COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Provincia di Salerno

Deliberazione di Giunta Comunale

N. 192 del 12-12-2024

OGGETTO: RIDETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) E DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – ANNO 2025.

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **dodici** del mese di **dicembre** alle ore 12:30, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei seguenti componenti:

STRIANESE MICHELE	**SINDACO**	**P**
RUGGIERO ROSANNA	**VICE SINDACO**	**P**
FERRANTE ENZO	**ASSESSORE**	**P**
GAROFALO PASQUALINA	**ASSESSORE**	**P**
PASCALE GIUSEPPE	**ASSESSORE**	**P**
ZUOTTOLO RAFFAELLA	**ASSESSORE**	**P**

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO DOTT.SSA LIVIA LARDO.

Il SINDACO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta del Responsabile del SERVIZIO III - TECNICO MANUTENTIVO - SUAP e CIMITERO ONOFRIO ABRONZO e sottoscritta dall'Assessore EDILIZIA DOTT. FERRANTE ENZO;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Visto lo Statuto Comunale;

Acquisiti i pareri ai sensi dell'art 49 e 153, comma 5, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 approvativo del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge

D E L I B E R A

di approvare la proposta di deliberazione concernente l'OGGETTO: **RIDETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) E DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – ANNO 2025.**, che, allegata alla presente, ne è parte integrante e sostanziale;

Infine con separata unanime votazione favorevole resa nei modi di legge

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D. L.gs. 267/2000

RIDETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) E DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – ANNO 2025.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO CHE

- con D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, è stata istituita, a decorrere dal 1° gennaio 1993, l 'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), da applicarsi sul valore dei fabbricati dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili a qualsiasi uso destinati;
- l'art. 2, comma l, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile "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 per pubblica utilità";
- il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ";
- l'art. 5 comma 5 dello stesso D.Lgs. 504/92, stabilisce che: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice dì edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";
- l'art. 8 del decreto legislativo del 14 marzo 2011. n. 23. ha previsto l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU) a decorrere dall'anno 2014, con la quale veniva sostituita, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili (ICI);
- l'art. 13. decreto legge del 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, equità e consolidamento dei conti pubblici) convertito con la Legge 214/2011 (cosiddetta "Manovra Monti"), ha apportato sostanziali modifiche agli artt. 8 e 9 del citato decreto legislativo n. 23/2011, disponendo l'anticipazione dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) a partire da gennaio 2012 in via sperimentale per un periodo triennale (2012-2014), da applicarsi in tutti i Comuni del territorio nazionale secondo le disposizioni del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 sul valore dei fabbricati, dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili;
- la legge di stabilità 2014 approvata con legge 27 dicembre 2013 n. 147 ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC) la quale ha accorpato le precedenti entrate tributarie all'interno di una disciplina unitaria costituita anche dall'IMU quale componente di natura patrimoniale dell'imposta;

PRESO ATTO

- che, ai sensi del decreto legge del 6 dicembre 2011, n. 201, la base imponibile dell'IMU continua ad essere determinata, per quanto riguarda le aree fabbricabili, come previsto per l'ICI dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92;
- che l'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, ha attribuito ai Comuni una potestà regolamentare generale in materia di entrate proprie, anche tributarie;
- che l'art. 11 quaterdiecies, comma 16, del D.L. n° 203 del 2005, convertito L. n° 248 del 2005 il quale stabilisce che "ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30.12.1992, n° 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma I, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";
- che il comma 738 dell'art. 1 della Legge 160/2019 ha abolito a decorrere dall'anno 2020 l'Imposta Comunale Unica (I.U.C.), ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI), disciplinando l'IMU nei successivi commi 739 a 783 ed ha accorpato le aliquote TASI a quelle IMU;

RICHIAMATO

- il Regolamento IMU approvato, ai sensi della L. n. 160/2019, con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 17.09.2019, il quale prevede, all'art. 2, che la base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dagli strumenti urbanistici generali o attuativi e che la Giunta Comunale potrà deliberare entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo di approvazione del bilancio di previsione in applicazione delle facoltà di cui all'art. 1, comma 777 della L. n. 160/2019;

- la "Determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)" adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 27.04.2021 con la quale sono stati approvati i valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari;

- la "Rideterminazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) e dell'imposta municipale propria (IMU) – Aggiornamento dei valori." per l'anno 2022 adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 10.02.2022 con la quale sono stati rideterminati i valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari;

- la "Rideterminazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) e dell'imposta municipale propria (IMU) – Anno 2024" adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 31 del 14.02.2024;

PRESO ATTO che

- sulla base della medesima disposizione regolamentare compete alla Giunta Comunale determinare i valori anche con possibilità di modificarli periodicamente, con specifica deliberazione avente effetto con riferimento alle scadenze di versamento successive alla data della sua adozione;

