

**SAN MICHELE**



**CITTA' DI  
ALESSANDRIA**

**Unità di Progetto  
Intersettoriale**

# **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI**

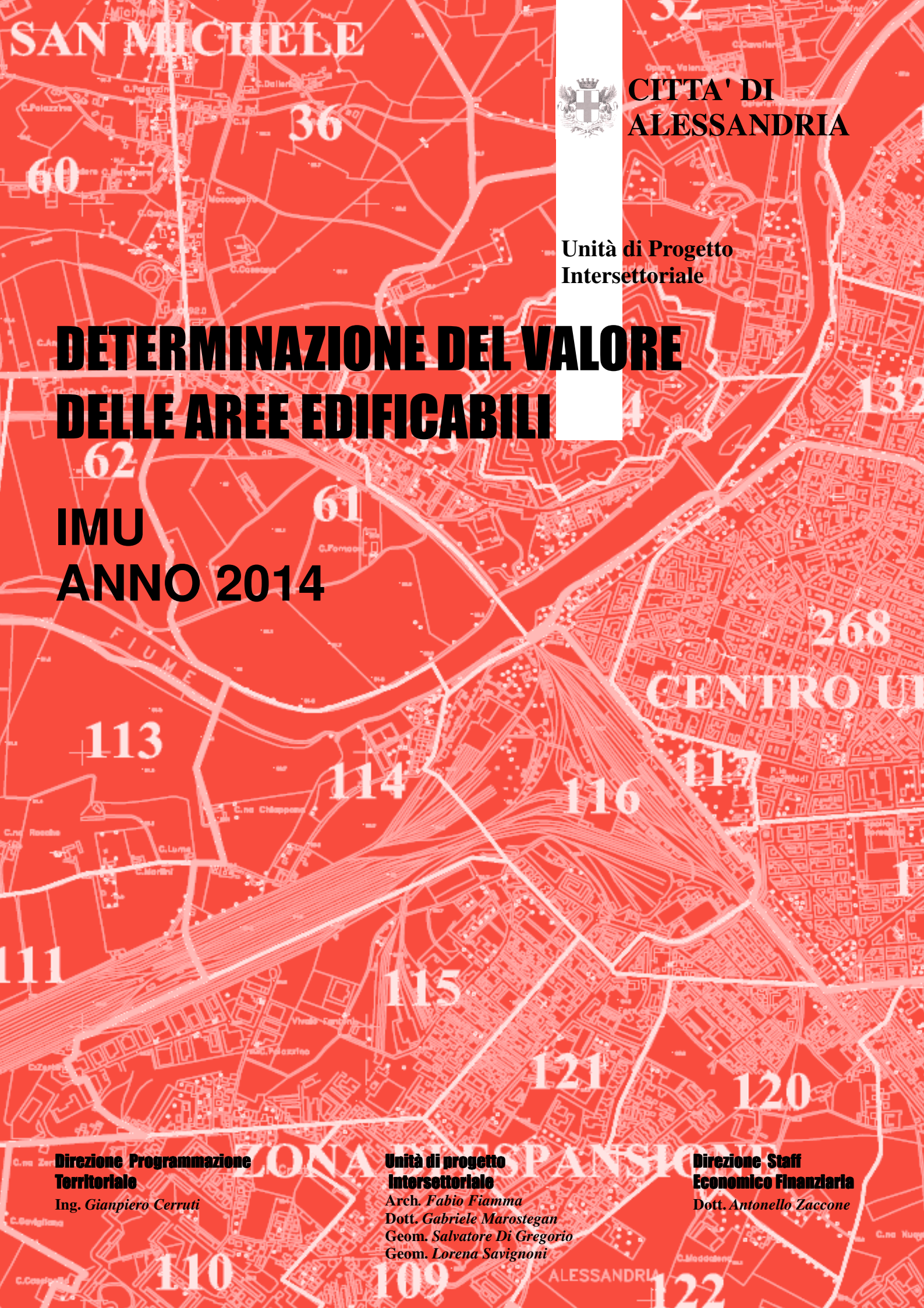
**IMU  
ANNO 2014**

**Direzione Programmazione  
Territoriale**  
Ing. *Gianpiero Cerruti*

**Unità di progetto  
Intersettoriale**  
Arch. *Fabio Fiamma*  
Dott. *Gabriele Marostegan*  
Geom. *Salvatore Di Gregorio*  
Geom. *Lorena Savignoni*

