



Comune di Marcaria
PROVINCIA DI MANTOVA

**AREE FABBRICABILI
E
FABBRICATI SOTTOPOSTI A INTERVENTI DI RECUPERO**
Individuazione valori di riferimento

RELAZIONE TECNICA

Descrizione:	Nuovo P.G.T. - Individuazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili e dei fabbricati sottoposti a recupero ai fini I.M.U.	
Anno d'imposta:	2012	
Data:	Maggio 2012	
Elaborazione del documento:	Ellenia s.n.c. – via Roma n. 24 Ostiglia (MN)	
Approvato con atto di Giunta Comunale:	N. _____ del ____ / ____ / ____	

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

PREMESSA

Ai fini I.M.U. la valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata ai sensi dell'art. 13 L. N° 214/2011 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, con riferimento al valore venale in comune commercio.

Pertanto il contribuente, per quantificare l'imposta dovuta, è tenuto ad effettuare una stima della propria area.

Per l'anno 2012 l'Amministrazione comunale, al fine agevolare il cittadino in questo adempimento, si è attivata fornendo i parametri di valutazione legati alla determinazione della base imponibile.

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al **metro quadrato di superficie** delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Marcaria, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.).

A seguito dell'approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio, in virtù delle problematiche legate all'attribuzione di valori di mercato di aree fabbricabili e di fabbricati oggetto di interventi di recupero, la Società Ellenia s.n.c., con sede in Ostiglia (MN), su incarico dell'Amministrazione Comunale, ha provveduto a redigere i nuovi valori di stima.

I valori di mercato riferiti agli immobili presenti sul territorio del Comune di Marcaria sono stati elaborati con riferimento a due distinte categorie, 1 - **AREE FABBRICABILI** e 2 - **FABBRICATI SOTTOPOSTI A INTERVENTI DI RECUPERO**, a loro volta articolate in sottocategorie, rappresentative dei diversi ambiti consolidati, di trasformazione e di servizio, allo scopo di calcolare la base imponibile legata al tributo.

Si precisa che, in generale, il più probabile valore venale delle aree fabbricabili può essere determinato mediante i seguenti metodi:

- sintetico comparativo,
- analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

I valori contenuti nel presente elaborato sono stati calcolati utilizzando entrambe le tecniche, a seconda delle tipologie analizzate e dai dati storici reperiti, attualizzandone i valori in base alle tempistiche di realizzazione.

Esponendo qui di seguito i diversi criteri e valori previsti dal comune di Marcaria, si precisa che, nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni, va tenuta nella debita considerazione, la circolare 31 dicembre 1998 numero 296/E, la quale al punto 3 chiarisce che: *"la fissazione, da parte del Comune, dei valori delle aree fabbricabili, ai sensi della lettera g) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo 446/97, non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento Ici, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. Deve, quindi, rimanere ferma la regola, stabilita nel decreto legislativo 504/92 secondo la quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio. Ciò comporterà, fra l'altro (e non è possibile disporre altrimenti) che: il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato; se il Comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accettare un maggior valore, l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento"*.

Pertanto, considerato quanto disposto dal D.Lgs 504/92 relativamente al valore imponibile (valore di mercato dell'area), si ribadisce che:

- **il Contribuente**, può dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel presente documento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato. In questo caso occorrerà acquisire elementi probanti e una perizia di stima analitica, opportunamente documentata, a supporto della tesi del cittadino.
- **il Comune**, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato, può comunque accettare un maggior valore. In questo caso l'accertamento dovrà essere motivato facendo riferimento ai prezzi di mercato, conducenti alla individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

Va, altresì, ricordato che il momento dell'approvazione del P.G.T. ha importanza ai fini ICI, non solo per determinare il momento iniziale dell'imposizione di un'area fabbricabile ma anche per disciplinare eventualmente l'ipotesi del rimborso, qualora se ne verifichi la possibilità.



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

Tale data coincide con quella della delibera di definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano di Governo del Territorio.

Per gli anni precedenti il 2012, dalla data di adozione del PGT, a quella citata nel precedente capoverso, per il cosiddetto periodo di **“salvaguardia”**, tutte le aree edificabili e i fabbricati sottoposti ad interventi di recupero sono stimati sulla base dei contenuti di cui al presente atto, decurtando i valori di stima di una percentuale pari a **20%**.

Per completezza di informazioni, si elencano di seguito gli atti di riferimento legittimanti lo strumento urbanistico attualmente governante il territorio comunale.

P.G.T. : **Adottato** con atto di Consiglio Comunale n. 9 del 29/03/2010 (*Imponibile IMU = valori di stima contenuti nel presente documento –20%*)

Approvato con atto di Consiglio Comunale n. 37 del 10/09/2010 (*Imponibile IMU = valori di stima contenuti nel presente documento*)

Pubblicato sul BURL n. 12 del 23/03/2011

1 - AREE FABBRICAIBILI

Dall’analisi dei contenuti del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.) vigente e delle caratteristiche specifiche delle varie zone del territorio comunale, sono scaturite la seguenti suddivisioni:

- a) per il **Nucleo Storico** e il **Tessuto Urbano Consolidato**, il territorio è stato diviso in 9 zone, coincidenti con i diversi nuclei abitativi rappresentati dal capoluogo e dalle frazioni, a cui sono stati assegnati valori di stima base;
- b) per le aree inserite nel **Sistema dei Servizi**, utilizzando il medesimo criterio di suddivisione di cui al punto precedente, sono state valorizzate le diverse funzioni pubbliche rappresentate nel P.G.T. sulla base delle loro destinazioni d’uso;
- c) per le **Zone di Trasformazione** e per gli **Ambiti di Trasformazione**, così come individuati negli elaborati di P.G.T. B.4 e H.3 , ogni ambito presente sul territorio è stato singolarmente analizzato e stimato;



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

1.1 - NUCLEO STORICO e TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Nella tabella “1A” sono raggruppati tutti i valori (Vf) delle aree edificabili poste all’interno del nucleo storico e del tessuto urbano consolidato del comune di Marcaria, così come individuate dal PGT vigente, in base alla loro vocazione edificatoria.

Gli importi contenuti nelle citata tabella sono riferiti al mq. di area fabbricabile perfettamente sfruttabile in termini edilizi.

Qualora siano presenti fattori limitanti l’azione edificatoria dell’area oggetto di stima è possibile procedere all’applicazione di coefficienti riduttivi del valore, così da adeguarne l’imponibile all’effettivo valore di mercato.

La variazione del valore di mercato previsto da questo Ente, è calcolabile sulla base dei seguenti elementi:

- alle aree inserite all’interno della tabella “1A” possono essere applicati i coefficienti **B1, B2, B3**, di cui alla successiva tabella B, in funzione della loro posizione all’interno del territorio comunale.
- in base alla specifica geometria del terreno, sono altresì applicabili i coefficienti di cui alla tabella C. Valutando che la morfologia dell’area incide in misura non trascurabile sul valore di mercato della stessa, l’applicazione dei coefficienti correttivi **C1, C2 e C3**, è possibile nei casi in cui la proprietà non sia pienamente sfruttabile. A titolo esemplificativo si consultino gli esempi successivamente riportati.

I coefficienti di cui alle tabelle B e C sono riferiti rispettivamente a elementi oggettivi e soggettivi che possono influire sul valore degli immobili oggetto di stima.

Detti coefficienti sono da utilizzarsi solo per quegli immobili che presentano effettive difficoltà edificatorie, dovute alla loro posizione, alla loro particolare morfologia, o che si trovano in zone del territorio deficitarie di quegli elementi ritenuti basilari per l’attività edificatoria, tali da imporre la costruzione di impianti alternativi o di adeguamento a quanto esistente.

La formula di cui al successivo punto 2) è esemplificativa dell’applicazione dei coefficienti di cui alle tabelle B e C, i quali potranno essere utilizzati singolarmente o contemporaneamente, a seconda delle effettive caratteristiche dell’area.

La presenza degli elementi sopra descritti, dovrà essere debitamente documentata, ai fini dell’utilizzo di detti coefficienti riduttivi.



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

TABELLA "B" – Coefficienti di posizione e attuazione

N°	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
B1	Zone che risultano carenti a livello di dotazione minima di urbanizzazioni primarie	0,85
B2	Zone interessate da vincoli speciali	0,80
B3	Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato	0,75

TABELLA "C" – Coefficienti di morfologia

N°	TIPO	COEFFICIENTE DI MORFOLOGIA
C1	Possibilità edificatoria condizionata	0,80
C2	Possibilità edificatoria inesistente di area limitrofa ad altri lotti di proprietà	0,70
C3	Possibilità edificatoria inesistente di area non limitrofa ad altri lotti di proprietà	0,60

Il valore imponibile (VI) per tutte le aree di cui agli ambiti contenuti nella tabella "1A", si otterrà dall'applicazione delle seguenti formule:

1) Area non soggetta a fattori limitativi del valore

$$VI = S.F. \times Vf$$

2) Area soggetta a fattori limitativi del valore

$$VI = S.F. \times Vf \times \text{Coeff. di posizione B} \times \text{Coeff. di morfologia C}$$

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208

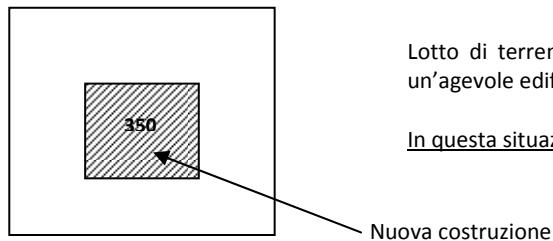


Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

Esempi di aree a cui applicare le riduzioni contenute nella tabella "C"

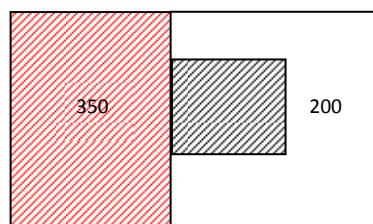
POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA



Lotto di terreno di dimensioni regolari e superficie adeguata tali da consentire un'agevole edificazione.

In questa situazione non si applica alcun coefficiente riduttivo

POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA



Lotto di terreno con forma geometrica o estensione tali da permetterne lo sfruttamento in accorpamento ad altra area, o mediante elementi progettuali di adattamento e rispetto dei limiti fisici correnti. (ES.: nella grafica il mapp. 350 risulta sfruttabile solo costruendo in aderenza al mapp. 200).