DATO ATTO che

- si rende necessario sulla base del citato Regolamento per l'applicazione dell'I.M.U., ai fini della limitazione del potere di accertamento, rideterminare il valore delle aree fabbricabili site nel territorio comunale per l'annualità 2025 con riferimento ai valori aggiornati al primo semestre dell'anno 2024;

- il Funzionario Responsabile arch. Onofrio Abronzo ha predisposto una relazione tecnica attraverso la quale ha aggiornato i valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze del l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) relativi al primo semestre dell'anno 2024;

ATTESO CHE

- la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, pur non avendo natura imperativa, tuttavia, è assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti dall'amministrazione, ed utilizzabili quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro (Sentenza n. 15461 del 30/06/20, Corte di Cassazione. Sez. Tributaria);

- tale efficacia retroattiva consente al Comune di utilizzare i valori, al fine di accertare l'imposta evasa per le annualità di imposizione ancora perseguibili, con la precisazione che, per costante orientamento di prassi e giurisprudenza, l'aspetto sanzionatorio assume rilievo limitatamente ai casi di omessa dichiarazione;

RITENUTO

- Di assumere, ai fini della individuazione delle aree, le zone individuate dal Piano Urbanistico Comunale vigente;
- Di rideterminare totalmente, per l'anno 2025, i valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, come da relazione aggiornata al primo semestre dell'anno 2024, a firma del Funzionario Responsabile del Servizio III arch. Onofrio Abronzo, la quale allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dai servizi interessati, che hanno provveduto alla redazione della presente proposta di deliberazione, la cui regolarità è attestata mediante la sottoscrizione del parere di

PROPONE
Alla Giunta Comunale

DI CONSIDERARE le premesse alla presente delibera parte integrante e sostanziale della stessa;

DI RIDETERMINARE, per l'anno 2025, i valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari aggiornati al primo semestre dell'anno 2024, come da relazione, a firma del Funzionario Responsabile del Servizio III Suap - Manutenzione - Urbanistica - Cimitero – Patrimonio, la quale allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;

DI PUBBLICARE il presente provvedimento all'albo pretorio dell'Ente così come previsto per legge;

DI DICHIARARE la presente deliberazione, con separata votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. n. 267/2000.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Dr. Enzo Ferrante)

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO	**IL SEGRETARIO**
MICHELE STRIANESE	DOTT.SSA LIVIA LARDO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

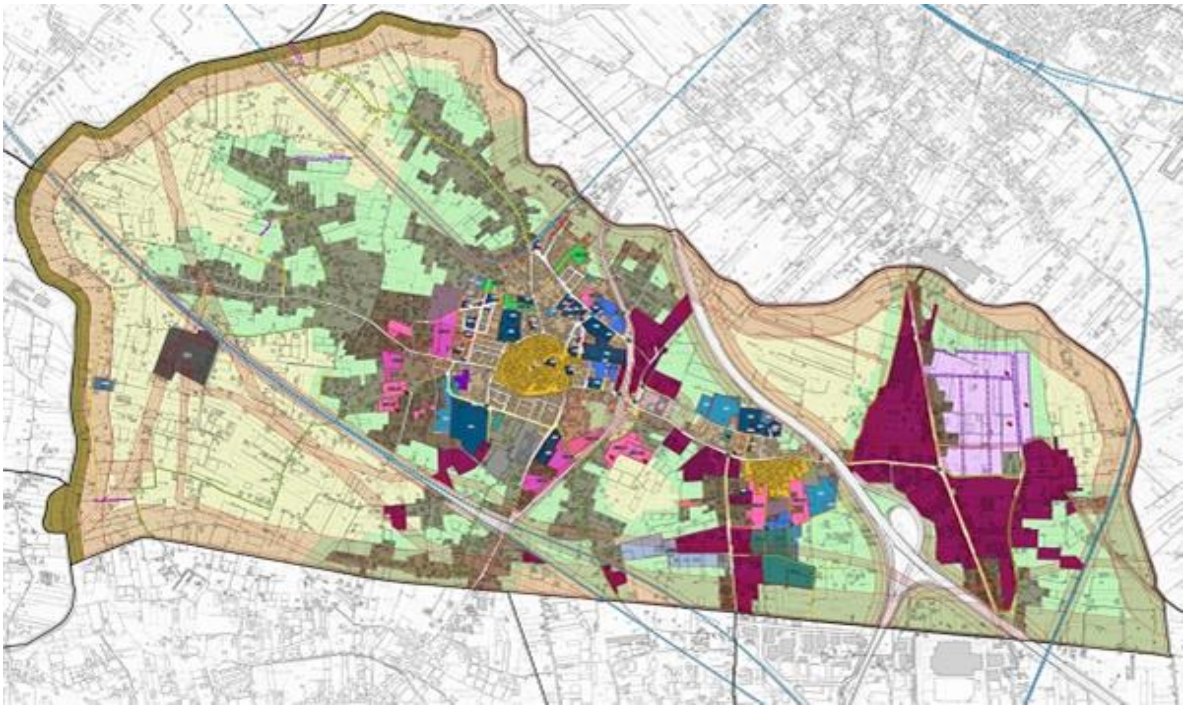
Città degli Innamorati

PROVINCIA DI SALERNO

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE MEDIO, IN COMUNE COMMERCIO, DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SAN VALENTINO TORIO AL FINE DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU).