**Direzione Staff  
Economico Finanziaria**  
Dott. *Antonello Zaccone*

**ZONA A ESPANSIONE**



## **INDICE**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>SINTESI DELLA NORMATIVA.....</b>	<b>3</b>
<b>ELEMENTI E PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI.....</b>	<b>12</b>
<b>RIDUZIONI DI IMPOSTA.....</b>	<b>14</b>
<b>TAVOLA DELIMITAZIONE MICROZONE.....</b>	<b>15</b>
<b>TAVOLA QUADRO RIASSUNTIVO.....</b>	<b>16</b>

## PREMESSA

Il Decreto istitutivo dell'ICI, ha introdotto per la prima volta, una forma di imposizione fiscale sul valore venale di mercato di un bene, determinabile non più solo in caso di compravendita, ma divenendo la base per una imposizione annuale a prescindere dalle intenzioni di vendita.

In quest'ottica, l'Amministrazione Comunale con DGC n. 474 del 29.12.2005, ha opportunamente definito dei criteri di valutazione per determinare il valore delle aree edificabili al fine di dotare i contribuenti di uno strumento idoneo alla corretta auto-liquidazione dell'imposta cercando così di limitare sul nascere l'insorgenza di contenzioso tributario.

Secondo l'Agenzia del Territorio il volume di compravendite per l'intero settore immobiliare avvenute nel secondo trimestre dell'anno 2012 aveva registrato un calo di circa il 25%, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, dato che era peggiore di quello relativo al primo trimestre 2012 che si attestava intorno al 17.8%.

Le mutate condizioni di mercato, tendenti al ribasso già dal 2008, hanno reso necessario un aggiornamento dei valori venali soggetti a costante flessione nell'ultimo quinquennio, con DGC n. 304 del 27.11.13 l'Amministrazione Comunale ha adeguato detti valori rispetto a quanto precedentemente stabilito con la citata DGC n. 474/05.

Per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare per il 2013, si deve rilevare un'ulteriore perdita pari all'8,9% rispetto all'anno precedente (-24,8%): le compravendite immobiliari si sono attestate 904.960, quasi 88.000 in meno rispetto al 2012.

Alla luce dei dati forniti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, occorre porre in essere un'ulteriore attualizzazione di detti valori.

In coerenza con il lavoro precedente, in considerazione dell'andamento stabilmente negativo del mercato immobiliare degli ultimi anni, i contenuti della presente relazione sono finalizzati alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria, riguardanti le diverse destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore Generale, al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'IMU per l'anno 2014.

Le stime oggetto della presente elaborazione rivestono carattere di generalità e di riferimento in quanto estese all'intero territorio comunale, costituiscono mezzo per l'auto-determinazione del valore indicativo medio di mercato dell'immobile.

## SINTESI DELLA NORMATIVA

- L'Imposta Comunale sugli Immobili, ai sensi dell'articolo 1 del D.Lgs. 504/92, è dovuta per il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
- L'art. 2 del citato decreto stabilisce 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 (D.P.R. n. 327 del 8.06.2001).

In riferimento a tale ultimo aspetto si ritiene non debbano considerarsi edificabili le aree passibili di espropriazione in quanto destinate a verde pubblico o alla realizzazione di strade, mentre si ritiene siano edificabili le aree destinate all'espropriazione per la realizzazione di strutture pubbliche o di edilizia residenziale.

- Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU (Imposta Municipale Unica) è il valore di mercato o valore venale stabilito dell'esplicito richiamo dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 all'art. 5 del D.Lgs. 504/92.
- In base all'articolo 5 del D.Lgs. 504/92 la base imponibile per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona 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.
- Il comma n. 6 del succitato articolo prevede 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, e, della L. n. 457 del 05.08.1978, 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.

