

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 99 DEL 02.10.2024 DI APPROVAZIONE NUOVA PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'I.M.U.

La Giunta Comunale con proprio provvedimento n. 99 del 02.10.2024 ha deliberato di fare proprio lo studio estimativo delle aree edificabili insistenti sul territorio comunale elaborato dalla società all'uopo incaricata, adottando i valori delle aree insistenti nel Comune di Loano nel termine medio indicato nella relazione tecnica allegata.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 29.10.2025 gli stessi valori sono stati confermati per l'anno 2026.



# SOLUZIONI E SERVIZI PER GLI ENTI PUBBLICI

## RELAZIONE FINALE AL PROGETTO DI:

**Servizio di supporto alla ricostruzione della Banca  
Dati delle aree edificabili e conseguente definizione  
del valore venale.**

**Kibernetes**

DA 40 ANNI A FIANCO DEGLI ENTI PUBBLICI

[www.kibernetes.it](http://www.kibernetes.it)

# INDICE

## I CONTENUTI

|                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - SERVIZIO DI SUPPORTO ALLA RICOSTRUZIONE DELLA BANCA DATI DELLE AREE EDIFICABILI E CONSEGUENTE DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE..... | 4  |
| ATTIVITÀ DI RICOGNIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI .....                                                                                                              | 4  |
| ANALISI CARTOGRAFICA IN AMBIENTE GIS .....                                                                                                                         | 5  |
| MAPPATURA DELLE AREE EDIFICABILI .....                                                                                                                             | 5  |
| AREE SOGGETTE A S.U.A.....                                                                                                                                         | 6  |
| COSTRUZIONE DELLA BANCA DATI .....                                                                                                                                 | 9  |
| NOTA METODOLOGICA.....                                                                                                                                             | 10 |
| DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI .....                                                                                                   | 10 |
| CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI .....                                                                                                      | 15 |
| DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE .....                                                                                                         | 19 |
| DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARI NEI SINGOLI AMBITI URBANISTICI .....                                                                                             | 20 |
| CONSIDERAZIONI FINALI.....                                                                                                                                         | 21 |
| OUTPUT DI PROGETTO .....                                                                                                                                           | 24 |

## **LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - SERVIZIO DI SUPPORTO ALLA RICOSTRUZIONE DELLA BANCA DATI DELLE AREE EDIFICABILI E CONSEGUENTE DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE**

Il progetto si sostanzia in due macro-attività, la prima legata **alla ricognizione delle aree edificabili** presenti all'interno del territorio Comunale, la seconda focalizzata sulla **definizione dei valori venali minimi applicabili ai fini IMU**.

### **ATTIVITÀ DI RICOGNIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI**

#### **MATERIALE DI PARTENZA**

- Estrazione ed elaborazione dati catastali da SISTER con dettaglio cartografico e censuario;
- Foto satellitare del territorio comunale;
- Variante Generale al Piano Regolatore Generale (PRG) in formato shapefile – anno 1998
- Norme Tecniche di Attuazione – con integrazioni apportate dalla Delibera di C.C. n°10 del 05.05.2017
- Delibera n°112 del 24.11.2021 “Conferma Valori Aree Edificabili” e relativo allegato che ne definisce le zone
- Tabella particelle ricadenti nelle aree fabbricabili – anno 1998

#### **INCONTRI TECNICI OPERATIVI**

03 Agosto 2023, in videoconferenza

25 Ottobre 2023, in videoconferenza

19 Marzo 2024, in presenza



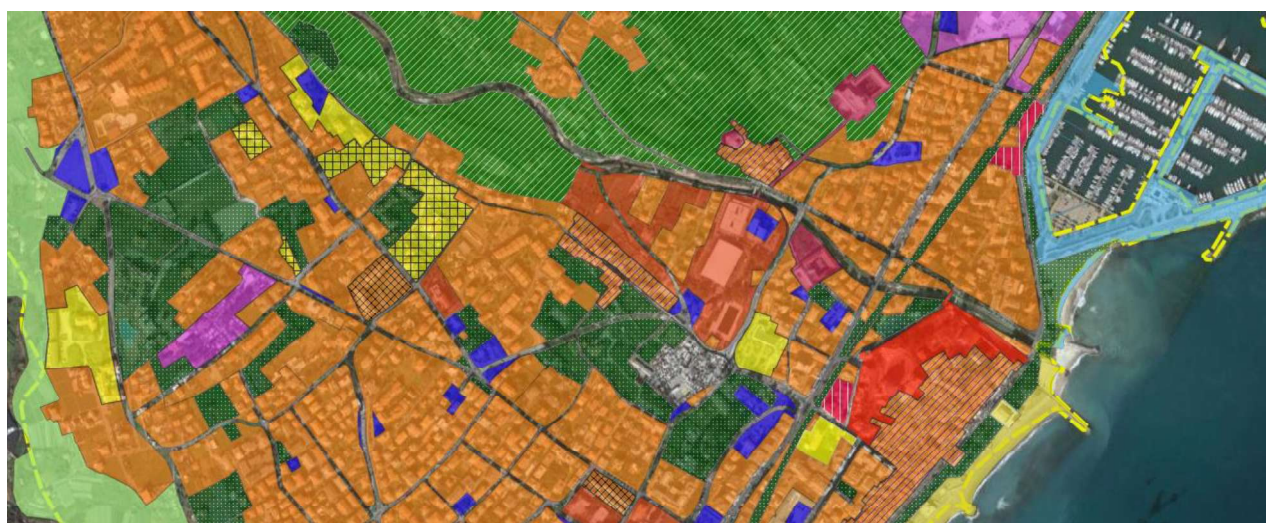
## ANALISI CARTOGRAFICA IN AMBIENTE GIS

Al fine di identificare all'interno del territorio Comunale le aree edificabili si sono sovrapposti i livelli informativi messi a disposizione dall'Ente in ambiente GIS.

L'analisi ha previsto la sovrapposizione dei seguenti livelli:

- ✓ Shapefile forniti dall'Ufficio Tecnico rappresentativi del PRG in modo da definire gli ambiti del tessuto urbano potenzialmente edificabili;
- ✓ Cartografica catastale, così da verificare dal punto di vista patrimoniale i singoli terreni;
- ✓ Immagine satellitare aggiornata, per ottenere il riscontro del reale utilizzo dell'area.

Tale sovrapposizione di dati ha permesso di mappare in maniera capillare ogni singolo terreno ricadente nelle zone oggetto di trasformazione.



Zonazione PRG – *nostra elaborazione GIS*

## MAPPATURA DELLE AREE EDIFICABILI

La classificazione delle aree è stata possibile attraverso la disamina del Norme Tecniche di Attuazione del PRG che vanno ad individuare le aree fabbricabili ai fini IMU all'interno del Comune di Loano suddividendole per **zone**.

Le aree edificabili vengono censite a livello catastale individuando tutte le particelle di terreno libere che concorrono a definire la capacità volumetrica complessiva di **ciascun ambito territoriale** definito dal PRG.