In questa situazione è applicabile il coefficiente riduttivo C1

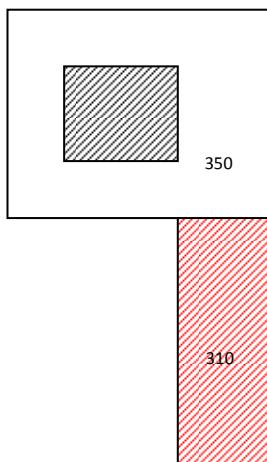
Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE 1) AREA LIMITROFA A PROPRIETA' 2) AREA ISOLATA



Appezzamento di terreno, individuato da mappale specifico (310), identificato da P.G.T. come edificabile, ma non sfruttabile per dimensione e/o funzione (es. accesso ad uno o più immobili, fascia di rispetto che ne vincoli l'edificabilità, ecc.).

- 1) Mappali 310 e 350 posseduti dal medesimo soggetto, applicazione coefficiente riduttivo C2
- 2) Mappale 310 proprietà di soggetto diverso da quelli limitrofi, applicazione coefficiente riduttivo C3



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

"1A" NUCLEI STORICI E PARTI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO										
Valori anno 2012 €./mq.										
USO	U.f.	Marcaria Vf	Campitello Vf	Canicossa Vf	Casatico Vf	Cesole Vf	Gabbiana Vf	Pilastro Vf	Ospitaletto Vf	S. Michele Vf
NUCLEO STORICO										
Art. 52 - Tessuto d'interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato	1,20	96,00	123,00	91,00	91,00	96,00	==	==	98,00	86,00
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO										
Art. 54 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità ZTR2	0,70	115,00	128,00	109,00	109,00	109,00	109,00	109,00	109,00	105,00
Art. 55 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità ZTR3	0,50	==	100,00	==	85,00	85,00	==	==	==	==
Art. 56 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassissima densità ZTR4	0,20	==	==	==	==	==	==	==	34,00	==
Art. 58 - Tessuto prevalentemente produttivo ZTE1	0,90	45,00	41,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	34,00
Art. 59 - Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale ZTE2	0,90	55,00	50,00	==	==	==	==	==	==	55,00
Art. 60 - Tessuto per insediamenti produttivi connessi all'agricoltura ZTE3	1,00	==	==	==	38,00	38,00	38,00	38,00	==	==
Art. 61 - Tessuto per insediamenti di lavorazione inerti ZTE4	0,20	==	==	==	==	==	==	20,00	==	==
Art. 65 - Zone vincolate a verde privato Zvp	==	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Art. 121 - Giacimenti di materiali per l'escavazione	==	9,00	==	==	==	==	==	==	==	==

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

USO	PGT U.f.	Marcaria Vf	Campitello Vf	Canicossa Vf	Casatico Vf	Cesole Vf	Gabbiana Vf	Pilastro Vf	Ospitaletto Vf	S. Michele Vf
SISTEMA RURALE/AMBIENTALE										
Art. 72 - Aggregati minori in ambito agricolo E1	0,30	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Art. 80 - Zona agricola per caseifici sociali E8	0,95	==	35,00	35,00	35,00	==	==	35,00	==	==

1.2 - AT AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVI

Nella tabella "1B" sono raggruppati tutti i valori delle aree edificabili contenute nell'elaborato H.3 "Quaderno degli ambiti di trasformazione" del PGT vigente.

Con riferimento agli ambiti di trasformazione, si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, riguardante il concetto di "area fabbricabile" finalizzata al calcolo dell'imponibile per tali immobili, da cui si evince:

1. che, in senso generale, l'edificabilità non discende necessariamente dall'esistenza di piani particolareggiati, ma dall'inserimento dell'area nel Piano di Gestione del Territorio (P.G.T.);
2. che per le aree *"poste al di fuori degli strumenti particolareggiati, ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzera la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio."*
3. che la circostanza citata al punto 2. non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influisce sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulta decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel piano comunale generale.

Il valore di riferimento (Vat NU) delle aree poste negli Ambiti di Trasformazione, è stimato sulla base dei seguenti elementi di analisi:

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

- indicazioni e criteri di riferimento progettuale riportati nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano, contenenti i valori, gli indici di riferimento urbanistici e le funzioni previste in ciascun ambito.

I parametri tecnici e gli indici urbanistici su cui sono basati i valori espressi sono:

S.T. = Superficie territoriale (unità di misura mq), è la superficie complessiva interessata dall'intervento, comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione (S.F.), alla viabilità ed agli spazi di interesse pubblico, di culto, di rispetto, compresa la superficie posta in perequazione, ed ogni altra parte di territorio come i corsi d'acqua, organica all'intervento medesimo.

S.F.T. = **Superficie fondiaria teorica** (unità di misura mq), calcolata quale ipotetica quota di superficie territoriale di pertinenza degli edifici ai fini dell'impegnativa di Slp. Essa è rappresentata dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

S.F. = **Superficie fondiaria** (unità di misura mq) realmente realizzata quale quota di superficie territoriale di pertinenza degli edifici ai fini dell'impegnativa di Slp. Essa è rappresentata dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo il piano assentito.