- Il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria all'articolo 5, "Base imponibile delle aree edificabili" prevede:

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D. Lgs. n. 504/1992.
2. A norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
3. Sono tuttavia considerati terreni agricoli, anche se si tratta di aree fabbricabili, quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. 29/3/2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvio-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.
4. Le porzioni di terreno che - ancorché potenzialmente edificabili - vengono considerate dai contribuenti pertinentziali degli edifici in quanto adibite a cortili, a giardini, a frutteti ed agli spazi di manovra degli edifici, devono essere denunciate dai soggetti passivi nella dichiarazione IMU. La prova dell'asservimento pertinentziale, che grava sul contribuente, deve basarsi su concreti elementi fattuali, dimostrativi del necessario ed insostituibile vincolo funzionale dell'area rispetto al manufatto principale. Tale disciplina derogatoria prevede da parte del Comune il riconoscimento quale pertinenza dell'immobile di un'area, con le caratteristiche sopra evidenziate, con un'estensione massima di 1.000 mq. al netto della proiezione a terra degli edifici. Il riconoscimento della pertinentzialità ai fini del pagamento dell'imposta vige dal 1o gennaio dell'anno di presentazione della dichiarazione IMU.
5. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di

recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, 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.

6. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo del Servizio Tributi, il Comune di Alessandria, entro il 31 maggio di ogni anno, con Deliberazione della Giunta Comunale determina, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. Il Servizio Tributi non procede ad accertamenti qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dal Comune.
7. Qualora il Contribuente abbia dichiarato, sulla base delle risultanze estimative di atto pubblico, scrittura privata autenticata, perizia estimativa o contratto preliminare, un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulta dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del precedente comma 6, non ha diritto ad alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta.
8. In caso di diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili - stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici - gli Uffici del Comune si attengono alle norme di legge vigenti.

## ELEMENTI E PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE

Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU è il valore di mercato o valore venale ai sensi dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, che richiamando l'art. 5 del D.Lgs. 504/92 prevede che detto valore sia costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità
- Destinazione d'uso consentita
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione
- Prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

Per la determinazione del valore venale sono stati individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e congruità, assumendo come riferimento ufficiale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (ultimi dati relativi al secondo semestre 2013), la cui consultazione è disponibile sul sito internet della stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'articolazione del territorio comunale in "microzone" ai sensi del D.P.R. 138/98, nata dalla collaborazione e dall'intesa con il Ministero delle Finanze, Dipartimento del Territorio, ha rappresentato il punto di partenza per le operazioni estimative per la condivisione del principio dell'unicità dei valori delle stesse.

Le risultanze dell'Osservatorio rilevano ancora segno negativo per il 2013 per il mercato immobiliare italiano: le compravendite residenziali sono calate del 9.2% a quota 403.000, sotto i livelli del 1985.

Sempre in base alle informazioni dell'Agenzia delle Entrate, il valore di scambio delle abitazioni compravendute è stato stimato pari a 66,8 miliardi di euro, circa 8 miliardi in meno del 2012, con un calo del 10,7%.

Per quanto riguarda l'andamento dell'intero mercato immobiliare, il 2013 ha fatto registrare una perdita pari all'8,9% rispetto all'anno precedente (-24,8%): le compravendite immobiliari si sono attestate a 904.960, quasi 88.000 in meno rispetto al 2012.

Stante il dato nazionale, la comparazione tra i valori rilevati al secondo semestre 2013 ed i valori attribuiti agli ambiti individuati per l'anno precedente, ha evidenziato l'immutata corrispondenza numerica degli stessi, facendo registrare flessioni solo in "microzone"

specifiche: Centro urbano, Zona di espansione, Spinetta M.go e Casalbagliano.

Con questi presupposti si sono messi in correlazione i dati forniti dall'Agenzia del Territorio di Alessandria ed i parametri urbanistici previsti dal PRG, si sono ponderati tutti gli elementi necessari a soddisfare l'esigenza di oggettiva congruità dei valori individuando un metodo di estimazione sulla base degli elementi di seguito riportati:



- **suddivisione territoriale in microzone e relativi fogli catastali di appartenenza stabilita dall'Ufficio del Territorio di Alessandria**