Relazione di stima

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. ..... DEL.....



Sindaco *ing. Michele Strianese*

Assessore *dott. Enzo Ferrante*

Servizio III – Ufficio Urbanistica *arch. Onofrio Abronzo*

dicembre 2024

SOMMARIO

1) PREMESSA. 3

2) DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI.....3

3) DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E LA ZONIZZAZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO.....4

4) RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE. 5

5) CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA.....6

6) DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE.....7

7) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE AREE.....8

Relazione di stima

1) PREMESSA

L'art. 5 del D. Lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'IMU da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Il Comune di San Valentino Torio, con apposita delibera di Giunta Comunale lo studio sulla determinazione del valore venale delle aree edificabili ai fini ICI per fornire agli interessati un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi e oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta. Con la deliberazione suddetta sono stabiliti dei valori di riferimento per i contribuenti e da assumere dai competenti uffici comunali in sede di accertamento dell'ICI dovuta per le aree fabbricabili. Ciò avviene attraverso l'individuazione di valori unitari per mc di volume e per mq di superficie coperta sulla base dei fattori precisati dalla suddetta norma, e con riferimento alle disposizioni urbanistiche contenute nel nuovo Piano Urbanistico Comunale.

A seguito dell'adozione in data 15 giugno 2020 del nuovo Piano Urbanistico Comunale, si rende dunque necessario definire i criteri per la valutazione del valore venale delle aree fabbricabili derivante dalle nuove disposizioni urbanistiche che hanno introdotto un diverso sistema di zonizzazione e di potenzialità edificatoria rispetto allo strumento urbanistico pre-vigente e per dare giusto completamento all'obbligo imposto al Comune, dall'art. 31 comma 20 della Legge 289/2002, di comunicare ai cittadini l'intervenuta edificabilità delle aree possedute.

La presente relazione è redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale allo scopo di determinare il probabile valore venale unitario, riferito cioè ad **un mq di superficie**, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, precisando che il valore determinato deriva 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, e che pertanto non coincide quasi certamente 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 ed altro.

2) DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI.

L'art. 2 del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, definisce l'area "fabbricabile" come "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".

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle aree medesime è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

3) DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E LA ZONIZZAZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

Il Comune con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 15.06.2020 si è dotato del nuovo strumento urbanistico PUC.
Il nuovo atto di governo del territorio è lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno delle varie unità territoriali, le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative.
La zonizzazione individuata dal Piano Urbanistico Comunale, sono maggiormente dettagliate rispetto al vecchio PRG e le varie zone omogenee come definite dal D.M. 1444/1968 vengono individuate con una diversa denominazione; vengono introdotte la cosiddetta perequazione e compensazione urbanistica come definite dall'art. 54 del Regolamento e perequazione di prossimità art. 55 al fine di realizzare insediamenti ben contestualizzati, atti ad accrescere le dotazioni urbane e le prestazioni sociali ed ambientali dell'edificato
L'art. 57 individua l'articolazione degli Ambiti, sotto Ambiti e zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68.
Gli Ambiti Territoriali sono articolati in “Ambito urbano”, “Ambito produttivo”, “Ambito agricolo”, “Ambito delle attrezzature e servizi”, ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione delle direttive della pianificazione sovraordinata.
Gli ambiti che caratterizzano il territorio comunale sono suddivisi in zone territoriali omogenee cui al D.M. 2.4.1968 n.1444, ciascuna sottoposta a distinta disciplina, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione della città.

1. **AMBITO URBANO**

a. Ambito Urbano Storico

- Zona territoriale omogenea A: Centro Storico

b. Ambito Urbano Moderno

- Zone territoriale omogenea B1: Ambito urbano consolidato saturo
- Zone territoriale omogenea B2: Ambito urbano con caratteristiche di discontinuità da riqualificare
- Zone territoriale omogenea B3: Ambito urbano residenziale di completamento convenzionato
- Zone territoriale omogenea B4: Ambito urbano da riqualificare

c. Edilizia Residenziale pubblica e convenzionata in atto e di progetto:

- Zone territoriale omogenea C1: PEEP Esistente
- Zone territoriale omogenea C2: PEEP Progetto

d. Ambito di Trasformazione Urbana:

- Zone territoriale omogenea C3: ATURi - Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale intensiva
- Zone territoriale omogenea C4: ATURe - Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale estensivi
- Zone territoriale omogenea C4.1: ATURe - Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale estensivi potenzialmente attuabili nel secondo quinquennio
- Zone territoriale omogenea C5: Ambiti di Trasformazione Urbana Mista

2. **AMBITO PRODUTTIVO**

- Zone territoriale omogenea D1: aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione
- Zone territoriale omogenea D2: impianti industriali, artigianali esistenti, interne al tessuto urbano da delocalizzare
- Zone territoriale omogenea D3: Piano degli Insediamenti Produttivi
- Zona territoriale omogenea D3.1: Piano degli insediamenti Produttivi potenzialmente attuabili nel secondo quinquennio

1.b.i..a. Ambito di Trasformazione Produttiva:

- Zone territoriale omogenea D4 - ATUS: Ambiti di Trasformazione Urbana per Servizi
- Zone territoriale omogenea D5 - ATUL: Ambiti di Trasformazione Urbana per la Logistica;
- Zone territoriale omogenea D6 – ATUTR: Ambiti di Trasformazione Urbana Turistico–Ricettiva;
- Zone territoriale omogenea D7 – ARR: Attrezzature Ricettive di Ristorazione

3. **AMBITO AGRICOLO**
    - Zone territoriale omogenea E1: aree agricole ordinaria-produttiva
    - Zone territoriale omogenea E2: aree agricole produttive di salvaguardia periurbane
    - Zone territoriale omogenea E3: aree agricole di tutela paesaggistica e naturalistica
4. **AMBITO ATTREZZATURE E SERVIZI**

1.b.i..a. Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (Standard ai sensi del DM 1444/68) esistente e di progetto
- S1: attrezzature prescolari e scolastiche
- S2b: attrezzature di interesse comune – attrezzature religiose
- S2: attrezzature di interesse comune
- S3: verde pubblico e impianti sportivi
- S4: parcheggi pubblici
- S5: attrezzature di livello sovra comunale

b. Attrezzature di interesse generali/tecnologiche
- CE: Centrale elettrica
- CM: cimitero
- I: Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti
- IE: isola ecologica
- IT: impianto tecnologico

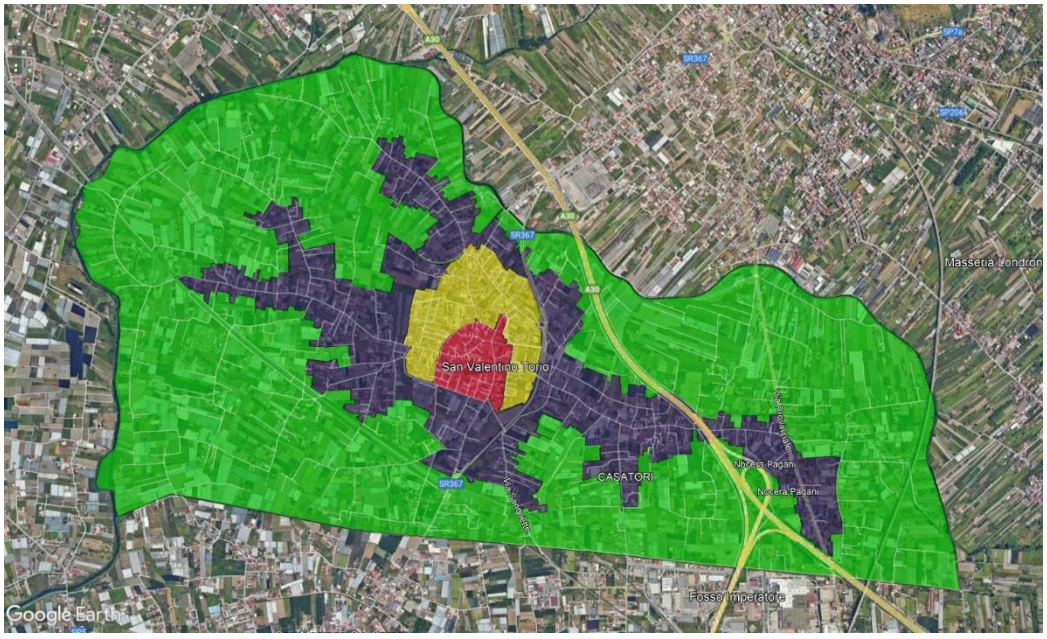
Per ognuna delle suindicate aree edificabili le schede indicano il dimensionamento, i parametri urbanistico-edilizi, le destinazioni d 'uso ammesse, il rapporto massimo di copertura e quant'altro necessario per definire coerentemente la potenzialità edificatoria dell'area.
Inoltre le schede normative e di orientamento progettuale e le indicazioni contenute indicano tutti i dati e i parametri necessari per definire coerentemente la potenzialità edificatoria dell'area.

4) RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE.

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento “ufficiale” la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell’Agenzia stessa nella sezione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).
L’Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. È pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l’andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.
L’ipotesi di base dell’OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.
Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d’uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l’ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. I valori forniti dall’OMI sono suddivisi per fasce o zone corrispondenti alle frazioni o alle località del territorio comunale, al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata.
L’aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l’elaborazione e validazione di “schede di rilevamento”, acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie d’informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, e in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell’ufficio Provinciale dell’Agenzia del Territorio.

Ai fini della presente valutazione andremo ad assimilare le zone o fasce che L'Agenzia del Territorio ha individuato per il Comune di San Valentino Torio, alle varie UTOE del Piano Urbanistico Comunale come di seguito elencato:

Zona/fascia catastale	Area del Piano Urbanistico Comunale corrispondente
B1 – Centrale	CENTRO STORICO-MUNICIPIO-DELIMITATO DALLE VIE XXVIII OTTOBRE, TERRAZZANI, ORTO, CESINA, VICO II CRISPI-INCLUDE C.SO UMBERTO I
C1 – Semicentrale	V.G.B.VICO-V.V.RUGGIERO-V.MEZZANA-V.ANNUNZIATA-V.SOTTOSANTI-V.CURTI-V.A.DIAZ
D2 – Periferica	VIE VERTICE-II MEZZANA-PORTO-CESINA-SANGUETTE-A.DIAZ-CASATARI-SP6
R1 – Extraurbana	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE



5) CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA.

Sulla base dei dati e dei valori di cui al punto precedente procederemo, come criterio a livello generale, alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.
Per la determinazione del Valore Venale sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., (ultimo dato disponibile relativo al **primo semestre dell'anno 2024*** altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.
Il primo degli elementi di calcolo è, come visto al paragrafo precedente, il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.
Dei due valori, minimo e massimo, presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni "Max" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare. Per le aree "residenziali" prenderemo inoltre come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili",

sicuramente più consona al caso. Tali valori, distinti per zona e destinazione d'uso e riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue:

ZONA/FASCIA CATASTALE	RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TERZIARIO	PRODUTTIVO
	Abitazioni civili	Garage/box	Negozi	Uffici	Capannoni
B1 – Centrale	1000	740*	900*	1100	/
C1 – Semicentrale	930*	680*	750*	940*	450
D2 – Periferica	1000	740*	900*	1100	450
R1 – Extraurbana	840*	590*	700	940*	395

*valori modificati a seguito dell'ultimo dato disponibile primo semestre 2024.

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal Piano Urbanistico Comunale per ogni area e dal mercato immobiliare e in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dal numero degli alloggi, che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc.
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Piano Urbanistico Comunale, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima, in virtù delle considerazioni che andiamo di seguito ad illustrare.
Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, 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, 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.
Per la presente stima si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno pari alla suddetta percentuale.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.
Il valore dell'area (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.
Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 2 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo. Potranno essere assunti in alcuni casi valori compresi tra 2 e 5 o in alcuni casi maggiori in presenza di particolari motivi che possano giustificare diverse durate del ciclo.
L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari al 2%.

6) DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE.

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati:

1. superficie dell'area (territoriale, fondiaria);
2. numero massimo di alloggi realizzabili;
3. volume massimo ipotizzabile;
4. superficie lorda realizzabile del fabbricato (SLcostr.);
5. valore del fabbricato al mq (V.o.m.i.).

In realtà i primi tre dati sono necessari per determinare il quarto, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile.
Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita nel 20 % al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto. L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.V. = (SUL \times V.o.m.i. \times 0{,}20) / (1+ r \times n)$$

Dove:

- **V.V.** é il valore venale del terreno;
- **SUL** é la superficie lorda della costruzione realizzabile;
- **V.o.m.i.** é il valore della costruzione desunto dall'O.M.I.;
- **r** é il tasso di interesse (2%);
- **n** é il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione;

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.
Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione.
Infatti pur avendo a disposizione il dato del P.U.C. relativo all'indice di fabbricabilità fondiaria/territoriale che in pratica stabilisce che superficie massima di costruzione è possibile realizzare su una determinata area, non è totalmente scontato trasformare tale volume nella superficie della costruzione realizzabile da assumere in questa valutazione. In via generale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di S.U.L., avendo a disposizione il volume basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, in considerazione che l'indice volumetrico è presente esclusivamente in zone urbanistiche di tipo residenziale.

7) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE AREE.

a) Aree di completamento convenzionato a prevalente uso residenziale (B3)

La zona omogenea "B3", comprende le parti del territorio comunale libere interne ai tessuti urbani destinate a nuovi insediamenti residenziali attraverso interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planovolumetrico convenzionato.
Utilizzando la formula V.V.= (SUL x V.o.m.i. x 20%) / (1+r x n), inserendo di volta in volta il valore dell''O.M.I. relativo alla zona/fascia interessata corrispondente si ottiene il valore venale ai fini IMU dell'intera area corrispondente; per determinare il valore a mq dell'area è sufficiente dividere il valore totale per la superficie del lotto.

b) Ambito Urbano da riqualificare (B4)

Tale zona comprende le aree a destinazione prevalentemente residenziale lungo gli assi viari, segnate da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie. Per queste zone sono possibili interventi di qualificazione urbanistico-edilizio con particolare attenzione ai servizi di livello locale connessi alla residenza. Per tale area vige il divieto di incremento del carico urbanistico residenziale in termini di incrementi di superfici utili. Gli interventi di nuova edificazione, dai quali è esclusa la residenza, si attuano con intervento diretto.
Utilizzando la formula V.V.= (SUL x V.o.m.i. x 20%) / (1+r x n), inserendo di volta in volta il valore dell''O.M.I. relativo alla zona/fascia interessata corrispondente si ottiene il valore venale ai fini IMU dell'intera area corrispondente, calcolato tenendo in considerazione un lotto minimo di 500 mq con i parametri definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C.

c) Aree residenziale con Piano Edilizia Economica Popolare (C2)

Per le aree perimetrate all'interno del Piano Urbanistico Comunale come aree PEEP di progetto si procede alla determinazione del valore venale sempre utilizzando la formula V.V. = (SLcostr x V.o.m.i. x 20%) / (1+r x

n), inserendo il valore dell''O.M.I. relativo all'area corrispondente; per determinare il valore a mq dell'area si è utilizzata la volumetria max edificabile secondo Piano Urbanistico Comunale poi divisa per la Superficie Territoriale totale delle zone P.E.E.P. del Capoluogo e della frazione Casatori.

d) Aree di Trasformazione Urbana Residenziale (C3 ATURi, C4 ATURe)
Le aree di nuova espansione a prevalente uso residenziale, si distinguono da quelle di completamento in quanto prevedono al loro interno porzioni di area destinata ad opere di urbanizzazione quali strade, aree a verde ed a parcheggio pubblico la cui realizzazione deve avvenire a cura dei proprietari a seguito dell'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo.
Le disposizioni normative del P.U.C. definiscono i seguenti parametri urbanistici:
- Indice di Utilizzazione Territoriale dell'area;
- Indice di Utilizzazione fondiaria;
Avendo a disposizione i dati suddetti è possibile quindi stabilire per ogni area la superficie di costruzione lorda realizzabile, per il cui calcolo si deve utilizzare l'Indice di Utilizzazione Territoriale, che tiene conto delle parti destinate alle opere pubbliche previste nelle aree.
L'abbattimento del valore dei terreni derivante da questa ultima operazione si ritiene vada a compensare i maggiori oneri che i proprietari delle aree dovranno sostenere per le opere di urbanizzazione a loro carico Inserendo di volta in volta il valore dell''O.M.I. relativo alla zona/fascia O.M.I. corrispondente si ottiene il valore venale delle varie aree C3 e C4, con la solita formula:

$$V.V.= (SUL \times V.o.m.i. \times 20\%) / (1+r \times n)$$

e) Aree di Trasformazione Urbana Mista (C5 ATUM)
Per la determinazione del valore venale delle Aree di Trasformazione Urbana Mista si procederà nello stesso modo delle aree di "Aree di Trasformazione Urbana Residenziale", inserendo nella formula V.V.= (SUL x V.o.m.i. x 20%) / (1+r x n) di volta in volta il valore dell''O.M.I. relativo alla zona/fascia interessata.
Considerato che in tali zone omogenee le destinazioni d'uso previste sono molteplici si ritiene di adottare un valore mediato tra quello massimo della corrispondente zona O.M.I. tra i valori per "negozi" e "residenziale".

f) Aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione (D1)
Tali zone comprendono aree a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale esistenti del previgente PRG ed attività isolate presenti sul territorio. In tali zone il P. U. C. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono consentiti eventuali ampliamenti nei limiti consentiti dalla legge regionale 14/82 e sue successive modificazioni, entro il limite di un rapporto di copertura dello 0,50 mq/mq.
Utilizzando la formula V.V.= (SUL x V.o.m.i. x 20%) / (1+r x n), inserendo di volta in volta il valore dell''O.M.I. relativo alla zona/fascia interessata corrispondente si ottiene il valore venale ai fini IMU dell'intera area corrispondente, calcolato tenendo in considerazione un lotto tipo di 1500 mq considerando una destinazione mista produttiva e commerciale, con i parametri definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente P.U.C..