L'individuazione delle singole particelle catastali all'interno dello specifico ambito territoriale è stata compiuta nel rispetto di quanto previsto dall' **Art.1, comma 741 lettera a, legge n.160/2019** ovvero, le aree pertinenziali dei fabbricati, ossia quelle che risultano comprese nella scheda catastale del fabbricato ancorché suscettibili di cubatura residua, purché accatastate unitariamente **non possono essere considerate edificabili.**

Laddove la particella catastale non ricadesse per intero all'interno del perimetro individuato dall'area di trasformazione si è provveduto a **sagomare la stessa particella in base al perimetro definito.**

Per le **particelle che, nel momento dell'elaborazione dei dati catastali** (Giugno 2023), **risultano edificate** da riscontro catastale è stato verificato l'anno di accatastamento dell'immobile, equiparabile alla fine lavori. In questa verifica si è adottata come data limite **15/01/2018** così da determinare il periodo entro il quale il terreno deve essere considerato area edificabile.

L'attività di mappatura ha consentito di vagliare tutti gli ambiti in base alla **disciplina d'uso del territorio comunale** definita all'interno **delle Norme Tecniche di Attuazione**.

In sede di primo incontro tecnico con il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune, Ing. Jgor Nolesio, è stata definita e condivisa la modalità di intervento e mappatura delle aree.

Sulla scorta di quanto definito dall'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione, le quali prevedono che l'attuazione del Piano possa avvenire a mezzo di **Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.)**, di **Programmi Organici di Intervento (POI)**, **Programmi Integrati (PI)**, **Concessioni Edilizie Convenzionate (CEC)** e **concessioni edilizie singole (CE)**. I casi in cui è necessario procedere per mezzo di SUA, di concessione edilizia convenzionata o di concessione edilizia diretta sono indicati all'interno della Norme Tecniche di Attuazione. Le zone ed i casi in cui si procederà a mezzo di POI o PI sono definiti in sede di individuazione del programma di recupero ai sensi dell'art. 3, 2° comma della L.R. 25/1993.

Le aree con potenzialità edificatorie sono state individuate e classificate in base alla zonizzazione vigente del Piano regolatore generale (art.7 NTA) in cui ricadono, ovvero:

**Zone residenziali:**

- Zone "CC" insediamenti normati dal P.R.G. già in vigore, in corso di attuazione
- Zone "C" residenziali di espansione

**Zone produttive:**

- Zona "D" insediamenti misti produttivi e terziari.

**Insediamenti turistici e ricettivi:**

- Zona "T1": turistico alberghiera confermata.

Inoltre per ciascuna particella si è provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria attraverso il Portale Sister al fine di verificare se su di essa ricadevano asservimenti, servitù e/o vincoli di inedificabilità. Ciò ha permesso di escludere dalla Banca Dati in costruzione queste tipologie di particelle, non rientranti nell'alveo delle aree edificabili.

**AREE SOGGETTE A S.U.A.**

Questa fattispecie di aree è stata identificata sulla base della disciplina **dell'uso del territorio (Zonazione)**, individuando le aree libere presenti all'interno delle diverse zone. Ciascuna zona definisce le **tipologie insediative** e **disciplina le tipologie di intervento ammesse** specificando i **parametri di zona**.

- **ZONE CC – insediamenti normati dal PRG già in vigore – art.17**

Le zone individuate in cartografia con la sigla "CC" seguita da una sigla (numerazione di riconoscimento progressiva) riguardano aree residuali del Piano Regolatore vigente.

In dette zone gli **interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono assoggettati a SUA** di estensione minima non inferiore a mq 7.000. Il SUA può ricomprendere anche aree non contigue purché il SUA medesimo dimostri il disegno di coordinamento tra dette aree.

In questa fattispecie rientra l'area denominata **CC1**

✓ **Zona CC1 area residuale Via Como - area residuale Via Varese**

Trattasi di zone residuali del PRG vigente di espansione periferica

**Indice Territoriale pari a 0,7 mc/mq.**

L'indice in questione, non essendo presente sulle NTA in uso è stato reperito dalle norme di attuazione delle SUA

○ **ZONE C – Zone di Espansione - art.19**

Le zone "C" di piano comprendono le aree, prevalentemente libere da edificazione, destinate all'espansione edilizia. L'obiettivo principale dell'urbanizzazione delle zone "C" è il riassetto urbanistico e una maggiore caratterizzazione ambientale delle aree.

Gli interventi di nuova costruzione sono assentibili **previa approvazione di apposito SUA di estensione minima di 7.000 mq.** Per le zone per cui **la superficie è minore di 7.000 mq si procede con titolo abilitativo convenzionato (C.E.C).** In quest'ultimo caso l'intervento deve essere esteso all'intera zona omogenea.

Le zone che rientrano in questa fattispecie sono le seguenti:

✓ **Zona C1a**

Zona residenziale di espansione periferica situata in prossimità di Via degli Alpini. Nella zona C1a l'edificazione dovrà prevedere una disposizione degli edifici parallelamente alla strada, con una fascia di rispetto di almeno 15 metri compensando l'interessamento eventuale di aree boscate con la piantumazione di nuove alberature nei terreni contermini ad oriente, destinati a verde pubblico; l'attuazione di tale zona dovrà avvenire contestualmente a quella della zona F28.

**Indice Territoriale pari a 0,3 mc/mq**

**Estensione minima S.U.A. 7.000 mq**

✓ **Zona C2**

Zona residenziale di espansione periferica situata in prossimità di Via Meceti.

**Indice Territoriale pari a 0,5 mc/mq.**

✓ **Zona C4**

Zona residenziale di espansione periferica situata tra Via Matteotti e Via Toti.

**Indice Territoriale pari a 0,5 mc/mq**

**Estensione minima S.U.A. 7.000 mq**

✓ **Zona C6**

Zona residenziale di espansione periferica situata tra Via dei Turre e Via Toti.

**Indice Territoriale pari a 0,5 mc/mq**

**Estensione minima S.U.A. 7.000 mq**

✓ **Zona C7**

Zona residenziale di espansione periferica situata tra Via delle Ciappe e SS1 Aurelia.

**Indice Territoriale pari a 0,5 mc/mq**

**Estensione minima S.U.A. 7.000 mq**

✓ **Zona C8**

Zona residenziale di espansione periferica situata in zona Borgata Isola Superiore

**Indice Territoriale pari a 0,5 mc/mq**

Tale zona non era presente nell'elenco precedentemente in uso

✓ **Zona C9**

Zona residenziale di espansione periferica situata sulla Strada per Verzi.

**Indice Territoriale pari a 0,3 mc/mq**

**Estensione minima S.U.A. 7.000 mq**

✓ **Zona C11a (C13)**

Zona residenziale di espansione periferica situata in Borgata Isola Superiore. Può essere edificata con un volume massimo di 350 mc.

**Indice Territoriale pari a 0,3 mc/mq**

**Estensione minima S.U.A. 7.000 mq**

✓ **Zona C11b (C11)**

Zona residenziale di espansione periferica situata in Borgata Isola Inferiore. Può essere edificata su 1200 mc

**Indice Territoriale pari a 0,3 mc/mq.**

**Estensione minima S.U.A. 7.000 mq**

○ **ZONE D – Insediamenti produttivi e artigianali - art.20**

Le zone "D" di piano sono aree industriali ed artigianali esistenti e di nuovo impianto e/o commerciali a funzioni miste (imprese di piccole e medie dimensioni). Vengono identificate in cartografia con le sigle "Da", "Db", "Dc": individuano comparti dalle omogenee caratteristiche ambientali e di insediamento, che hanno il solo scopo di evidenziare le differenze che si riscontrano nei diversi siti. La normativa per le tre sottozone resta la medesima. Per le aree non ancora edificate, il Piano si attua per mezzo di **Concessioni Edilizie Convenzionate (CEC)**.