ZONA CATASTALE (MICROZONE)	FOGLI
	CENTRO URBANO
ZONA DI ESPANSIONE	33, 34, 35, 61, 100, 109,110, 114, 115, 116, 118, 119,120, 121, 122, 127, 128,129, 130, 131, 132, 133
SPINETTA MARENGO	200, 201, 202, 203, 205, 219, 220, 221
SAN MICHELE	36, 42, 60
CASALBAGLIANO CABANETTE CANTALUPO	81, 87, 88, 91, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 111, 112, 113, 270
VILLA DEL FORO	73, 74, 84
CASTELCERIOLO	146, 163, 183, 188
LOBBI	148, 149, 150, 151, 152
VALLE SAN BARTOLOMEO VALMADONNA	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 286
LITTA PARODI SAN GIULIANO MANDROGNE	169, 171, 172, 173, 222 223, 224, 225, 226, 227 228, 229, 230, 233, 234 274, 273, 279
ZONA AGRICOLA confine Bosco M.go	232, 235, 236, 275, 276, 277, 278, 280, 281, 282, 283, 284, 285
ZONA AGRICOLA EST prov.le AL-SALE	153, 154, 155, 156, 157,158,159, 160, 161, 162, 164,165, 166, 167, 168, 170, 174, 175, 176, 177, 178,179, 180, 181, 184, 185, 186, 187, 198, 199, 231,136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144
ZONA AGRICOLA OVEST prov.le AL-SALE	1, 2, 3, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 75, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 89, 90, 94, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 123, 124, 125, 126, 134, 135, 145, 147, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 204, 206, 207, 208, 209, 210, 212, 217, 218,269, 271, 272



- **Destinazioni d'uso del Piano Regolatore Generale e relativi Indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria**

Lo strumento urbanistico vigente stabilendo i parametri urbanistici di edificazione, individua la potenzialità edificatoria delle aree, elemento fondamentale per la valutazione delle stesse.

<b>DESTINAZIONI DEL PRG</b>	<b>AREE RESIDENZIALI</b>	<b>Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq</b>	<b>Norme di Attuazione</b>
	della città di I classe della città di II classe della città di III classe dei sobborghi di I classe dei sobborghi di II classe dei sobborghi di III classe nuclei residenziali in aree agricole	4,8 3,0 2,0 1,5 1,2 1,0 0,4	art. 34 art. 35 art. 35 bis art. 36 art. 37 art. 37 bis art.38
	<b>ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b>	<b>Indice di utilizzazione fondiario mq/mq</b>	
	Aree per insediamenti industriali Aree per insediamenti artigianali Aree per attività produttive e deposito a destinazione temporanea	0,8 0,8	art. 40 art. 41 art. 42
	<b>ATTIVITÀ TERZIARIE</b>		
Aree per attività commerciali Aree per attività direzionali Aree per attività turistico ricettive	0,6 0,6 0,8	art. 43 art. 44 art. 44 bis	



- **Quotazioni Immobiliari, banca dati dell'OMI**

L'OMI ha stabilito per ogni singola zona catastale (Microzona) a seconda della destinazione urbanistica e della tipologia, dei valori unitari di mercato minimi e massimi dei fabbricati (ultimi dati relativi al secondo semestre 2013). Per le stime si è utilizzata per la destinazione residenziale la tipologia delle "Abitazioni civili" applicando, come per tutte le restanti destinazioni, valori compresi tra max e min.



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: ALESSANDRIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1100	L	2,8	3,8	L
Box	NORMALE	1100	1600	L	4,4	6,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	1000	L	2,7	3,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	800	L	2,5	3,3	L

<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

13/05/2014



- **Incidenza dell'area (Ia)**

Nell'ambito della determinazione dei valori delle aree, basandosi come di seguito illustrato, su procedimenti estimativi sintetici, il parametro percentuale dell'incidenza dell'area assume un ruolo di rilevanza. Nello specifico, in riferimento a quanto pubblicato dal "Consulente Immobiliare" (Il sole 24 Ore) n. 119 del 15.12.2012, si è utilizzata "l'Incidenza dell'area nuda", parametro calcolato considerando un abbattimento dovuto a:

- Costo di acquisto dell'area
- Oneri fiscali
- Oneri finanziari
- Utile del costruttore/venditore