Slp = Superficie utile linda (unità di misura mq), esprime la somma di tutte le superfici di un edificio comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo, secondo la descrizione dettagliata di cui all'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

ASmin = dotazione minima di aree per servizi pubblici o attrezzature destinate all'uso pubblico, da reperire all'interno del piano, secondo le prescrizioni di legge e le specifiche indicazioni del Piano dei Servizi e dei valori indicati nella scheda urbanistica.

- funzioni previste, così come individuate nelle singole schede dell'elaborato H3 "Quaderno degli ambiti di trasformazione";
- banche Dati dell'OMI, della CCIAA e della Conservatoria dei Registri Immobiliari relative ai valori degli immobili;
- valori di mercato rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo
- calcolo dei costi di trasformazione attualizzati di ogni singolo comparto

Ogni Ambito di Trasformazione è stato dettagliatamente analizzato, calcolando i potenziali costi e ricavi ad esso legati, in forma attualizzata, al fine di ottenere il Vat NU (Valore dell'area AT Non Urbanizzata), applicabile alla S.T. di ogni Ambito di Trasformazione. Detto valore è utilizzabile per tutti i compatti che non risultano ancora approvati dall'organo comunale competente.

La definitiva approvazione del piano e il successivo rilascio del Permesso di Costruire (PdC) relativo alle opere di urbanizzazione, determinano la diversificazione del

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

valore Vat NU. In base agli elementi sopra descritti, tale diversificazione è stata sintetizzata all'interno dei parametri K1 e K2. I valori per unità di superficie ottenuti dal prodotto di Vat NU x K si applicano rispettivamente alla S.T. e alla S.F.

Variazioni significative dei parametri S.T., S.F., Slp e ASmin, in sede attuativa di piano determineranno la revisione da parte del Comune di Marcaria del parametro K2.

Il valore imponibile (VI) calcolato ai fini IMU per le aree inserite negli AT di cui all'elaborato H.3 del PGT risulta dall'applicazione delle seguenti formule, utilizzabili alternativamente nelle varie fasi di trasformazione degli ambiti:

3) AT non approvato (area non urbanizzata)	VI = S.T. x Vat NU
4) AT approvato dall'Ente (area non urbanizzata, con definizione degli usi del suolo)	VI = S.T. x Vat NU x K1
5) AT realizzato, con Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione rilasciato	VI = S.F. x Vat NU x K2



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

"1B" AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT – P.G.T. Artt. 66 – 67 – 68 – 69											
Valori anno 2012											
COD.	DENOMINAZIONE	S.T. Mq	U.f.	S.F.T. mq	Slp MAX mq	Asmin mq	DURATA	PRIORITA'	K1	K2	Vat NU €./mq
RESIDENZIALE											
ATR 101	CASATICO	28.890,00	0,99	3.760,70	2.054,00	1.640,00	5,00	A	2,00	3,32	22,00
ATR 102	CASTIONE - CASATICO	9.420,00	0,80	5.842,00	3.296,00	2.640,00	6,00	B	2,25	3,75	20,00
ATR 201	STAZIONE - OSPITALETTO	9.990,00	0,58	4.592,00	2.696,00	2.200,00	5,00	C	2,53	4,21	19,00
ATR 202	CELLA - OSPITALETTO	10.590,00	1,00	4.080,00	2.400,00	1.920,00	5,00	A	2,53	4,21	19,00
ATR 203	CAMPO VIGNALE - OSPITALETTO	28.110,00	0,96	7.900,00	5.200,00	4.150,00	6,00	B	2,32	3,89	19,00
ATR 301	BAROZZINA - MARCARIA	5.885,00	0,50	9.434,80	6.178,00	4.690,00	6,00	B	2,35	3,91	23,00
ATR 302	CAMPO SPORTIVO - MARCARIA	10.195,00	0,82	13.145,00	13.000,50	2.600,00	5,00	A	3,12	5,20	25,00
ATR 401	CIMITERO - SAN MICHELE	53.570,00	0,59	4.720,00	3.768,00	3.015,00	4,00	A	3,86	6,43	14,00
ATR 402	TARTARO - SAN MICHELE	10.650,00	0,59	6.840,00	3.996,00	3.200,00	6,00	C	2,87	4,80	15,00
ATR 403	MATTIOLI - SAN MICHELE	9.740,00	0,34	5.802,50	5.824,50	4.640,00	5,00	B	3,75	6,25	16,00
ATR 501	CORTE PARROCCHIALE - GABBIANA	28.890,00	0,99	13.830,20	13.212,00	3.280,00	8,00	A	2,68	4,45	22,00
ATR 601	MOTTELLA - CAMPITELLO	9.420,00	0,80	4.685,00	2.354,00	1.880,00	6,00	B	2,38	3,95	21,00
ATR 602	CORTE NUOVA 2 - CAMPITELLO	9.990,00	0,58	5.620,00	4.588,00	525,00	6,00	A	2,40	4,00	25,00
ATR 701	CAMPO POMO - CANICOSA	10.590,00	1,00	36.370,00	21.428,00	17.200,00	8,00	A	1,80	3,00	20,00
ATR 801	LARGA - CESOLE	28.110,00	0,96	8.950,00	5.325,00	4.250,00	5,00	B	1,91	3,22	23,00
ATR 802	LOJOLO - CESOLE	5.885,00	0,50	5.986,80	2.045,00	2.000,00	6,00	A	8,00	13,50	4,00