Le zone che rientrano in questa fattispecie sono le seguenti:

✓ **Zona DB**

Zona produttiva periferica situata a ponente del Torrente Nimbalto parzialmente edificata.

**RC pari a 0,3 mq/mq**

**Lotto minimo C.E.C 1.500 mq**

**RC pari a 0,4 mq/mq**

**Estensione minima S.U.A. 5.000 mq**

✓ **Zona DC**

Zona produttiva periferica situata a levante del Torrente Nimbalto, presenta meno porosità rispetto alla precedente.

**RC pari a 0,3 mq/mq**

**Lotto minimo C.E.C 1.500 mq**

**RC pari a 0,4 mq/mq**

**Estensione minima S.U.A. 5.000 mq**

○ **ZONE T1 – Turistico – ricettiva confermata - art.22**

La zona T1 si attua mediante **predisposizione di S.U.A.** esteso all'intera zona secondo le prescrizioni e i parametri che regolavano la stessa zona nel PRG vigente (denominata zona "C8")

**RC pari a 0,3 mq/mq**

**Lotto minimo C.E.C 1.500 mq**

**COSTRUZIONE DELLA BANCA DATI**

L'attività di mappatura fin qui descritta ha consentito di censire **313 particelle libere e potenzialmente edificabili** secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico.

| <b>Zone urbanistiche</b>  | <b>Numero particelle</b> |
|---------------------------|--------------------------|
| C1a                       | 4                        |
| C2                        | 5                        |
| C6                        | 4                        |
| C7                        | 1                        |
| C8                        | 21                       |
| C9                        | 17                       |
| Cc1                       | 9                        |
| C11b                      | 10                       |
| C13                       | 2                        |
| Db                        | 82                       |
| Dc                        | 45                       |
| T1                        | 60                       |
| <b>Totale complessivo</b> | <b>260</b>               |

Ciascuna di queste particelle è stata sottoposta ad un'analisi patrimoniale al fine di costruire una banca dati delle aree che riportasse le seguenti informazioni:

- ✓ riferimenti catastali (foglio, particella, qualità, reddito, superficie catastale);
- ✓ Zona Urbanistica;
- ✓ Zona e Fascia OMI
- ✓ Titolari
- ✓ Ultimo Atto registrato a Catasto

## NOTA METODOLOGICA

Di seguito si fornisce il dettaglio dei campi presenti all'interno della banca dati delle Aree Edificabili, in modo da garantire la corretta comprensione dei valori esposti.

**Campo ZONA:** definisce la zona urbanistica attribuita dal Piano Regolatore

**Campo FRAZ:** il valore OK\_F indica che l'edificabilità non riguarda tutta la particella, bensì solo una parte di essa.

**Campo ZONA OMI:** definisce la zona territoriale attribuita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). B1, D1, D3 etc.

**Campo FASCIA:** definisce la fascia territoriale attribuita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (periferica, extraurbana, semicentrale).

**Campo SUP\_GIS:** riporta la superficie in mq attribuita dalla cartografia GIS. Questo dato viene utilizzato nel calcolo per le particelle non completamente edificabili (OK\_F) e per quelle particelle per cui il catasto non definisce una superficie catastale.

**Campo Superficie mq:** riporta la superficie in mq attribuita da catasto alla singola particella

## DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI

### Premessa

In questa sede si intende definire **il metodo e i risultati** ottenuti dalle attività volte alla **stima di massima dei più probabili valori di mercato unitari delle aree edificabili, ai fini IMU, individuate dal PRG con riferimento all'ultimo semestre 2023, al fine di fornire all'Ente il dato più aggiornato possibile.**

Le attività di seguito descritte sono state implementate in costante coordinamento con gli Uffici dell'Ente, in particolar modo con il settore Finanziario e il settore Urbanistica.

I valori risultato delle attività di seguito descritte derivano da un processo di stima costruito su **criteri di valutazione oggettivi** basati sulla **potenzialità edificatoria** e di **utilizzo urbanistico**, che vanno ad incidere sul valore venale. Va specificato che trattandosi di valori unitari definiti per zona territoriale, non vi sarà coincidenza con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione, ecc..

### Definizione di area edificabile e base imponibile

Per procedere alla stima di un bene economico è necessario conoscere il motivo per cui la stessa viene richiesta, cioè è necessario sapere **a quale scopo deve essere utilizzato il giudizio di stima**. Nel caso specifico come esposto in premessa il Comune di Loano intende utilizzare questi valori come base imponibile delle aree edificabili ai fini dell'IMU a partire dall'anno 2025.

Di seguito si riportano degli estratti della legge n.160/2019 (art.1, commi 741 lett. d, 746 e 777) che rappresentano le basi su cui poggia l'attività di stima:

- *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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 2482. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e 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 al punto precedente (art.1, comma 741, lettera d)*
- *per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo dei seguenti indicatori:*
  - ✓ *zona territoriale di ubicazione;*
  - ✓ *indice di edificabilità;*
  - ✓ *destinazione d'uso consentita;*
  - ✓ *prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*
- *In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.*
- *I comuni, con proprio regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso (art.1, comma 777, lettera d).*

### **Destinazione d'uso delle aree nel Piano Regolatore Generale in uso al 2019**

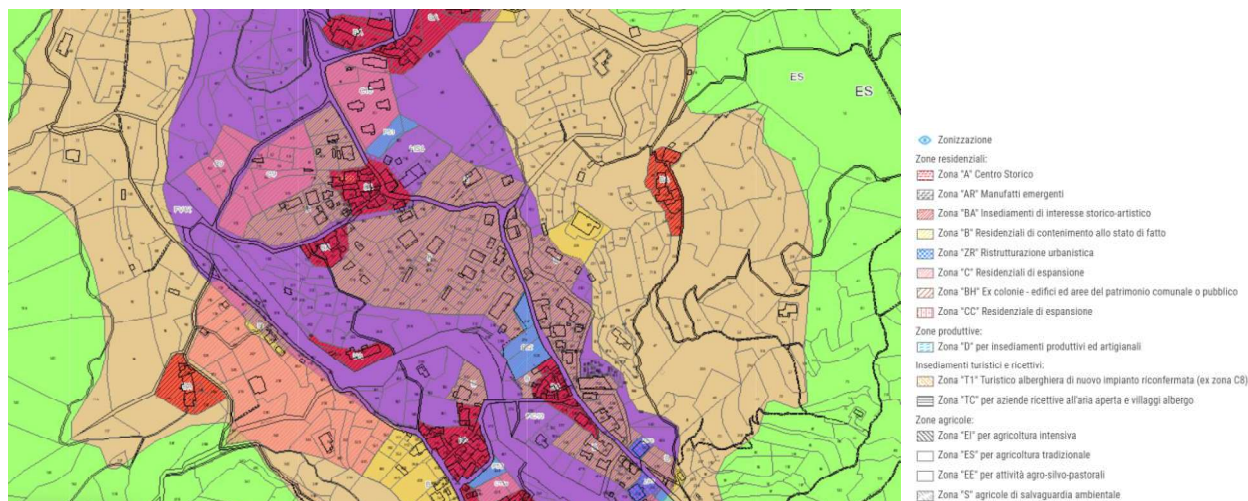
Il presupposto fondamentale per quantificare la potenzialità edificatoria che costituisce a tutti gli effetti il valore reale, oggetto di valutazione è contenuto nello **strumento urbanistico generale vigente**, che ne individua i **parametri edilizi urbanistici di edificazione**.