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda o "Costo netto prima dell'inizio della costruzione" si è effettuata con l'utilizzo di un "coefficiente teorico" pari a 0.65 fornito dalla stessa pubblicazione che, nelle tabelle delle quotazioni medie indicative dei comuni capoluoghi di provincia, indicava per Alessandria percentuali pari a:

<b>ZONA</b>	<b>Incidenza percentuale dell'area</b>	<b>Incidenza percentuale dell'area nuda</b>
<b>CENTRO</b>	<b>30 %</b>	<b>19,5 %</b>
<b>SEMICENTRO</b>	<b>25 %</b>	<b>16 %</b>
<b>PERIFERIA</b>	<b>18 %</b>	<b>12 %</b>

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo cosiddetto “sintetico - comparativo” a costo di trasformazione; in pratica il valore dell’area viene ricavato dal valore del fabbricato potenzialmente realizzabile.

Ponendo in correlazione i valori unitari dei fabbricati forniti dall’OMI, la potenzialità edificatoria e l’incidenza dell’area pura, si è individuato un procedimento estimativo sintetico che determina il valore dell’area edificabile come quota percentuale del valore di mercato dell’edificazione.

Si è utilizzata la formula:

$$\mathbf{Va = Vmp \times Ia}$$

**Va** = Valore area edificabile

**Vmp** = Valore di mercato post trasformazione

**Ia** = Incidenza dell’area sul valore dell’edificazione

Dove

$$\mathbf{Vmp = Vf \times If/h \times S}$$

**Vf** = Valore di mercato fabbricato

**If** = Indice di fabbricabilità fondiaria

**h** = Altezza virtuale unità abitative

**S** = Superficie area edificabile

Per le aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) non direttamente utilizzabili con semplice permesso di costruire, si è introdotto un coefficiente di anticipazione:

$$\mathbf{1/q^n}$$

$$q = (1+r)$$

Dove

**r** = Saggio di sconto

**n** = Tempi di trasformazione per la realizzazione

per cui

$$Va = Vmp \times Ia \times 1/q^n$$

Considerando i tempi di trasformazione:

- approvazione del Piano esecutivo
- esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
- ottenimento del permesso di costruire
- edificazione

quantificabili in un periodo di otto anni per la realizzazione finale dell'intervento, ad un saggio di sconto pari all'interesse legale maggiorato dell'1% (3.5%, Regolamento IMU, DGC n. 85 del 25.10.12), si ottiene un parametro di "attualizzazione" per le aree vincolate pari 0.76

per cui

$$Va = Vmp \times Ia \times 1/(1+0.035)^8$$

$$Va = Vmp \times Ia \times 0.76$$

## RIDUZIONI DI IMPOSTA

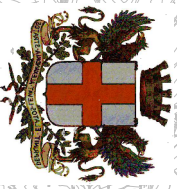
Le operazioni di stima per ogni singola microzona sono sintetizzate nel successivo quadro riassuntivo, nel quale si evidenzia che per tutte le classi relative ad aree a destinazione residenziale, soggette a vincolo di piano esecutivo (SUE), è stato calcolato il corrispondente coefficiente di abbattimento che tiene conto sia delle singole potenzialità volumetriche sia dei tempi di trasformazione per la realizzazione edificatoria delle stesse.

Le aree edificabili destinate alle attività produttive o terziarie, soggette anch'esse ad intervento edilizio indiretto, beneficiano tutte indiscriminatamente dell'abbattimento relativo al solo sopraccitato coefficiente di attualizzazione.

Nel campo prefigurato delle riduzioni, sono inoltre previste:

- l'applicazione di un abbattimento, moltiplicando i valori per un coefficiente pari a 0.50, nel caso in cui le aree ricadano territorialmente in fascia A, NdA art. 52 o in fascia B, NdA art. 52 bis.
- la determinazione dell'imponibile in base al valore agricolo medio per le aree preordinate all'esproprio.