g) Aree produttive con Piano degli Insediamenti Produttivi (D3)
L'area destinata alla realizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi è ubicata a ovest dello svincolo autostradale e della via strada Nuova Amendola, alla via Provinciale nel comune di San Valentino Torio.
Utilizzando la formula V.V.= (SUL x V.o.m.i. x 20%) / (1+r x n), inserendo il valore dell''O.M.I. relativo alla zona/fascia interessata corrispondente si ottiene il valore venale ai fini IMU, calcolato tenendo in considerazione un lotto minimo di 1500 mq ed una destinazione d'uso prettamente produttiva, in relazione ai parametri definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente P.U.C..

h) Aree di Trasformazione Urbana per Servizi (D4 ATUS)
Per la determinazione del valore venale delle Aree di Trasformazione Urbana per Servizi si procederà nello stesso modo delle aree di "Aree di Trasformazione Urbana Residenziale", inserendo nella formula V.V.= (SUL x V.o.m.i. x 20%) / (1+r x n) di volta in volta il valore dell''O.M.I. relativo alla zona/fascia interessata.
Pertanto nella formula il valore V.O.M.I. sarà quello della zona/fascia interessata riferita ad un valore O.M.I. mediato tra i valori per "uffici" e "negozi".

i) Aree di Trasformazione Urbana per la Logistica (D5 ATUL)
Per la determinazione del valore venale delle Aree di Trasformazione Urbana per la Logisitca si procederà nello stesso modo delle aree di “Aree di Trasformazione Urbana Residenziale”, inserendo nella formula V.V.= (SUL x V.o.m.i. x 20%) / (1+r x n) di volta in volta il valore dell’’O.M.I. relativo alla zona/fascia interessata.
Pertanto nella formula il valore V.O.M.I. sarà quello della zona/fascia interessata riferita ad un valore O.M.I. mediato tra i valori per “uffici” e “capannoni tipici”.

La determinazione dei valori ai fini IMU delle aree di cui alle lettere precedenti è riassunta nella tabella “Allegato 1”.

l) Ambito attrezzature e servizi
Sono così classificate, le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e le attrezzature di interesse generale. L’ambito delle attrezzature e dei servizi, rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovra locale, includendo gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali. Include altresì i servizi localizzati all'interno di edifici.
Il Puc individua tale ambito come zone territoriali omogenee F (esistente e di progetto) e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come distinto dal Dm 2/4/1968, n. 1444, in:
• S1: Aree per l’istruzione (prescolari e scolastiche dell’obbligo);
• S2: Aree per attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – uffici P.T.,ecc.)
• S2b: Aree per attrezzature di interesse religioso (LR 9/90)
• S3: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (giardini e/o arredo urbano, gioco e sport)
• S4: parcheggi pubblici.
La valutazione di queste aree, essendo complessa e soggettiva, andrebbe analizzata di volta in volta a seconda dei casi. Si attribuisce, comunque, un valore puramente indicativo di 45 €/mq (in affinità con le valutazioni relativi agli altri ambiti).

l) Aree agricole e aree inedificabili
Le aree previste dallo strumento urbanistico in zona agricola o in zona comunque inedificabile (zone omogenee “A”, “B1”, “E1”, “E2”, “E3”), in occasione di interventi di recupero del patrimonio edilizio (ex art. 31 comma 1 lett. c), d) ed e) della legge 457/78), ai sensi dell’art. 5 comma 6 del D.Lgs 504/92, il valore dell’area, nella sua totalità, si ottiene con la consueta formula V.V.= (SUL x V.o.m.i. x 20%) / (1+r x n), inserendo di volta in volta il valore dell’O.M.I. relativo alla zona/fascia interessata, per la relativa tipologia di destinazione. La SUL da considerare è quella derivante da progetto edilizio autorizzato.