Il PRG pone le basi per lo sviluppo del territorio rappresentando il volano socio-economico del Comune di Loano. Rappresenta lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica del territorio comunale e delle varie zone di trasformazione dettando le relative disposizioni normative. Prendendo in esame le disposizioni normative ed il PRG si possono individuare i vari ambiti urbanistici definiti come nel sottostante schema.



| AMBITI PGT                                                               |                              |                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denominazione zone urbanistiche attribuite dal Piano Regolatore Generale | Normativa NTA di riferimento | Specifiche                                                                                                                                                                               |
| <b>Zona A</b>                                                            | <b>Art.12</b>                | parte di territorio interessata da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.                                                           |
| <b>Zona BA</b>                                                           | <b>Art.13</b>                | parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree di pertinenza e di cornice paesistica.   |
| <b>Zone B</b>                                                            | <b>Art.14</b>                | Le zone "B" comprendono le parti del territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia tale da non permettere sostanziali modifiche. |
| <b>Zona ZR</b>                                                           | <b>Art.15</b>                | Individuano aree con finalità legate alla ricomposizione degli spazi urbani, riqualificazione ambientale e dotazione di attrezzature pubbliche.                                          |
| <b>Zona BH</b>                                                           | <b>Art.16</b>                | zone di ristrutturazione edilizia, urbanistica o di nuova costruzione.                                                                                                                   |
| <b>Zona CC</b>                                                           | <b>Art.17</b>                | aree residuali del Piano Regolatore vigente.                                                                                                                                             |
| <b>Zona C</b>                                                            | <b>Art.19</b>                | aree prevalentemente libere da edificazione, destinate all'espansione edilizia.                                                                                                          |
| <b>Zona D</b>                                                            | <b>Art.20</b>                | aree industriali ed artigianali esistenti e di nuovo impianto e/o commerciali a funzioni miste                                                                                           |
| <b>Zona T1</b>                                                           | <b>Art.22</b>                | Area a destinazione turistico - ricettiva confermata                                                                                                                                     |
| <b>Zona TC</b>                                                           | <b>Art.23</b>                | Aree destinate ad ospitare aziende ricettive all'aria aperta e villaggi albergo                                                                                                          |

### Estratto Mappa Tavola Zonazione



Fonte: PRG Comune di Loano



## Accertamento del Mercato

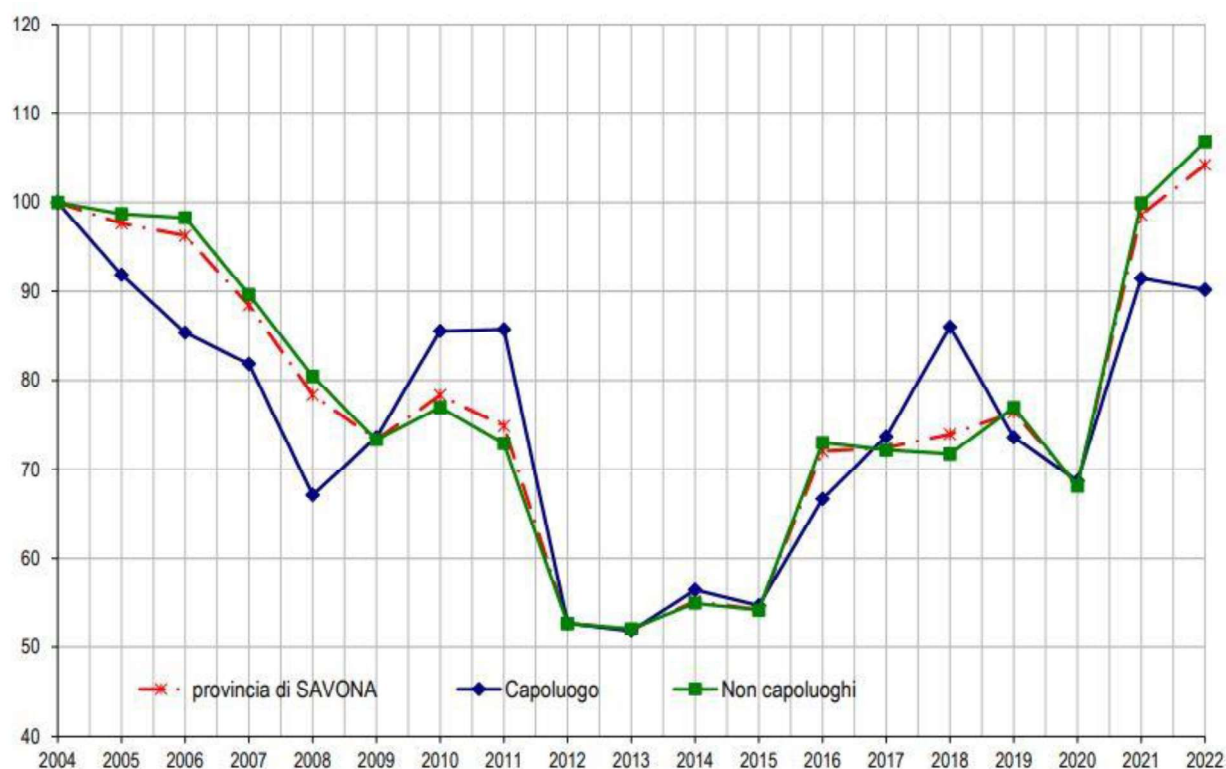
Al fine di ottenere una **maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale** e fornire quindi degli indicatori ulteriori alle valutazioni in oggetto, di seguito è stata compiuta un'analisi che ha tenuto conto delle seguenti fonti specifiche:

- ✓ Statistiche Regionali del mercato immobiliare fornite da OMI
- ✓ Offerte presenti sul mercato riferite a giugno 2023
- ✓ Atti di compravendita siglati tra il 2007 e il 2023

Considerata la rilevanza del settore residenziale rispetto al produttivo commerciale e terziario, l'analisi si è focalizzata sul mercato delle abitazioni, che in Liguria nel 2019 rappresentava circa il 4% dell'intero mercato nazionale.

Nello specifico contesto provinciale di Savona, il mercato, ad esclusione del 2020, è rappresentato da un trend dinamico con un picco negli anni successivi alla pandemia.

### Numero indice NTN (abitazioni compravendute) per la provincia di Savona



Fonte: Statistiche Regionali Liguria 2023 OMI

Per scendere di scala e sondare nello specifico il mercato locale, sono state recuperate e analizzate una serie di offerte relative ad aree edificabili localizzate all'interno del Comune di Loano. La disamina ha fatto emergere soltanto un caso legato alla zona DC di cui sotto si riportano i dati.

| ZONA | VALORE DI MERCATO | SUPERFICIE | VALORE €/MQ |
|------|-------------------|------------|-------------|
| DC   | 250.000,00 €      | 768,0 mq   | 325,52 €    |

Fonte: immobiliare.it

Inoltre tra le varie proposte presenti sulle piattaforme web di compravendita immobiliare, emergono una serie di offerte ristrette legate a zone **ES "Zone per agricoltura tradizionale"** dove la realizzazione di nuove costruzioni deve essere connessa alla conduzione agraria del fondo. I valori a mq sono relativamente bassi oscillando tra i 12 €/mq ed i 100 €/mq. Eccezion fatta per un caso singolo dove il valore di mercato supera i 300 €/mq.