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

COD.	DENOMINAZIONE	S.T. Mq	U.f.	S.F.T. mq	Slp MAX mq	Asmin mq	DURATA anni	PRIORITA'	K1	K2	Vat NU €./mq
PRODUTTIVO											
ATEC 303	CONTEA - MARCARIA	41.780,00	0,85	34.480,00	29.246,00	9.000,00	5,00	A	1,71	2,86	21,00
ATEC 404	TOMBA - SAN MICHELE	66.625,00	0,85	58.825,00	49.968,00	15.000,00	5,00	C	1,80	3,00	20,00
ATEC 604	FORNACI - CAMPITELLO	52.720,00	0,66	43.820,00	28.996,00	9.000,00	7,00	B	1,37	2,29	35,00
ATEC 803	MADONNINA - CESOLE	27.680,00	0,80	22.480,00	17.992,00	5.000,00	6,00	A	1,67	2,78	18,00

1.3 – ZT ZONE DI TRASFORMAZIONE A FORTE SPECIFICITA'

Nelle tabelle “1C” e “1D” sono raggruppati tutti i valori riferiti alle aree edificabili contenute nell’elaborato B.4 “Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità” del PGT vigente.

I due raggruppamenti scaturiscono dalle caratteristiche dei compatti definite dal PGT, il quale distingue:

- A) ambiti prevalentemente residenziali e/o economici caratterizzati dall’esistenza di piani attuativi approvati e/o in corso di realizzazione, secondo il precedente strumento urbanistico (PRG 2005), per le quali vengono stimati valori differenziati in base allo stato di attuazione della zona, secondo i contenuti di cui alla tabella “1C”;
- B) ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali a forte specificità costituiti da aree interessate da piani esecutivi che ricomprendono lotti parzialmente o totalmente liberi riservati all’espansione degli insediamenti prevalentemente residenziali o produttivi, caratterizzati dalle previsioni di cui alle schede dell’elaborato B.4 di PGT, i cui valori di stima risultano espressi all’interno della tabella “1D”;

Il valore di riferimento (Vzt) delle aree poste all’interno delle Zone di Trasformazione, sono stimati sulla base dei seguenti elementi di analisi:

- indicazioni e criteri di riferimento progettuale riportati nel Piano delle Regole, nel Documento di Piano e nei piani attuativi già approvati, contenenti i valori, gli indici di riferimento urbanistici e le funzioni previste in ciascun ambito.



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

I parametri tecnici e gli indici di riferimento urbanistici **S.T.**, **S.F.T.**, **S.F.**, **Slp**, **Asmin**, così come espressi e precedentemente descritti per gli ambiti AT precedentemente esposti.

- funzioni previste, così come individuate nelle singole schede dell'elaborato B.4 "Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità";
- banche Dati dell'OMI, della CCIAA e della Conservatoria dei Registri Immobiliari relative ai valori degli immobili;
- valori di mercato rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo
- calcolo dei costi di trasformazione attualizzati di ogni singolo comparto

Ogni Zona di Trasformazione è stata dettagliatamente analizzata, calcolando i potenziali costi e ricavi ad essa legati, in forma attualizzata, al fine di ottenere:

- per la tabella "1C" i diversi valori (Vzt NU1, Vzt AP1 e Vzt RT1) per mq di superficie, applicabili alla S.T. o alla S.F., a seconda dello stato di attuazione del comparto;
- per la tabella "1D" il Vzt NU2 (Valore dell'area ZT Non Urbanizzata), applicabile alla S.T. di ogni Ambito di Trasformazione. Detto valore è utilizzabile per tutti i comparti non ancora approvati dall'organo comunale competente.

La definitiva approvazione del piano e il successivo rilascio del Permesso di Costruire (PdC) relativo alle opere di urbanizzazione, sono alla base della diversificazione del valore Vzt NU1 e Vzt NU2. In base agli elementi sopra descritti, per i comparti di cui alla tabella "1C", i valori sono calcolati in base allo stato di attuazione del comparto, così come esposto nelle colonne 1), 2) e 3) della tabella. Per le Zone di Trasformazione di cui alla tabella "1D", invece, tale diversificazione è stata sintetizzata all'interno dei parametri Kz1 e Kz2. I valori per unità di superficie ottenuti dal prodotto di Vzt NU x Kz si applicano rispettivamente alla S.T. e alla S.F.

Il valore imponibile (VI) calcolato ai fini IMU per le aree inserite nelle ZT di cui alla tabella "1C" e all'elaborato B.3 del PGT risulta dall'applicazione delle seguenti formule, utilizzabili alternativamente nelle varie fasi di trasformazione degli ambiti:

1) ZT non approvato (area non urbanizzata)

Tabella "1C" VI = S.T. x Vzt NU1

2) ZT approvato dall'Ente (area non urbanizzata, con definizione degli usi del suolo)

Tabella "1C" VI = S.T. x Vzt AP1

3) ZT realizzato, con Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione rilasciato