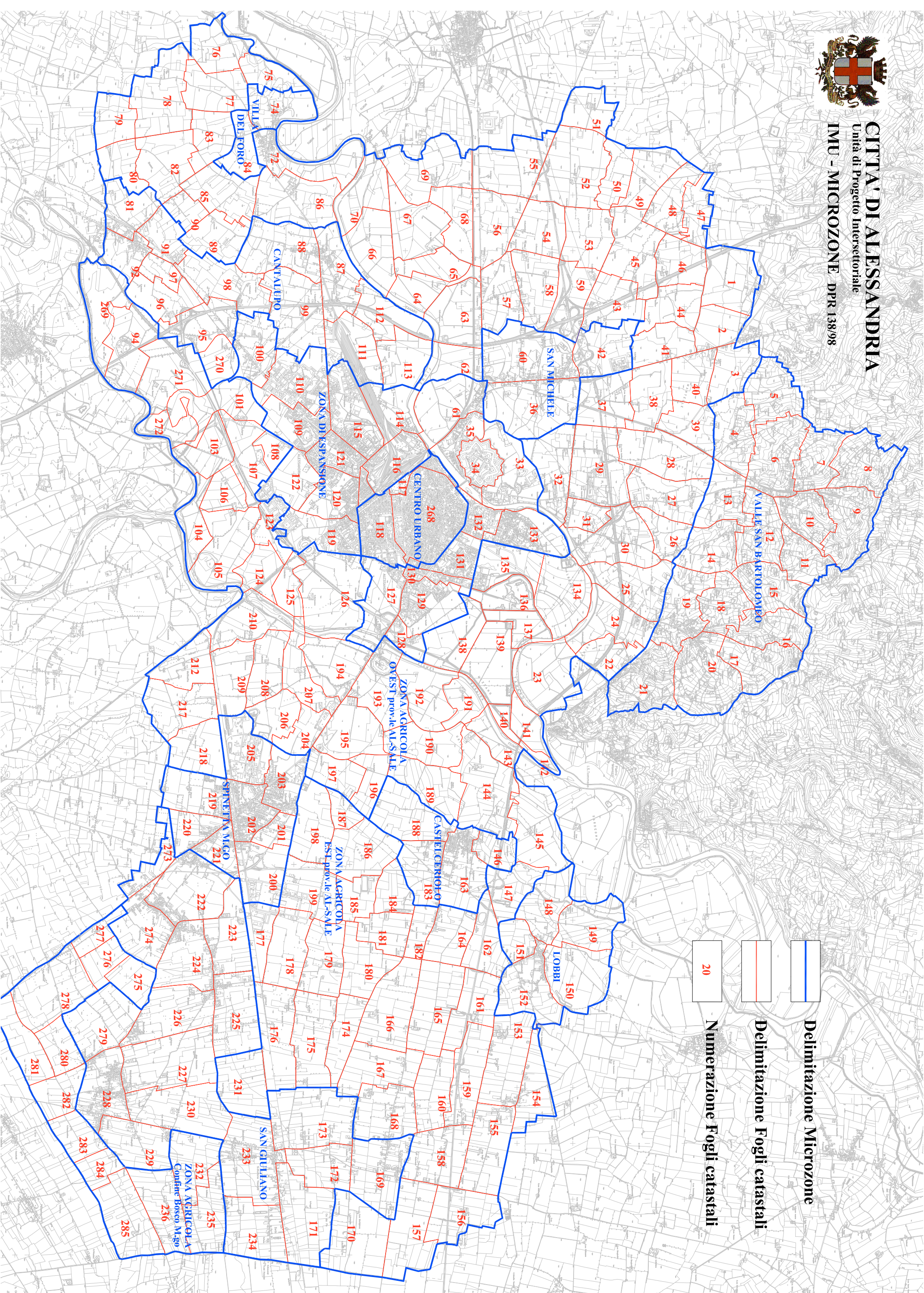
La schematizzazione fornita dal citato quadro, individua indicativamente i fogli catastali appartenenti alle "microzone" e le relative destinazioni attribuite dal PRG, la consultazione diretta (sito ufficiale del Comune di Alessandria [www.comune.alessandria.it](http://www.comune.alessandria.it)) delle tavole costitutive dello strumento urbanistico consente di puntualizzare inequivocabilmente in dettaglio le destinazioni d'uso e gli eventuali vincoli delle singole aree stabilite dallo stesso.