Parallelamente è stata svolta un'analisi legata agli atti di compravendita effettuata negli ultimi 20 anni nel Comune di Loano. La disamina di 5 atti di compravendita avvenuti tra il 2007 ed il 2019, nel Comune di Loano, evidenzia come ci sia stata una diminuzione dei valori di mercato. Il dato fa riferimento a terreni edificabili ricadenti in zona **D "produttivo" e T1 "turistico – ricettivo"**

Di seguito una sintesi delle informazioni frutto dell'analisi degli atti disponibili.

| Atto          | Anno | Zona | Destinazione            | Superficie (mq) | Prezzo (€) | Valore €/mq |
|---------------|------|------|-------------------------|-----------------|------------|-------------|
| compravendita | 2019 | DB   | Produttivo              | 2.370,00 mq     | 60.000 €   | 25,32 €/mq  |
| compravendita | 2015 | DC   | Produttivo              | 688,00 mq       | 30.000 €   | 43,60 €/mq  |
| compravendita | 2014 | T1   | Turistico - alberghiera | 1.130,00 mq     | 40.000 €   | 35,40 €/mq  |
| compravendita | 2007 | T1   | Turistico - alberghiera | 540,00 mq       | 43.200 €   | 80,00 €/mq  |
| compravendita | 2007 | T1   | Turistico - alberghiera | 540,00 mq       | 44.800 €   | 82,96 €/mq  |

La scarsità di offerta, soprattutto in ambito residenziale (zona C di espansione) denota come, il mercato immobiliare legato ai terreni edificabili, sia saturo. La peculiarità, in parte, è dovuta anche alla morfologia del territorio di Loano dove circa il 70% ricade in zona interna non edificabile mentre la fascia costiera risulta in gran parte edificata.

## CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

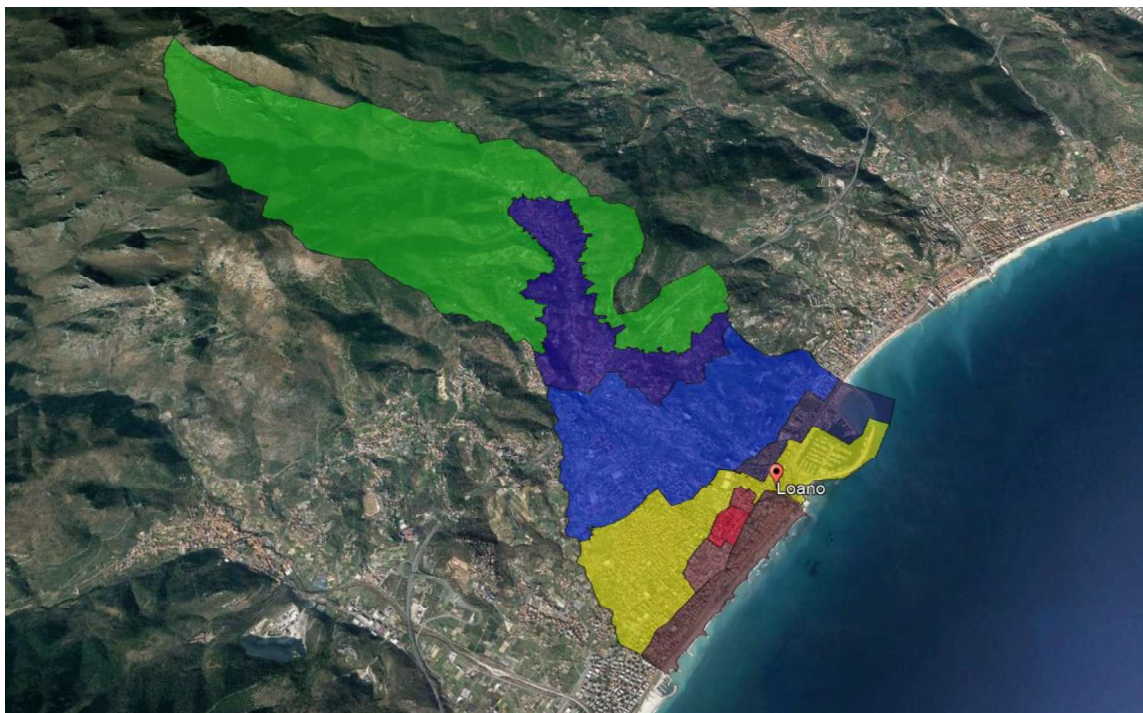
I procedimenti di stima sono processi sistematici attraverso i quali risulta possibile definire un criterio di valorizzazione. Prima di svolgere una stima, si deve conoscere e tenere conto della sua finalità, al fine di ottenere una valutazione quanto più attendibile allo scenario preposto. Il quesito di stima viene disaggregato in una serie di dati elementari, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche. I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici. I primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche. Per un medesimo criterio di stima possono esistere molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene da stimare, alle informazioni disponibili, allo scopo della stima, ecc.

Nel caso in questione risulta evidente come l'obiettivo della stima è quello di illustrare il valore medio ai fini indicativi per determinare la base imponibile ai fini dell'IMU.

Come criterio generale si procederà alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto **sintetico-comparativo a costo di trasformazione**; ovvero il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Si è tenuto conto, ai soli fini comparativi del Valore Venale delle Aree Edificabili, della precedente **Perizia di Stima del 07.09.1999** a firma dei geom. Belotti, Rembado e Tognolo, che definiva la metodologia, i parametri e il metodo di calcolo attraverso una serie di correttivi legati all'esposizione, ubicazione e destinazione urbanistica.

Come base di partenza, per la definizione del valore e per rispondere ad esigenze di uniformità e correttezza, è stata presa come riferimento **"ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio** (dato relativo al secondo semestre 2023), la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).



*Estratto mappa zone OMI per il comune di Loano*

**L'Osservatorio delle quotazioni immobiliari**, suddivide il territorio in zone:

- ✓ B1 – Centro (rosso)
- ✓ B2 – Centro (rosso)
- ✓ B3 – Centro (rosso)
- ✓ B4 – Centro (rosso)
- ✓ C1 – Semicentro (giallo)
- ✓ D1 – Periferia (Blu)
- ✓ D2 – Periferia (Blu)
- ✓ D3 – Periferia (Blu)
- ✓ R1 – Rurale (verde)

Per ciascuna di queste aree fornisce **valori minimi e massimi di compravendita** per il periodo di riferimento e per tipologia di immobile. Dall'incrocio tra le Zone definite dal PRG e le Zone OMI è stato possibile identificare i valori di riferimento da adottare.

Come si può notare dai dati in tabella, per ogni Zona PRG è stata associata la tipologia edilizia di riferimento (sulla base della destinazione urbanistica), che sia essa presente in centro o in periferia, e i rispettivi valori di compravendita.

Il confronto risulta utile per analizzare le variazioni che ci sono state nelle ultime cinque annualità al fine di confrontare i valori del 2019 con gli ultimi presenti al 2023.

