operatore	%	20%	119.172,41	
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105		
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3		
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05		
Formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n}$		=	$\frac{70.113,66}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		55.530,07	
	valore unitario dell'area	€/mq		55,53	

Note:

- Il valore CO (€/mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo consorzio sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) €/mc 6,37 + €/mc 5,74 = €/mc 12,11

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone D3 negozi

S	superficie lotto		mq	1.000,00
D	densità territoriale		mc/mq	2,40
VE	volume edificabile		mc	2.400,00
	interpiano			3,50
	superficie realizzabile		mq	685,71
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 68,57
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	617,14
RI	valore finale immobile	€/mq	1.450,00	894.857,14
CC	costo di costruzione	€/mc	225,00	540.000,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	54.000,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	12,00	28.800,00
U	utile dell'operatore	%	20%	178.971,43
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC+CP+CO)}{Oa + (1+r)^n}$		= $\frac{93.085,71}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		73.723,96
	valore unitario dell'area	€/mq		73,72

Note:

- Il valore CO (€/mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo consorzio sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) €mc 6,26 + €mc 5,74 = €mc 12,00

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone D7

S	superficie lotto		mq	1.000,00
D	densità territoriale		mc/mq	3,00
VE	volume edificabile		mc	3.000,00
	interpiano			3,50
	superficie realizzabile		mq	857,14
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 85,71
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	771,43
RI	valore finale immobile	€/mq	485,00	374.142,86
CC	costo di costruzione	€/mc	70,00	210.000,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	21.000,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	12,00	36.000,00
U	utile dell'operatore	%	20%	74.828,57
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
N	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
R	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
Formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n}$		= $\frac{32.314,29}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		25.592,94
	valore unitario dell'area	€/mq		25,59

Note:

- Il valore CO (€/mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo consorzio sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) €mc 6,26 + €mc 5,74 = €mc 12,00

Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone AL

S	superficie lotto		mq	1.000,00
D	densità territoriale		mc/mq	1,00
VE	volume edificabile		mc	1.000,00
	interpiano			2,90
	superficie realizzabile		mq	344,83
	riduzione per parti comuni non vendibili	%	-10%	- 34,48
	incremento per accessori vendibili	%	0%	-
	superficie lorda vendibile		mq	310,34
RI	valore finale immobile	€/mq	1.450,00	450.000,00
CC	costo di costruzione	€/mc	225,00	225.000,00
CP	costi di progettazione, direzione lavori e collaudi	%	10%	22.500,00
CO	costi oneri urbanizzazione e concessione edilizia	€/mc	12,92	12.920,00
U	utile dell'operatore	%	20%	90.000,00
Oa	oneri accessori all'area	%	0,105	
n	periodo necessario alla trasformazione	anni	3	
r	saggio di redditività per investimenti a medio termine	%	0,05	
formula =		$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n}$		= $\frac{99.580,00}{1,26}$
	valore totale dell'area	€		78.867,44
	valore unitario dell'area	€/mq		78,87

Note:

- Il valore CO (€/mc) è determinato dalla somma dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il contributo consorzio sull'incidenza del costo di costruzione (Determinazione del Responsabile Area V n.15/A V^a e n.16/A V^a del 29.12.08.) €mc 7,08 + €mc 5,74 = €mc 12,92

Tabella Riepilogativa

Zonizzazione del P.R.G.	Prezzo Unitario Ai fini I.C.I. Euro/mq.
Zone residenziali B esistenti e di completamento Zone omogenee B1; B3; Br1; Br2; Lotti di sup. < di 120 mq.	€334,12
Zone residenziali B esistenti e di completamento Zone omogenee B1; B3; Br1; Br2; Lotti di sup. compresa da 120 mq. a 200 mq.	€259,87
Zone residenziali B esistenti e di completamento Zone omogenee B1; B3; Br1; Br2; Lotti di sup. maggiore di 200 mq.	€185,62
Zone residenziali B esistenti e di completamento Zone omogenee B2; Lotti di sup. < di 120 mq.	€460,32
Zone residenziali B esistenti e di completamento Zone omogenee B2; Lotti di sup. compresa da 120 mq. a 200 mq.	€358,02
Zone residenziali B esistenti e di completamento Zone omogenee B2; Lotti di sup. maggiore di 200 mq.	€255,73
Zone residenziale C1 esistente e di completamento	€82,40
Zone residenziale C2 esistente e di completamento	€61,80
Zone residenziale C3 esistente e di completamento	€103,19
Zone residenziale Ca esistente e di completamento	€103,00
Zone residenziale pubblica Cerp	€43,03
Zone insediamenti produttivi D1	€110,31
Zone insediamenti produttivi D2	€61,44
Zone insediamenti produttivi D3 <i>zone residenziali e commerciali (€55,53 + €73,72)</i>	€64,62
Zone insediamenti produttivi D7	€25,59
Zone insediamenti turistico AL	€78,87