# CITTA' DI ALESSANDRIA

Unità di Progetto Intersectoriale

IMU - MICROZONE DPR 138/98



Delimitazione Microzone

Delimitazione Fogli catastali

Numerazione Fogli catastali





**CITTA' DI ALESSANDRIA**  
 Unità di Progetto Intersectoriale  
**IMU**  
**Valori delle aree edificabili**  
 a decorrere dal 01 gennaio 2014

**DESTINAZIONI DEL PRG**

ZONA CATASTALE (MICROZONE)	FOGLI	Valore unitario fabbricato O.M.I. <sup>1</sup>	AREE RESIDENZIALI					ATTIVITÀ PRODUTTIVE		ATTIVITÀ TERZIARIE			
			della città di I classe NdA*, art. 34, If**: 4,8 mc/mq della città di II classe NdA, art. 35, If: 3,0 mc/mq della città di III classe NdA, art. 35 bis If: 2,0 mc/mq dei sobborghi di I classe NdA, art. 36, If: 1,5 mc/mq dei sobborghi di II classe NdA, art. 37, If: 1,2 mc/mq dei sobborghi di III classe NdA, art. 37 bis, If: 1,0 mc/mq nuclei residenziali in aree agricole NdA, art.38, If: 0,4 mc/mq					Aree per insediamenti industriali NdA, art. 40, Uf****: 0,8 mq/mq Aree per insediamenti artigianali NdA, art. 41, Uf: 0,8 mq/mq Aree per attività produttive e deposito a destinazione temporanea NdA, art. 42		Aree per attività commerciali NdA, art. 43, Uf: 0,6 mq/mq Aree per attività direzionali NdA, art. 44, Uf: 0,6 mq/mq Aree per attività turistico ricettive NdA, art. 44 bis, Uf: 0,8 mq/mq			
			I CLASSE	Coefficiente di riduzione S.U.E.**	II CLASSE	Coefficiente di riduzione S.U.E.	III CLASSE	Coefficiente di riduzione S.U.E.	Insedimenti Industriali	Insedimenti Artigianali e Deposito	Attività Commerciali	Attività Direzionali	Attività Turistico Ricettive
CENTRO URBANO I - II classe If: 4,8 - 3,0	268, 117, 118 (parte), 130 (parte)	Fabbricati (al mq) € 1.100 Incidenza area 19,5% Area (al mq) € 343,20	0,76	€ 1.100 19,5% € 214,50	0,76			€ 1.400 19,5% € 218,40	€ 1.850 19,5% € 216,45	€ 1.325 19,5% € 155,02	€ 1.325 19,5% € 206,70		
ZONA DI ESPANSIONE II - III classe If: 3,0 - 2,0	33, 34, 35, 61, 100, 109,110, 114, 115, 116, 118, 119,120, 121, 122, 127, 128,129, 130, 131, 132, 133	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)		€ 1.000 16% € 160,00	0,63	€ 1.000 16% € 106,67	0,57	€ 245 15% € 29,40	€ 530 10% € 42,40	€ 950 15% € 85,50	€ 1.030 13% € 80,34	€ 1.030 10% € 82,40	
SPINETTA MARENGO I - II classe If: 1,5 - 1,2	200, 201, 202, 203, 205, 219, 220, 221	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)	0,56	€ 910 12% € 54,60	0,57	€ 950 15% € 18,99		€ 230 15% € 27,60	€ 525 10% € 42,00	€ 940 13% € 73,32	€ 890 13% € 69,42	€ 790 12,5% € 79,00	
SAN MICHELE II classe If: 1,2	36, 42, 60	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)		€ 900 12% € 43,20	0,57	€ 900 15% € 17,99		€ 230 15% € 27,60	€ 520 10% € 41,60	€ 920 13% € 71,76	€ 870 13% € 67,86	€ 780 12,5% € 78,00	
CASALBAGL. II classe If: 1,2 CABANETTE III classe If: 1,0 CANTALUPO III classe If: 1,0	81, 87, 88, 91, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 111, 112, 113, 270	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)		€ 905 12% € 43,44	0,57	€ 905 12% € 36,20	0,61	€ 945 15% € 18,89	€ 195 10% € 23,40	€ 510 10% € 40,80	€ 890 13% € 69,42	€ 805 13% € 62,79	€ 760 12,5% € 76,00
VILLA DEL FORO III classe If: 1,0	73, 74, 84	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)		€ 800 12% € 32,00		€ 800 15% € 16,00	0,61	€ 205 15% € 24,60	€ 510 10% € 40,80	€ 880 13% € 68,64	€ 805 12,5% € 60,37		