VALORE AREE EDIFICABILI

AREE EDIFICABILI	Identificazione catastale		Superficie territoriale [m²]	Abitanti teorici	Destinazione	Volume massimo [m³]	SUL [m²]	V.o.m.i. [€/m²]	%	r	n	Indice di attualizzazione [1 + r * n]	VALORE AREA [€/m²]
	Foglio	Part.lla											
B3.1	3	931	801	6	Residenziale Garage	616	205 61,6	930 680	20%	2%	3	1,06	54,85
B3.2	6	1573 345 1569	2812	22	Residenziale Garage	2165	722 216,5	930 680	20%	2%	3	1,06	54,91
B3.3	3	574 224	1827	16	Residenziale Garage	1629	543 162,9	1000 740	20%	2%	3	1,06	68,53
B3.4	6	1721 1723 1724 1726	2489		Residenziale Garage	2240	747 224	1000 740	20%	2%	3	1,06	69,17
B4 Semicentrale		Lotto minimo	500		Commerciale Terziario	500	56 111	750 940	20%	2%	3	1,06	55,14
B4 Periferica		Lotto minimo	500		Commerciale Terziario	500	56 111	900 1100	20%	2%	3	1,06	64,99
B4 Extraurbana		Lotto minimo	500		Commerciale Terziario	500	56 111	700 940	20%	2%	3	1,06	54,09
C2 PEEP di progetto Capoluogo			16700		Residenziale Garage	16000	5333 1600	1000 740	20%	2%	3	1,06	73,63
C2 PEEP di progetto Casatori			8350		Residenziale Garage	8000	2667 800	840 590	20%	2%	3	1,06	61,28
C3 ATURi1	2	261 640	3099	48	Residenziale Garage	4800	1600 480	930 680	20%	2%	3	1,06	110,47
C3 ATURi2	2	1940 1937 1941 1938 1936 2142 935 1266	5373	18	Residenziale Garage	6400	2133 640	930 680	20%	2%	3	1,06	84,95
C3 ATURi3	3	847 44 706 708 710 711 ... (vedi scheda comparto)	7309	108	Residenziale Garage	10800	3600 1080	1000 740	20%	2%	3	1,06	113,56
C4 ATURe2	6	1538 419 421	2961	32	Residenziale Garage	3200	1067 320	1000 740	20%	2%	3	1,06	83,06
C4 ATURe4	3	1166 1165	3263	36	Residenziale Garage	3600	1200 360	890 660	20%	2%	3	1,06	75,49
C4 ATURe5	8	370 382 381 469 470 1497... (vedi scheda comparto)	14501	176	Residenziale Garage	17600	5867 1760	1000 720	20%	2%	3	1,06	92,82
C4 ATURe6	3	1157 1158 1159 1561 1066 1834 ... (vedi scheda comparto)	12966	132	Residenziale Garage	13200	4400 1320	930 680	20%	2%	3	1,06	72,61
C5 ATUM.1	3	93 94 95 76 176 1200 ... (vedi scheda comparto)	11301	40 (Numero di alloggi	Residenziale Garage Commerciale	4000 9562	1333 400 2731,95	930 680 750	20%	2%	3	1,06	59,45
C5 ATUM.2	3	1066 621 123 619 1271 ... (vedi scheda comparto)	7866	28 (Numero di alloggi 7)	Residenziale Garage Commerciale	2800 6639	933 280 1517	930 680 750	20%	2%	3	1,06	52,68
C5 ATUM.3	3	916 1857 1535 2109 ... (vedi scheda comparto)	6332	24 (Numero di alloggi 6)	Residenziale Garage Commerciale	2400 5198	800 240 1485	840 590 700	20%	2%	3	1,06	55,22
D1 Semicentrale		Lotto Tipo	1500		Commerciale Produttivo	Superficie coperta massima 750 m²	150 1350	750 450	20%	2%	3	1,06	90,57
D1 Periferica		Lotto Tipo	1500		Commerciale Produttivo	Superficie coperta massima 750 m²	150 1350	900 450	20%	2%	3	1,06	93,40
D1 Extraurbana		Lotto Tipo	1500		Commerciale Produttivo	Superficie coperta massima 750 m²	150 1350	700 395	20%	2%	3	1,06	80,28
D3 Piano degli insediamenti Produttivi		Lotto minimo	1500		Produttivo	Superficie coperta massima 750 m²	750	395	20%	2%	3	1,06	37,26
D4 ATUS.1	8	1048 1047 1046 1045 ... (vedi scheda comparto)	9641		Terziario Commerciale	14461	2754 1377	1100 900	20%	2%	3	1,06	83,56
D4 ATUS.2	8	1494 1495 702 703 ... (vedi scheda comparto)	7571		Terziario Commerciale	11356	2163 1082	1100 900	20%	2%	3	1,06	83,55
D4 ATUS.3	2	2901 290 2903 287	17756		Terziario Commerciale	26634	5073 2537	1100 900	20%	2%	3	1,06	83,56
D4 ATUS.4	2	2905 1065 1063 ... (vedi scheda comparto)	7673		Terziario Commerciale	11486,03	2188 1094	1100 900	20%	2%	3	1,06	83,39
D5 ATUL.1	8	1460 1459 1461 1463 ... (vedi scheda comparto)	7674		Terziario Produttivo	Superficie coperta massima 3073 m²	614 5532	940 395	20%	2%	3	1,06	67,92
D5 ATUL.2	8	510 570 977 1535 ... (vedi scheda comparto)	12693		Terziario Produttivo	Superficie coperta massima 4455 m²	890 8020	940 395	20%	2%	3	1,06	59,53
D5 ATUL.3	8	1907 1745 1746 1743 ... (vedi scheda comparto)	31821		Terziario Produttivo	Superficie coperta massima 11466 m²	2294 20638	940 395	20%	2%	3	1,06	61,12