Tabella "1C" VI = S.T. x Vzt RT1

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

"1C" ZONE DI TRASFORMAZIONE ZT APPROVATE/ATTUATE/IN CORSO DI REALIZZAZIONE								
Valori anno 2012								
COD.	DENOMINAZIONE	S.T. mq	U.f.	S.F.T. S.F. mq	Slp mq	1) NON URBANIZZATO €/mq	2) APPROVATO €/mq	3) REALIZZATO €/mq
RESIDENZIALE								
ZTR 151	GONZAGHINA	17.461,44	0,67	10.440,00	6.984,58	27,20	32,64	54,40
ZTR 152	CASTIGLIONE	8.433,21	0,70	4.851,00	3.373,28	27,00	32,40	54,00
ZTR 251	LAGHETTO	3.050,00	0,53	2.314,00	1.220,00	28,75	34,50	57,50
ZTR 252	LOGHINO	3.695,79	0,50	2.950,00	1.478,32	28,75	34,50	57,50
ZTR 351	RSA	15.472,00	0,80	11.635,00	9.283,20	34,00	40,80	68,00
ZTR 352	STAZIONE	6.824,43	1,00	2.724,00	2.729,77	28,75	34,50	57,50
ZTR 353	VILLA VILLAGE	10.100,00	0,42	9.529,50	4.040,00	28,75	34,50	57,50
ZTR 451	AL PARCO	7.359,24	0,58	5.100,00	2.943,70	25,50	30,60	51,00
ZTR 452	GUBERTE	8.380,00	0,45	6.363,00	2.863,00	25,50	30,60	51,00
ZTR 551	GABBIANA 1	13.375,88	0,67	9.000,00	6.019,14	28,75	34,50	57,50
ZTR 552	GABBIANA 2	14.963,00	0,54	11.100,00	5.985,20	28,75	34,50	57,50
ZTR 651	BREDA	43.782,00	0,60	29.249,00	17.512,00	36,00	43,20	72,00
ZTR 652	SABBIONETANA	2.174,00	0,91	1.800,00	1.630,50	47,50	57,00	95,00
ZTR 653	CORTE NUOVA	8.344,00	0,41	5.470,00	2.224,00	36,00	43,20	72,00
ZTR 851	BUSCOLDO	10.542,00	0,64	7.409,00	4.743,90	28,75	34,50	57,50
ZTR 852	SENGA	4.531,20	0,49	3.725,00	1.812,48	38,25	45,90	76,50

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

COD.	DENOMINAZIONE	S.T. mq	U.f.	S.F.T. S.F. mq	Slp mq	1) NON URBANIZZATO €/mq	2) APPROVATO €/mq	3) REALIZZATO €/mq
PRODUTTIVO								
ZTE 354	CASTELLO	29.520,00	0,57	27.060,00	15.300,00	17,00	20,40	34,00
ZTE 355	MATRIXX	42.670,00	0,79	27.949,00	21.995,00	17,00	20,40	34,00
ZTE 453	RASEGA	221.272,00	==	==	177.017,60	17,00	20,40	34,00
ZTE 654	SCAINA 2	46.765,00	0,93	40.400,00	37.412,00	21,25	25,50	42,50

Il valore imponibile (VI) calcolato ai fini IMU per le aree inserite nelle ZT di cui alla tabella "1D" e all'elaborato H.3 del PGT risulta dall'applicazione delle seguenti formule, utilizzabili alternativamente nelle varie fasi di trasformazione degli ambiti:

1) ZT non approvato (area non urbanizzata)

Tabella "1D" VI = S.T. x Vzt NU2

2) ZT approvato dall'Ente (area non urbanizzata, con definizione degli usi del suolo)

Tabella "1D" VI = S.T. x Vzt NU x Kz1

3) ZT realizzato, con Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione rilasciato

Tabella "1D" VI = S.T. x Vzt NU x Kz2

Variazioni significative dei parametri S.T., S.F., Slp e ASmin, in sede attuativa di piano determineranno la revisione da parte del Comune di Marcaria del parametro Kz2.



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

"1D" ZONE DI TRASFORMAZIONE A FORTE SPECIFICITA' ZT										
Valori anno 2012										
COD.	DENOMINAZIONE	S.T. mq	U.f.	S.F.T. S.F. mq	Slp MAX mq	Asmin mq	DURATA anni	K1	K2	Vat NU €./mq
REDIDENZIALE										
ZTR 153	CASINO - CASATICO	4.580,00	0,70	4.580,00	3.206,00	2.565,00	5,00	1,30	2,17	30,00
ZTR 253	OSPIATALETTA	3.350,00	0,79	2.530,00	2.010,00	2.278,00	5,00	1,62	2,70	37,00
ZTR 356	UMBERTO 1° - MARCARIA	2.650,00	0,87	1.823,00	1.590,00	1.752,00	5,00	1,89	3,15	40,00
ZTR 357	BENEDINI - MARCARIA	8.540,00	0,75	6.832,00	5.124,00	5.808,00	5,00	1,41	2,35	51,00
ZTR 358	CIMITERO - MARCARIA	4.180,00	0,75	3.344,00	2.508,00	2.846,00	5,00	1,47	2,45	51,00
ZTR 359	CRISPI - MARCARIA	9.680,00	0,86	6.744,00	5.808,00	6.586,00	5,00	1,50	2,50	48,00
ZTR 360	LEVATA - MARCARIA	3.900,00	0,65	2.400,00	1.560,00	1.000,00	5,00	2,00	3,33	27,00
ZTR 454	MIRANDOLA - SAN MICHELE	8.920,00	0,54	6.620,00	3.568,00	4.160,00	5,00	2,03	3,38	21,00
ZTR 455	CAMPAGNA - SAN MICHELE	4.320,00	0,71	2.420,00	1.728,00	2.685,00	5,00	3,00	5,00	18,00
ZTR 456	CENTRO - SAN MICHELE	3.050,00	0,60	2.050,00	1.220,00	1.680,00	5,00	2,40	4,00	20,00
ZTR 457	OGLIO - SAN MICHELE	2.300,00	1,00	1.150,00	1.150,00	1.770,00	5,00	2,55	4,25	20,00
ZTR 458	SAN MICHELE	4.320,00	0,40	4.320,00	1.728,00	1.385,00	5,00	1,43	2,38	40,00
ZTR 553	SANTA CATERINA - PILASTRO	4.360,00	0,57	3.050,00	1.744,00	2.705,00	5,00	3,04	5,07	15,00
ZTR 655	PESA - CAMPITELLO	2.950,00	0,71	2.500,00	1.770,00	1.420,00	5,00	1,44	2,40	50,00