CASTELCERIOLO III classe If: 1,0	146, 163, 183, 188	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)		€ 680 12% € 27,20		€ 680 15% € 13,60	0,61	€ 205 15% € 24,60	€ 500 10% € 40,00	€ 875 13% € 68,25	€ 670 12,5% € 50,25		
LOBBI III classe If: 1,0	148, 149, 150, 151, 152	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)		€ 695 12% € 27,80		€ 695 15% € 13,90	0,61	€ 205 15% € 24,60	€ 500 10% € 40,00	€ 810 13% € 63,18	€ 675 12,5% € 50,62		
VALLE SAN BARTOLOMEO VALMADONNA III classe If: 1,0	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 286	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)		€ 960 19,5% € 62,39		€ 960 19,5% € 24,95	0,61	€ 205 15% € 24,60	€ 510 10% € 40,80	€ 920 15% € 82,80	€ 950 13% € 74,10	€ 760 13% € 79,04	
LITTA PARODI III classe If: 1,0 MANDROGNE III classe If: 1,0 SAN GIULIANO III classe If: 1,0	169, 171, 172, 173, 222 223, 224, 225, 226, 227 228, 229, 230, 233, 234 274, 273, 279	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)		€ 740 12% € 29,60		€ 740 15% € 14,80	0,61	€ 205 15% € 24,60	€ 510 10% € 40,80	€ 880 13% € 68,64			
ZONA AGRICOLA confine Bosco M.go III classe If: 1,0	232, 235, 236, 275, 276, 277, 278, 280, 281, 282, 283, 284, 285	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)		€ 725 12,0% € 29,00		€ 725 15% € 14,50		€ 205 15% € 24,60		€ 595 10% € 35,70			
ZONA AGRICOLA EST prov.le AL-SALE III classe If: 1,0	153, 154, 155, 156, 157,158,159, 160, 161, 162, 164,165, 166, 167, 168, 170, 174, 175, 176, 177, 178,179, 180, 181,182, 184, 185, 186, 187, 198, 199, 231,136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144,	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)		€ 620 12,0% € 24,80		€ 620 15% € 12,40		€ 195 15% € 23,40	€ 357 10% € 28,56	€ 595 10% € 35,70	€ 565 10% € 33,90	€ 565 10% € 45,20	
ZONA AGRICOLA OVEST prov.le AL-SALE III classe If: 1,0	1, 2, 3, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 89, 90, 94, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 123, 124, 125, 126, 134, 135, 145, 147, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 204, 206, 207, 208, 209, 210, 212, 217, 218,269, 271, 272	Fabbricati (al mq) Incidenza area Area (al mq)		€ 625 12,0% € 25,00		€ 625 15% € 12,50		€ 195 15% € 23,40	€ 323 10% € 25,84	€ 578 10% € 34,68	€ 555 10% € 33,30	€ 555 10% € 44,40	

\* Norme di attuazione del PRG  
 \*\* Indice di fabbricabilità fondiaria \*\*\* Strumento Urbanistico Esecutivo  
 \*\*\*\* Indice di utilizzazione fondiaria

<sup>1</sup> - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

**RIDUZIONI**

I valori sono riferiti ad aree edificabili a destinazione residenziale soggette ad intervento edilizio diretto con semplice permesso a costruire.  
 Se l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo (S.U.E.), i valori devono essere moltiplicati per il corrispondente coefficiente.

I valori sono riferiti ad aree edificabili destinate alle attività produttive o terziarie soggette ad intervento edilizio diretto con semplice permesso a costruire. Se l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo (S.U.E.), i valori devono essere moltiplicati per un coefficiente pari a 0,76 .

Nel caso in cui l'area ricada in fascia A, NdA art. 52 o in fascia B, NdA art. 52 bis, si applica un abbattimento moltiplicando i valori per un coefficiente pari a 0,50.  
 Per le aree preordinate all'esproprio il valore si determina in base al valore agricolo medio.