**Valori OMI di riferimento per zona e tipologia di immobile**

| Zona PRG | Zona OMI     | Tipologia immobile | 1° semestre 2019   |                    | 2° semestre 2023   |                    |
|----------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|          |              |                    | V.C. min<br>(€/mq) | V.C. max<br>(€/mq) | V.C. min<br>(€/mq) | V.C. max<br>(€/mq) |
| Zona A   | Centro B2    | Abitazioni civili  | 3400               | 5100               | 3100               | 4600               |
| Zona BA  | Periferia D1 | Abitazioni civili  | 2300               | 3400               | 2300               | 3400               |
| Zona B   | Centro B1    | Abitazioni civili  | 3400               | 4900               | 3400               | 4900               |
|          | Centro B2    | Abitazioni civili  | 3400               | 5100               | 3100               | 4600               |
|          | Centro B3    | Abitazioni civili  | 3700               | 4300               | 3700               | 4300               |
|          | Centro B4    | Abitazioni civili  | 3800               | 5000               | 3800               | 5000               |
|          | Periferia D1 | Abitazioni civili  | 2300               | 3400               | 2300               | 3400               |
|          | Periferia D2 | Abitazioni civili  | 3300               | 4900               | 3300               | 4900               |
|          | Periferia D3 | Abitazioni civili  | 2200               | 3200               | 2200               | 3200               |
|          | Periferia D3 | Abitazioni civili  | 2200               | 3200               | 2200               | 3200               |
| Zona ZR  | Centro B2    | Abitazioni civili  | 3400               | 5100               | 3100               | 4600               |
|          | SemiCentr C1 | Abitazioni civili  | 3200               | 4800               | 3200               | 4800               |
|          | Periferia D1 | Abitazioni civili  | 2300               | 3400               | 2300               | 3400               |

|         |              |                   |      |      |      |      |
|---------|--------------|-------------------|------|------|------|------|
| Zona BH | SemiCentr C1 | Abitazioni civili | 3200 | 4800 | 3200 | 4800 |
|         | Periferia D1 | Abitazioni civili | 2300 | 3400 | 2300 | 3400 |
| Zona CC | Centro B3    | Abitazioni civili | 3700 | 4300 | 3700 | 4300 |
|         | SemiCentr C1 | Abitazioni civili | 3200 | 4800 | 3200 | 4800 |
|         | Periferia D1 | Abitazioni civili | 2300 | 3400 | 2300 | 3400 |
| Zona C  | SemiCentr C1 | Abitazioni civili | 3200 | 4800 | 3200 | 4800 |
|         | Periferia D1 | Abitazioni civili | 2300 | 3400 | 2300 | 3400 |
|         | Periferia D3 | Abitazioni civili | 2200 | 3200 | 2200 | 3200 |
| Zona D  | Periferia D3 | Capannoni tipici  | 810  | 1250 | 810  | 1250 |
| Zona T1 | Periferia C1 | Negozi            | 1850 | 2800 | 1850 | 2800 |
|         | Periferia D1 | Negozi            | 1850 | 2750 | 1850 | 2750 |
|         | Periferia D2 | Negozi            | 1900 | 2900 | 1900 | 2900 |
| Zona TC | Periferia D1 | Negozi            | 1850 | 2750 | 1850 | 2750 |

**Fonte: nostra elaborazione su dati OMI**

Risulta interessante notare come non ci sia stato un grande divario tra i valori di mercato delle abitazioni civili (aree residenziali) in zona centrale e semicentrale tra il 2019 ed il 2023 eccezion fatta per la zona OMI B2. Medesimo ragionamento riguarda la zona periferica dove i valori rimangono pressoché invariati. Per quanto riguarda i **Capannoni tipici (aree produttive)** ed i **negozi (aree commerciali e terziarie)** i valori rimangono stabili nel periodo di riferimento. Considerati gli obiettivi della valutazione **si terrà come riferimento i valori relativi al 2° semestre del 2023.**

I due valori, minimo e massimo, presenti nelle quotazioni suddette, sono stati presi come riferimento al fine di definire un **range** entro il quale determinare il **più probabile valore venale di terreni** su cui potranno essere realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare di zona. **All'interno di questa forbice, in maniera condivisa con l'Ente si definirà un valore unitario per ciascuna zona.**

Altro Aspetto che viene considerato è l'**indice di fabbricabilità territoriale** attribuito dal PRG in ciascuna zona. L'indice territoriale indica la quantità di metri cubi di possibile realizzazione per ogni metro quadro di superficie territoriale, ovvero il rapporto tra il volume complessivo (non destinato a servizi pubblici) delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale.

L'indice territoriale, viene così definito per ciascuna zona dalle Norme di Attuazione:

**Art. 17 - Zone "CC" – insediamenti normati dal P.R.G. già in vigore**  
**CC1 0,7 mc/mq**

**Art. 19 - Zone di espansione "C"**

C1a, C9, C10, C11 **0,3 mc/mq**

C1b, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 **0,5 mc/mq**

**Art. 20 - Zone "D" - insediamenti produttivi e artigianali**

DB, DC **0,30 mc/mq con C.E.C.**

DB, DC **0,40 mc/mq con S.U.A.**

**Art. 22 - Zona "T1" - turistico - ricettiva confermata**

T1, **0,5 mc/mq**

*La zona "T1" verrà attuata mediante predisposizione di S.U.A. esteso all'intera zona, secondo le prescrizioni e i parametri che regolavano la stessa zona nel PRG vigente (denominata zona "C8")*

**Ultimo aspetto considerato è il fattore di incidenza dell'area sul prodotto finito (fabbricato).**

Per valutare tale aspetto, un parametro ritenuto attendibile, in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, ulteriormente modificato dal D.L. 262/2006 convertito nella Legge 286/2006 che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza **viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati**. Nel caso specifico del progetto in essere, il valore percentuale è quantificato al 20 per cento nelle zone C e T1 mentre per i fabbricati industriali, ovvero quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni, attinenti alla zona D, il costo del terreno è calcolato al 30 per cento del costo complessivo del fabbricato

## DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, si tiene conto dei seguenti parametri

- Indice Territoriale  $mc/mq$  (**It**);
- Valore fabbricato zona OMI minimo e massimo (**VOMI**);
- Percentuale di incidenza del terreno (**%inc**)

Volendo determinare il valore dell'area edificabile **espressa in mq**, il primo passaggio da effettuare è parametrizzare l'indice territoriale (espresso  $mc/mq$ ) sul terreno al fine di ottenere i metri quadri edificabili per ogni metro quadro di superficie territoriale (**It/3**). Successivamente, il risultato ottenuto, viene moltiplicato per il **Valore di Compravendita dei Fabbricati** (minimo e massimo), così come riportato nelle singole zone OMI nel periodo di riferimento del primo semestre 2019. Per ultimo, viene applicato il fattore di incidenza dell'area occupata della futura costruzione dal costo complessivo del fabbricato. Per il criterio di calcolo delle aree edificabili, si ritiene opportuno attribuire il valore standard del 20%, applicabile alle zone C e T1 con potenzialità edificatoria. Per le aree edificabili a vocazione produttiva si applica un valore del 30%.

Per le sole aree ricadenti in **zona CC1**, che rivestono alcune porosità dell'intera area **ormai quasi satura**, al fine di ottenere un valore il più possibile congruo, **si propone l'utilizzo di un coefficiente di riduzione che abbatte il valore dell'area del 50%**.