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

COD.	DENOMINAZIONE	S.T. mq		S.F.T. S.F. mq	Slp MAX mq	Asmin mq	DURATA anni	K1	K2	Vat NU €./mq
PRODUTTIVO										
ZTE 154	AGRI MAIS - CASATICO	12.880,00	0,68	9.430,00	6.440,00	4.750,00	5,00	2,70	4,50	12,00
ZTE 361	LE TORBIERE - MARCARIA	11.660,00	1,24	7.510,00	9.328,00	5.600,00	5,00	2,40	4,00	20,00
ZTE 554	CORTE CASELLO - PILASTRO	4.500,00	1,11	4.050,00	4.500,00	1.800,00	5,00	1,31	2,18	40,00
ZTE 656	FORNACE - CAMPITELLO	42.960,00	1,46	29.368,00	42.960,00	21.482,00	5,00	2,64	4,40	25,00
ZTA 853	ANSELMO - CESOLE	42.970,00	0,10	42.470,00	4.297,00	1.290,00	3,00	1,20	2,00	10,00

1.4 – SISTEMA DEI SERVIZI

Il Sistema dei Servizi ha l'obiettivo di “assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, a supporto delle funzioni insediate e previste”.

Il Piano dei Servizi, redatto in conformità all'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , contiene prescrizioni vincolanti inerenti le aree necessarie per la realizzazione dei **servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**.

Tali prescrizioni sono vincolanti, pur non configurando vincolo espropriativi. Esse non sono soggette a decadenza, qualora demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Sulla base dei contenuti normativi di P.G.T., sono stati calcolati i più probabili valori di mercato delle aree destinate a servizi, così come previste dagli artt. 29 e 98 delle Norme di Piano.

Non rientrano nella valorizzazione di cui alla successiva tabella “1E” le aree a servizi inserite negli Ambiti di Trasformazione di cui alle tabelle “1B”, “1C” e “1D”.

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

Così come per i nuclei storici e le zone consolidate, gli importi contenuti nella citata tabella sono riferiti al mq. di area fabbricabile perfettamente sfruttabile in termini edilizi. Qualora siano riscontrati elementi limitativi della capacità di sfruttamento, i valori base possono essere modificati, al fine di adeguare l'imponibile all'effettivo valore di mercato.

I coefficienti di cui alla successiva tabella D sono rappresentativi di quegli elementi oggettivi e soggettivi che possono influire sul valore delle aree oggetto di stima.

Tali coefficienti sono da utilizzarsi solo per quelle superfici che presentano effettive difficoltà edificatorie, dovute alla loro posizione o alla loro particolare morfologia.

Il valore imponibile (VI) per tutte le aree adibite a servizi, così come individuate nella tabella "1E", da utilizzarsi ai fini del calcolo del valore imponibile, si otterrà dall'applicazione delle seguenti formule:

1) Area non soggetta a fattori limitativi del valore

$$VI = S.F. \times Vf$$

2) Area soggetta a fattori limitativi del valore

$$VI = S.F. \times Vf \times \text{Coefficiente tabella D}$$

TABELLA "D" – Coefficienti di attuazione e morfologia

N°	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
D1	Aree per attrezzature pubbliche soggette ad intervento urbanistico preventivo	0,70
D2	Possibilità edificatoria condizionata	0,80
D3	Possibilità edificatoria inesistente	0,60