In sintesi il Valore dell'area edificabile viene così determinato:

$$\text{Valore Area Edificabile} = (It/3) * VOMI * \%inc$$

## DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARI NEI SINGOLI AMBITI URBANISTICI

Stabilito il parametro di calcolo del valore venale dei terreni, di seguito viene riportato il range di valori venali stimati per ciascuna **zona territoriale di ubicazione**, in base alla **destinazione consentita**, l'indice territoriale e il Valore di compravendita minimo e massimo dei fabbricati potenzialmente realizzabili.

|                       |             |                            | Indice<br>Territoriale<br>da PRG | Valore OMI<br>Minimo<br>fabbricati | Valore OMI<br>Massimo<br>fabbricati | Inc. | Valore<br>min<br>terreno | Valore<br>med<br>terreno | Valore<br>max<br>terreno |
|-----------------------|-------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Zona PRG              | Zona<br>OMI | Destinazione               | mc/mq                            | €/mq                               | €/mq                                | %    | €/mq                     | €/mq                     | €/mq                     |
| <b>C1a</b>            | D1          | Residenziale               | 0,3                              | 2300                               | 3400                                | 20   | <b>46,0</b>              | <b>57,0</b>              | <b>68,0</b>              |
| <b>C2</b>             | D1          | Residenziale               | 0,5                              | 2300                               | 3400                                | 20   | <b>76,7</b>              | <b>95,0</b>              | <b>113,3</b>             |
| <b>C4</b>             | D1          | Residenziale               | 0,5                              | 2300                               | 3400                                | 20   | <b>76,7</b>              | <b>95,0</b>              | <b>113,3</b>             |
| <b>C6</b>             | D1          | Residenziale               | 0,5                              | 2300                               | 3400                                | 20   | <b>76,7</b>              | <b>95,0</b>              | <b>113,3</b>             |
| <b>C7</b>             | D1          | Residenziale               | 0,5                              | 2300                               | 3400                                | 20   | <b>76,7</b>              | <b>95,0</b>              | <b>113,3</b>             |
| <b>C8</b>             | D3          | Residenziale               | 0,5                              | 2200                               | 3200                                | 20   | <b>73,3</b>              | <b>90,0</b>              | <b>106,7</b>             |
| <b>C9</b>             | D3          | Residenziale               | 0,3                              | 2200                               | 3200                                | 20   | <b>44,0</b>              | <b>54,0</b>              | <b>64,0</b>              |
| <b>C11a<br/>(C13)</b> | D3          | Residenziale               | 0,3                              | 2200                               | 3200                                | 20   | <b>44,0</b>              | <b>54,0</b>              | <b>64,0</b>              |
| <b>C11b<br/>(C11)</b> | D3          | Residenziale               | 0,3                              | 2200                               | 3200                                | 20   | <b>44,0</b>              | <b>54,0</b>              | <b>64,0</b>              |
| <b>CC1</b>            | C1          | Residenziale               | 0,3                              | 3200                               | 4800                                | 20   | <b>74,7</b>              | <b>93,3</b>              | <b>112,0</b>             |
| <b>DB (CEC)</b>       | D3          | Produttivo                 | 0,3                              | 810                                | 1250                                | 30   | <b>24,3</b>              | <b>30,9</b>              | <b>37,5</b>              |
| <b>DB (SUA)</b>       | D3          | Produttivo                 | 0,4                              | 810                                | 1250                                | 30   | <b>32,4</b>              | <b>41,2</b>              | <b>50,0</b>              |
| <b>DC (CEC)</b>       | D3          | Produttivo                 | 0,3                              | 810                                | 1250                                | 30   | <b>24,3</b>              | <b>30,9</b>              | <b>37,5</b>              |
| <b>DC (SUA)</b>       | D3          | Produttivo                 | 0,4                              | 810                                | 1250                                | 30   | <b>32,4</b>              | <b>41,2</b>              | <b>50,0</b>              |
| <b>T1</b>             | C1          | Turistico -<br>Commerciale | 0,5                              | 1850                               | 2800                                | 20   | <b>61,7</b>              | <b>77,5</b>              | <b>93,3</b>              |
| <b>T1</b>             | D1          | Turistico -<br>Commerciale | 0,5                              | 1850                               | 2750                                | 20   | <b>61,7</b>              | <b>76,7</b>              | <b>91,7</b>              |
| <b>T1</b>             | D2          | Turistico -<br>Commerciale | 0,5                              | 1900                               | 2900                                | 20   | <b>63,3</b>              | <b>80,0</b>              | <b>96,7</b>              |



La **zona C8** in parte ricade su zona **OMI R1-extraurbana**. Non essendo presenti valori di riferimenti sul Portale dell’Agenzia delle Entrate per la suddetta zona, si propone di equiparare il valore alla zona **OMI D3 - residenziale** attigua.

CONSIDERAZIONI FINALI

Il dato che emerge alla luce dal nuovo calcolo effettuato, va ad essere confrontato in prima istanza con i valori precedentemente in uso all’Ufficio Tributi rivalutati secondo il coefficiente ISTAT all’anno 2024 in modo tale da avere un valore paragonabile all’attuale. Tale confronto deve necessariamente tenere in considerazione che la rivalutazione ISTAT non considera le variazioni del mercato immobiliare locale incidente in uno specifico territorio.

| Zona PRG   | 1998 in Lire  |               |               | 1998 in Euro  |               |               | Rivalutazione al 2024 (coeff.ISTAT 1,643) |               |               |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------------------|---------------|---------------|
|            | VA min (€/mq) | VA med (€/mq) | VA max (€/mq) | VA min (€/mq) | VA med (€/mq) | VA max (€/mq) | VA min (€/mq)                             | VA med (€/mq) | VA max (€/mq) |
| C1a        | 58.000        | 64.000        | 70.000        | 30,0          | 33,1          | 36,2          | 49,2                                      | 54,3          | 59,4          |
| C2         | 96.000        | 106.000       | 117.000       | 49,6          | 54,7          | 60,4          | 81,5                                      | 89,9          | 99,3          |
| C4         | 96.000        | 106.000       | 117.000       | 49,6          | 54,7          | 60,4          | 81,5                                      | 89,9          | 99,3          |
| C6         | 108.000       | 119.000       | 131.000       | 55,8          | 61,5          | 67,7          | 91,6                                      | 101,0         | 111,2         |
| C7         | 113.000       | 124.000       | 136.000       | 58,4          | 64,0          | 70,2          | 95,9                                      | 105,2         | 115,4         |
| C9         | 47.000        | 52.000        | 57.000        | 24,3          | 26,9          | 29,4          | 39,9                                      | 44,1          | 48,4          |
| C11a (C13) | 47.000        | 52.000        | 57.000        | 24,3          | 26,9          | 29,4          | 39,9                                      | 44,1          | 48,4          |
| C11b (C11) | 31.000        | 34.000        | 38.000        | 16,0          | 17,6          | 19,6          | 26,3                                      | 28,9          | 32,2          |
| CC1        | 142.000       | 156.000       | 172.000       | 73,3          | 80,6          | 88,8          | 120,5                                     | 132,4         | 145,9         |
| DB (CEC)   | 172.000       | 190.000       | 209.000       | 88,8          | 98,1          | 107,9         | 145,9                                     | 161,2         | 177,3         |
| DB (SUA)   | 172.000       | 190.000       | 209.000       | 88,8          | 98,1          | 107,9         | 145,9                                     | 161,2         | 177,3         |
| DC (CEC)   | 172.000       | 190.000       | 209.000       | 88,8          | 98,1          | 107,9         | 145,9                                     | 161,2         | 177,3         |
| DC (SUA)   | 172.000       | 190.000       | 209.000       | 88,8          | 98,1          | 107,9         | 145,9                                     | 161,2         | 177,3         |
| T1         | 230.000       | 253.000       | 278.000       | 118,8         | 130,7         | 143,6         | 195,2                                     | 214,7         | 235,9         |
| T1         | 230.000       | 253.000       | 278.000       | 118,8         | 130,7         | 143,6         | 195,2                                     | 214,7         | 235,9         |
| T1         | 230.000       | 253.000       | 278.000       | 118,8         | 130,7         | 143,6         | 195,2                                     | 214,7         | 235,9         |

Quanto emerge dalla rivalutazione dal valore precedente viene confrontato con i nuovi valori nella tabella sottostante

| Zona PRG   | Zona OMI | Calcolo Rivalutato al 2024 |               |               | Nuovi valori  |               |               |
|------------|----------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|            |          | VA min (€/mq)              | VA med (€/mq) | VA max (€/mq) | VA min (€/mq) | VA med (€/mq) | VA max (€/mq) |
| C1a        | D1       | 49,2                       | 54,3          | 59,4          | 46,0          | 57,0          | 68,0          |
| C2         | D1       | 81,5                       | 89,9          | 99,3          | 76,7          | 95,0          | 113,3         |
| C4         | D1       | 81,5                       | 89,9          | 99,3          | 76,7          | 95,0          | 113,3         |
| C6         | D1       | 91,6                       | 101,0         | 111,2         | 76,7          | 95,0          | 113,3         |
| C7         | D1       | 95,9                       | 105,2         | 115,4         | 76,7          | 95,0          | 113,3         |
| C8         | D3       | /                          | /             | /             | 73,3          | 90,0          | 106,7         |
| C9         | D3       | 39,9                       | 44,1          | 48,4          | 44,0          | 54,0          | 64,0          |
| C11a (C13) | D3       | 39,9                       | 44,1          | 48,4          | 44,0          | 54,0          | 64,0          |
| C11b (C11) | D3       | 26,3                       | 28,9          | 32,2          | 44,0          | 54,0          | 64,0          |
| CC1        | C1       | 120,5                      | 132,4         | 145,9         | 74,7          | 93,3          | 112,0         |
| DB (CEC)   | D3       | 145,9                      | 161,2         | 177,3         | 24,3          | 30,9          | 37,5          |
| DB (SUA)   | D3       | 145,9                      | 161,2         | 177,3         | 32,4          | 41,2          | 50,0          |
| DC (CEC)   | D3       | 145,9                      | 161,2         | 177,3         | 24,3          | 30,9          | 37,5          |
| DC (SUA)   | D3       | 145,9                      | 161,2         | 177,3         | 32,4          | 41,2          | 50,0          |
| T1         | C1       | 195,2                      | 214,7         | 235,9         | 61,7          | 77,5          | 93,3          |
| T1         | D1       | 195,2                      | 214,7         | 235,9         | 61,7          | 76,7          | 91,7          |
| T1         | D2       | 195,2                      | 214,7         | 235,9         | 63,3          | 80,0          | 96,7          |

Si può notare come la nuova definizione dei valori porti delle differenze rispetto al valore in uso rivalutato al 2024.

Innanzitutto le aree oggetto di trasformazioni e ricadenti nelle **zone di espansione residenziale "C"** incrementano in media il proprio valore venale di circa il 20% in più rispetto al valore rivalutato allo stesso anno. La **zona CC1, a fronte dell'utilizzo del coefficiente di riduzione del 50%**, subisce una diminuzione del valore medio €/mq. In ogni modo, il valore che emerge (con applicazione del coefficiente riduttivo) resta in linea con quanto dichiarato dall'Ufficio Tributi in

merito al valore applicato negli ultimi anni (c.a. 80 €/mq per il valore medio e c.a 88 €/mq per il valore massimo).

Per quanto riguarda le **zone produttive “D”**, i valori scendono drasticamente rispetto alla rivalutazione (-130%), ma la tesi viene avvalorata dal confronto con gli atti di compravendita riferiti alla medesima zona negli anni 2015 e 2019

| Atto          | Anno | Zona | Destinazione | Superficie (mq) | Prezzo (€) | Valore €/mq       |
|---------------|------|------|--------------|-----------------|------------|-------------------|
| compravendita | 2019 | DB   | Produttivo   | 2.370,00 mq     | 60.000 €   | <b>25,32 €/mq</b> |
| compravendita | 2015 | DC   | Produttivo   | 688,00 mq       | 30.000 €   | <b>43,60 €/mq</b> |

Come è facile evincere dalla tabella sopra riportata, nel 2019 il valore di un terreno compravenduto in zona DB aveva un prezzo di 25,32 €/mq, quindi in linea con i valori emersi dal nuovo calcolo (minimo 24,3 €/mq – massimo 50 €/mq).

Per quanto riguarda la zona a destinazione **turistico - ricettiva confermata “T1”**, anche in questo caso i valori che emergono sono notevolmente inferiori a quanto rivalutato. Il valore rivalutato al 2024 fa emergere un valore minimo di 195,2 €/mq ed un massimo di 235,9 €/mq. Oggi si attestano tra i 61,7 €/mq minimo e 96,7 €/mq massimo. In questo caso il delta negativo medio si attesta sul 70%.

Anche in questo caso, il valore massimo, frutto del nuovo calcolo, risulta comunque superiore al valore €/mq emerso dalla disamina degli atti di compravendita stipulati nel 2007 e nel 2014 (96,7 €/mq massimo contro 82,96 €/mq del 2007). Inoltre dopo confronto con l’Ente, è emerso che i valori proposti per la zona T1 sono in linea con quanto deliberato negli ultimi anni a seguito di riduzioni del valore originario (100,05 €/mq)

| Atto          | Anno | Zona | Destinazione            | Superficie (mq) | Prezzo (€) | Valore €/mq       |
|---------------|------|------|-------------------------|-----------------|------------|-------------------|
| compravendita | 2014 | T1   | Turistico - alberghiera | 1.130,00 mq     | 40.000 €   | <b>35,40 €/mq</b> |
| compravendita | 2007 | T1   | Turistico - alberghiera | 540,00 mq       | 43.200 €   | <b>80,00 €/mq</b> |
| compravendita | 2007 | T1   | Turistico - alberghiera | 540,00 mq       | 44.800 €   | <b>82,96 €/mq</b> |

## OUTPUT DI PROGETTO

I risultati ottenuti dalle attività di progetto fin qui descritte si sostanziano negli output di seguito elencati e consegnati all'Ente in formato digitale:

1. **Relazione di progetto** (presente documento);
2. **Banca dati delle Aree Edificabili** in formato aperto;
3. **Tabella dei valori venali medi ai fini IMU**
4. **Database cartografico GIS** in formato aperto (.shp) che rappresenta in maniera georeferenziata sul territorio tutte le aree edificabili censite riportando le singole caratteristiche.