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

"1E" AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE									
Anno 2012 €/mq									
USO	U.f.	Marcaria Vf	Campitello Vf	Canicossa Vf	Casatico Vf	Cesole Vf	Gabbiana Pilastro Vf	Ospitaletto Vf	San Michele Vf
Art. 29 - Aree per attrezzature, servizi ed impianti di interesse generale e per la sicurezza / Aree per servizi privati d'interesse pubblico o generale									
C. Strutture cimiteriali	1,20	19,00	20,00	18,00	18,00	18,00	18,00	17,00	17,00
P. Spazi per la sosta	1,20	19,00	20,00	18,00	18,00	18,00	18,00	17,00	17,00
M. Attrezzature culturali, assistenziali, sociali, sanitarie ed amministrative	1,20	37,00	39,00	35,00	35,00	35,00	35,00	33,00	33,00
I. Attrezzature e servizi per l'istruzione	1,20	37,00	39,00	35,00	35,00	35,00	35,00	33,00	33,00
R. Attrezzature religiose di culto	1,20	23,50	25,00	22,50	21,25	21,25	21,25	22,00	22,00
PP. Servizi ed attrezzature private di uso pubblico	1,20	38,00	40,00	36,00	36,00	36,00	36,00	34,00	34,00
S. Attrezzature e servizi per la pratica sportiva	1,20	33,00	35,00	31,00	31,00	31,00	31,00	30,00	30,00
I. Verde pubblico	1,20	20,00	22,00	19,50	19,50	19,50	19,50	19,00	19,00
T. Attrezzature tecnologiche	1,20	19,50	20,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,70	18,70
Art. 98 - Stazioni di servizio e/o impianti connessi alla viabilità									
Art. 82. Zona agricola per attrezzature sportive e ricreative (E10)	==	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Arts. 92. e 93 Centri di telefonia in sede fissa e stazioni radio-base per la telefonia mobile	==	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Art. 99. Aree destinate ad infrastrutture ferroviarie e fascia di rispetto del tracciato ferroviario	1,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Distributori di carburante	0,50	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00

Sede : Via F. Crispi n° 81 - 46010 Marcaria (MN) - Tel. 0376/953010 - Fax. 0376/951011 - Cod.Fisc./P.IVA: 00416240208



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

2) IMMOBILI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO

Per quanto concerne i fabbricati sottoposti ad interventi di recupero, la normativa prevede che, dalla data di inizio a quella di fine lavori, l'imponibile a cui applicare l'imposta comunale debba coincidere con il valore dell'area edificabile su cui insiste l'immobile stesso.

A tale proposito si richiama nuovamente la risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, la quale - durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992.

Al fine di rendere corretta ed equa l'applicazione della norma, utilizzando i valori contenuti nelle tabelle precedentemente esposte, sono state formulate le espressioni sotto esposte, applicabili alle superfici legate agli interventi di recupero suscettibili di tale procedura.

2.1) CALCOLO IMPONIBILE (VI) PER IMMOBILI POSTI ALL'INTERNO DEI NUCLEI STORICI E DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – TABELLA “1A”

$$VI = [(Slp^{(*)} : U.f.) \times Vf]$$

2.2) CALCOLO IMPONIBILE PER IMMOBILI POSTI IN AMBITI E ZONE DI TRASFORMAZIONE – TABELLE “1B” – “1C” – “1D”

$$VI = [(Slp^{(*)} : U.f.^{(**)}) \times \text{Valore mq. di zona}]$$



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

2.3) CALCOLO IMPOSIBILE PER IMMOBILI POSTI ALL'INTERNO DI AREE PER SERVIZI – TABELLA “1E”

$$\text{AMBITI DI TRASFORMAZIONE} \quad VI = [(Slp^{(*)} : U.f.^{(**)}) \times Vat]$$

$$\text{ZONE DI TRASFORMAZIONE} \quad VI = [(Slp^{(*)} : U.f.^{(**)}) \times Vzt]$$

2.4) CALCOLO IMPOSIBILE PER IMMOBILI POSTI IN ZONA AGRICOLA – TABELLA “2A”

$$VI = [(Slp^{(*)} + (Sa^{(***)} \times 0,05)) \times Vf]$$

(*) Per **Slp Superficie lorda d'intervento** si intende la superficie dell'immobile sottoposto ad intervento di recupero e/o ampliamento, risultante dall'applicazione dei parametri edilizi dettati dallo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'intervento.

(**) L'U.f. Utilizzazione fondiaria da utilizzare nell'ambito degli ambiti e delle zone di trasformazione è quella risultante dal rapporto tra la Slp e la S.f. (U.f = Slp/S.f.)

(***) Per **Sa Superficie Area di pertinenza** si intende l'area individuata dalla mappa catastale a stretto e diretto servizio del fabbricato ad essa collegato.



Comune di Marcaria

PROVINCIA DI MANTOVA

“2A” ZONE AGRICOLE	
Valori anno 2012	
USO	Vf €./mq
SISTEMA AMBIENTALE	
Art. 72. Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA)	40,00
Art. 73. Altre aree di rilevanza per l’attività agricola di scala locale – aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati (E2a)	45,00
Art. 74. Area agricola di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale (E2b)	45,00
Art. 75. Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3)	30,00
Art. 76. Zona agricola di conservazione e ripristino dei valori naturali (E4)	25,00
Art. 77. Zona agricola di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il Fiume Po, il Fiume Oglio e Fiume Mincio (E5)	25,00
Art. 78. Zona agricola vincolata a “Paleoalveo del Fiume Mincio” ed “Ecomuseo della Battaglia” (E6)	25,00
Art. 79. Zona agricola di ad elevata vulnerabilità idrogeologica (E7)	20,00
Art. 81. Zona agricola per attività strettamente legate all’agricoltura (E9)	30,00
Art. 83. Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico - culturale con destinazione prevalentemente agricola (EB)	30,00
Art. 85. Edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi (EC1)	40,00
Art. 86. Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico culturale con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi (EC2)	40,00
Art. 87. Edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente produttiva e/o commerciale (ED)	30,00